



**PUTUSAN**  
**NOMOR 242/PDT/2019/PT.BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **H. CECEP MAHYUDIN**, bertempat tinggal di Kampung Tipar, RT. 002/RW. 008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi;
2. **EMI SRI MULYANI**, bertempat tinggal di Kampung Tipar, RT. 002/RW. 008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi;

Dalam hal ini Para Pembanding memberikan kuasa kepada **RENI SETIAWATI, S.H. dan AMIRUDDIN RAHMAN, S.H.**, Advokat, beralamat di Jalan Raya Segog, Km. 14, Cibadak, Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING SEMULA PARA PENGGUGAT**;

**LAWAN :**

1. **HJ. ENTAT SUTATIAH MUNAWAROH**, bertempat tinggal di Lembursitu, RT. 001/RW.006, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **N.I Yeni Iryani, S.H., M.H, Linda Hindriani, S.H., dan R. Hikmat Prihadi, S.H.**, Para Advokat yang tergabung dalam **Kantor Hukum N.I. YENI-LINDA & ASSOCIATES**, beralamat Kantor di Jalan Veteran I No. 22 Kav.3, Kota Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I SEMULA TERGUGAT I** ;
2. **PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK., CQ. PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK., CABANG SUKABUMI CQ. PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK., DSP. UNIT CICURUG, CQ. PT. BANK DANAMON INDONESIA, TBK., DSP. UNIT CIBADAK**, berkedudukan di Jalan Suryakencana (samping Kantor Pos Cibadak), Cibadak, Sukabumi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Cahyanto Candra Grahana, Nelsy Waty, Matheos H. Ratuludji, Deri Jakkop Aritonang, Endro Leksono, Raihan Adhitama, Eden Siahaan, Kunto Dwi Laksono, Senoaji dan Wahyu Pahruroji, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 April 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II SEMULA TERGUGAT II** ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK PUBLIK TOTO SUHARTO DAN REKAN**, berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk, No. 1-RL, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ir. Yohn P.S. Napitupulu, MSC, Prabuikhsan Novianta** dan **Adhari Ismael** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 April 2019, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING III SEMULA TERGUGAT III ;

## DAN

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA BARAT CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR**, berkedudukan di Jalan Veteran No. 45, Bogor, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I SEMULA TERGUGAT IV;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA SUKABUMI**, berkedudukan di Jalan Siliwangi, No. 89, Kota Sukabumi, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II SEMULA TERGUGAT V ;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Setelah membaca berkas perkara maupun surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

### TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 3 Mei 2018 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2018/PN Skb , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah kenal lama, dimana Para Penggugat mengenal Tergugat I sebagai jasa peminjaman uang dengan bunga. Para Penggugat pernah meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan 2 (dua) buah Sertipikat Hak Milik. Uang pinjaman tersebut telah dibayar oleh Para Penggugat ditambah bunga pinjaman sebesar Rp. 60.000.000,- (enam juta rupiah). Jadi total seluruhnya adalah Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), namun pembayaran itu tanpa kwitansi tanda terima sebab Tergugat I tidak mau memberikannya, entah alasan apa.
2. Bahwa kemudian terhadap perkara ini, pernah dimintakan eksekusi oleh Tergugat I, namun Para Penggugat mengajukan perlawanan sebab dari proses pelelangan sampai dengan proses balik nama mengandung cacat formal yang nyata-nyata

Halaman 2 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Para Tergugat. Permintaan eksekusi mana termuat dalam Penetapan Nomor 04/Pdt.Eks/2008/PN Smi.. Tanggal 12 Januari 2016, yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi, pada pokoknya adalah:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Eksekusi tersebut di atas;
  2. Memerintahkan Kepada Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi atau jika ia berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah dengan disertai 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 200HIR untuk melakukan eksekusi pengosongan; Satu bidang tanah dan bangunan beserta segala turutan yang ada di atasnya sesuai dengan SHM No. 536 seluas 1.750 m<sup>2</sup>, terletak dikampung Tipar RT 002 RW 008, Kelurahan Lembur situ, Kecamatan Lembursitu Kota Sukabumi atas nama CECEP MAHYUDIN. Untuk dikosongkan dan diserahkan kepada yang berhak menerimanya yaitu HJ. ENTAT SUTATIAH MUNAWAROH;
  3. Memerintahkan pula bahwa untuk melaksanakan Eksekusi Pengosongan dimaksud dengan meminta bantuan aparat keamanan Negara (Polisi/TNI) serta aparat keamanan setempat guna aman dan tertib serta dapat terlaksana Eksekusi Pengosongan terhadap barang-barang milik Pemohon Eksekusi yang kini dikuasai /ditempati oleh Termohon Eksekusi;
  4. Menyatakan biaya yang timbul dibebankan kepada Termohon Eksekusi.
3. Bahwa apa yang dihadapi oleh Para Penggugat ini bermula dari soal pinjaman, dimana antara Para Penggugat dengan Tergugat II telah menanda-tangani Perjanjian Kredit sampai dengan perubahan sebagaimana dalam Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 0000107/PPPK/02234/1210 yang ditandatangani hari Jum'at tanggal 10 Desember 2010 dengan jaminan berupa 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan beserta segala turutan yang ada di atasnya sesuai dengan SHM No. 536 seluas 1.750 m<sup>2</sup>, terletak dikampung Tipar RT 002 RW 008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembur Situ Kotas Sukabumi atas nama CECEP MAHYUDIN. Perjanjian mana pada pokoknya hal sebagai berikut:
1. Jenis fasilitas : DP 200;
  2. Jumlah : Rp 500.000.000,00;
  3. Bunga : 12% Pertahun, setara dengan 20,31 % efektif pertahun, dihitung berdasarkan perhitungan secara efektif. Suku bunga yang dibebankan akan berlaku tetap selama jangka waktu fasilitas kredit;
  4. Jangka waktu : 60 (enam puluh) bulan, dimulai pada tanggal 10 Desember 2010 sampai dengan tanggal 10 Desember 2015.
4. Bahwa jumlah pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan hasil penilaian Tergugat III yang memberikan penilaian bahwa harga

Halaman 3 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan berupa 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan beserta segala turutan yang ada di atasnya sesuai dengan SHM No. 536 seluas 1.750 m<sup>2</sup>, pada tanggal 4 September 2014 adalah sebesar Rp. 1.240.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah). Akan tetapi, 6 (enam) bulan kemudian, saat dilakukan pelelangan pada tanggal 25 Maret 2015, hasil penilaian Tergugat III berubah jauh menjadi Rp. 653.000.000,- (enam ratus lima puluh tiga juta rupiah).

5. Bahwa penilaian Tergugat III atas agunan Para Penggugat dari nilai sebesar Rp. 1.240.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah), dimana 6 (enam) bulan kemudian berubah menjadi Rp. 653.000.000,- (enam ratus lima puluh tiga juta rupiah) sangat tidak masuk akal dan bertentangan dengan nilai-nilai yang sudah berlaku umum. Adalah fakta, harga tanah oleh seluruh masyarakat manapun didunia dianggap seperti harga emas, yang setiap waktu harganya selalu naik dan tidak akan pernah turun. Namun entah alasan apa, Tergugat III yang mengklaim diri sebagai kantor penilai publik itu melakukan penilaian terkesan sekehendak hati dan menyesuaikan selera Tergugat II.
6. Bahwa Para Penggugat mengakui ada keterlambatan dalam pembayaran cicilan, kendati demikian Para Penggugat tetap beritikad baik membayar kewajiban angsuran dengan membayar bunga kredit, baik sebelum maupun setelah lelang objek agunan sebagai syarat atau permintaan Tergugat II agar mereka tidak melakukan lelang. Nyatanya, pembayaran Para Penggugat itu diterima dengan baik oleh Tergugat II.
7. Bahwa selanjutnya, tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat II langsung melakukan pelelangan tanpa memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual dengan HARGA TERTINGGI sesuai amanah Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah sebab harga sebenarnya dari objek agunan sesuai harga pasar diperkirakan sebesar Rp. 2.634.062.440,89 (dua milyar enam ratus tiga puluh empat juta enam puluh dua ribu empat ratus empat puluh rupiah koma delapan puluh sembilan sen) dengan perincian:
  - a. Harga bumi/tanah permeter persegi diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dikali luas tanah 1.750 m<sup>2</sup>, sama dengan sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  - b. Harga (nilai) bangunan berdasarkan penilaian konsultan independen sebesar Rp. 884.062.440,89,- (delapan ratus delapan puluh empat juta enam puluh dua ribu empat ratus empat puluh rupiah koma delapan puluh sembilan sen), terdiri dari:

Halaman 4 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Rumah atas nama Ade Supriadi, luas bangunan 199 m2, jumlah Rp. 348.532.842,36 (tiga ratus empat puluh delapan juta lima ratus tiga puluh dua ribu delapan ratus empat puluh dua rupiah koma tiga puluh enam sen);
  - 2) Rumah atas nama Endang Kusniawan, luas bangunan 188 m2, jumlah Rp. 354.896.112,97 (tiga ratus lima puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu seratus dua belas rupiah koma sembilan puluh tujuh sen);
  - 3) Rumah atas nama H. Cecep Wahyudin, luas bangunan 100 m2, jumlah Rp. 180.633.485,56 (seratus delapan puluh juta enam ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus delapan puluh lima rupiah koma lima puluh enam sen).
8. Bahwa Tergugat II nyata sekali melanggar Pasal 8 ayat (2) huruf e Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan maupun Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 11/2/PBI/2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor: 26/4/BPPP, tanggal 29 Mei 1993 mengenai angkah-langkah penyelamatan kredit dengan penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*) sebab secara ekonomi Para Penggugat masih sanggup memenuhi kewajibannya. Terbukti dengan masih dibayarnya bunga pinjaman oleh Para Penggugat.
9. Bahwa perlu dipertegas disini bahwa peringatan-peringatan yang disampaikan oleh Tergugat II kepada Para Penggugat sebelum pelaksanaan lelang, semua itu ditandatangani oleh Para Penggugat pada sekitar bulan Februari 2015. Tergugat II dengan liciknya memanfaatkan kebodohan (kelemahan) Para Penggugat dengan mengatakan bahwa surat-surat itu hanya proses administrasi Tergugat II saja, namun ternyata adalah awal petaka bagi Para Penggugat seperti yang dialami saat ini.
10. Bahwa walaupun Tergugat II mengabaikan amanah Undang-undang di atas, Tergugat II tetap melaksanakan lelang sebagaimana termuat dalam kutipan risalah lelang Nomor 279/2015, tanggal 25 Maret 2015, yang pada pokoknya menyebutkan sebagai berikut:
- “Pada hari Rabu tanggal 25 Maret 2015 telah dilakukan lelang atas permohonan dari:
- Nama: Martahan Manurung, BE Regional Recovery Head dan PADLILLAH, ALU Manager Bandung pada PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, Self Employed Mass Market –RCH 02 Bandung.

Halaman 5 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor Surat Permohonan B. 1958 A/ALU-RCH02/01/2015 tanggal 5 Januari 2015.
- Jenis Lelang: Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 tahun 1996.
- Nama Pejabat Penjual: Muhammad Rizal Rangga. Nip 00025352.
- Surat Tugas Pejabat Penjual: Nomor B. 0469/ ALU SEMM/03/2015 tanggal 20 Maret 2015.
- Objek lelang yang terjual: 1 (satu) bidang tanah dan bangunan beserta segala turutan yg ada di atasnya sesuai dengan SHM No. 536 seluas 1.750m<sup>2</sup> terletak dikampung tipar RT 002, RW 008 Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi. Atas nama Cecep Mahyudin.
- Nama Pembeli Hj. Entat Sutatih Munawaroh.
- Nomor KTP/SIM/Paspor: 3272066709600900.
- Alamat: Lembursitu RT. 001/RW.006 Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi.
- Harga Pembelian: Rp 655.000.000, 00 (enam ratus lima puluh lima juta rupiah)".

11. Bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat IV jelas melanggar prosedur lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara, Nomor: PER-03/KN/2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Pelanggaran mana, Tergugat IV mengabaikan nilai limit yang diajukan Tergugat II sebab TERLALU RENDAH ATAU TIDAK SESUAI antara sisa nilai kredit/pinjaman sebesar Rp. 434.953.595,81 dan nilai lelang sebesar Rp. 655.000.000,- yang ditetapkan Tergugat III dengan tanpa dasar yang benar dengan NILAI JUAL OBJEK AGUNAN SEBESAR RP. 2.634.062.440,89 (DUA MILYAR ENAM RATUS TIGA PULUH EMPAT JUTA ENAM PULUH DUA RIBU EMPAT RATUS EMPAT PULUH RUPIAH KOMA DELAPAN PULUH SEMBILAN SEN) dan PESERTA LELANG hanya 1 (satu), yaitu Tergugat I, yang justru sejak awal memang berniat menguasai agunan milik Para Penggugat itu dengan harga murah, aquo seharga Rp. 655.000.000,- (enam ratus lima puluh lima juta rupiah).

12. Bahwa dengan pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, tanpa sepengetahuan dan pemberitahuan kepada Para Penggugat, Tergugat V malah memproses balik-nama objek agunan menjadi atas nama Tergugat I. Tindakan Tergugat V jelas bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta

Halaman 6 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah dan juga peraturan-peraturan atau keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mengharuskan Tergugat V untuk melakukan penelitian dan pemeriksaan secara hati-hati dan cermat sebelum melakukan perbuatan hukum aquo balik nama objek agunan.

13. Bahwa sebenarnya, Para Penggugat telah berusaha bermusyawarah dengan Tergugat I untuk menyelesaikan persoalan ini dengan sebaik-baiknya, namun Tergugat I dengan angkuhnya menolak itikad baik Para Penggugat karena menganggap Tergugat I telah menang lelang. Bahkan Tergugat I menyampaikan kepada Para Penggugat akan menjual kembali tanah dan bangunan kepada siapapun yang mau membelinya dengan harga Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
14. Bahwa sehubungan dengan hal-hal di atas itu, Para Penggugat telah menunjukkan itikad baik, bahkan sebaliknya Para Tergugat nyata-nyata melanggar peraturan perundang-undangan; tidak melaksanakan kewajiban hukum yang diperintahkan peraturan perundang-undangan, melanggar nilai-nilai kepatutan yang berlaku di masyarakat sehingga sangat merugikan Para Penggugat sebagaimana dijelaskan di atas.
15. Bahwa kiranya pada kesempatan yang MULIA ini, Para Penggugat memohon kepada YANG MULIA KETUA PENGADILAN NEGERI SUKABUMI CQ. MAJELIS HAKIM merenung memikirkan nasib Para Penggugat yang dirugikan karena KESEWENANG-WENANGAN PARA TERGUGAT dan tidak sekadar melihat substansi hukum secara letterlyk sebab KEBENARAN ITU BENAR DAN HUKUM ITU BUTA. Mudah-mudahan Hukum Dunia ini memberikan keadilan yang benar-benar adil bagi Para Penggugat.

Berdasarkan uraian dan fakta hukum di atas, Para Penggugat memohon kehadiran KETUA PENGADILAN NEGERI SUKABUMI CQ. MAJELIS HAKIM berkenan menerima gugatan ini, untuk selanjutnya mempertimbangkan dan mohon memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (Para Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam posita di atas yang berakibat sangat merugikan Para Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah pihak yang beritikad baik dan benar yang wajib mendapat perlindungan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa harga pasaran 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan beserta segala turutan yang ada di atasnya sesuai dengan SHM No. 536 seluas 1.750 m2 adalah sebesar Rp. 2.634.062.440,89 (dua milyar enam ratus tiga

Halaman 7 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh empat juta enam puluh dua ribu empat ratus empat puluh rupiah koma delapan puluh sembilan sen) dengan perincian:

- a. Harga bumi/tanah permeter persegi diperkirakan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dikali luas tanah 1.750 m<sup>2</sup>, sama dengan sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  - b. Harga (nilai) bangunan berdasarkan penilaian konsultan independen sebesar Rp. 884.062.440,89,- (delapan ratus delapan puluh empat juta enam puluh dua ribu empat ratus empat puluh rupiah koma delapan puluh sembilan sen), terdiri dari:
    - 1) Rumah atas nama Ade Supriadi, luas bangunan 199 m<sup>2</sup>, jumlah Rp. 348.532.842,36 (tiga ratus empat puluh delapan juta lima ratus tiga puluh dua ribu delapan ratus empat puluh dua rupiah koma tiga puluh enam sen);
    - 2) Rumah atas nama Endang Kusniawan, luas bangunan 188 m<sup>2</sup>, jumlah Rp. 354.896.112,97 (tiga ratus lima puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu seratus dua belas rupiah koma sembilan puluh tujuh sen);
    - 3) Rumah atas nama H. Cecep Wahyudin, luas bangunan 100 m<sup>2</sup>, jumlah Rp. 180.633.485,56 (seratus delapan puluh juta enam ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus delapan puluh lima rupiah koma lima puluh enam sen).
5. Menyatakan menurut bahwa bahwa tindakan Tergugat II yang melakukan pelelangan tanpa memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menjual dengan HARGA TERTINGGI sesuai amanah Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah dan tidak melaksanakan ketentuan Pasal 8 ayat (2) huruf e Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan serta Peraturan Pelaksanaannya adalah tindakan yang melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa hasil penilaian Tergugat III atas 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan beserta segala turutan yang ada di atasnya sesuai dengan SHM No. 536 seluas 1.750 m<sup>2</sup>, pada tanggal 4 September 2014 adalah sebesar Rp. 1.240.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah). Akan tetapi, 6 (enam) bulan kemudian, saat dilakukan pelelangan pada tanggal 25 Maret 2015 berubah menjadi Rp. 653.000.000,- (enam ratus lima puluh tiga juta rupiah) adalah batal demi hukum;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa proses pelaksanaan lelang atas tanah dan bangunan objek agunan sebagaimana dalam kutipan risalah lelang Nomor 279/2015, tanggal 25 Maret 2015 yang dilakukan oleh Tergugat IV dan dimenangkan oleh Tergugat I adalah cacat hukum;

Halaman 8 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan menurut hukum bahwa proses balik-nama objek agunan (objek sengketa) menjadi atas nama Tergugat I yang dilakukan Tergugat V adalah cacat hukum;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat memiliki hutang sebesar Rp. 655.000.000,00 (enam ratus lima puluh lima juta rupiah) sebagai Harga Pembelian agunan sesuai kutipan risalah lelang Nomor 279/2015, tanggal 25 Maret 2015;
10. Menyatakan untuk menghentikan proses eksekusi atas objek lelang sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap dan/atau sekurang-kurangnya Para Penggugat memperoleh keadilan menurut hukum yang baik dan benar;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi, dan/atau upaya hukum lainnya;
12. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini dengan konsekuensi apabila melalaikan isi putusan dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan;
13. Menghukum Para Tergugat secara tanggung-renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara perlawanan ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya” (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban tertanggal 7 November 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

1) EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT (EXCEPTIO DECLINATOIR);

Bahwa apabila dilihat dari pokok Gugatan PARA PENGGUGAT, bukan dalam hukum privat akan tetapi dalam hukum publik, karena PARA PENGGUGAT keberatan atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor:04/Pdt.Eks/2008/PN.Smi. tanggal 12 Januari 2016 dan keberatan atas dikeluarkannya Sertipikat Hak Milik No. 536 atas nama CECEP WAHYUDIN menjadi atas nama HJ. ENTAT SUTATIAH MUNAWAROH, oleh karena itu yang berkompentensi dalam hal ini adalah admnistrasi Negara yang berkuasa yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara.

Dengan demikian Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang mengadili aquo karena Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor:

Halaman 9 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04/Pdt.Eks/2008/PN.Smi. tanggal 12 Januari 2016 dan keberatan atas Sertipikat Hak Milik No. 536 atas nama CECEP WAHYUDIN menjadi atas nama HJ. ENTAT SUTATIAH MUNAWAROH tersebut yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Sukabumi (TERGUGAT V) adalah produk keputusan Tata Usaha Negara yang sudah final, konkrit dan individual. Sehingga sengketa mengenai keputusan Tata Usaha Negara adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Peradilan Umum.

Oleh karena itu gugatan PARA PENGGUGAT tidak termasuk yurisdiksi Pengadilan Negeri Sukabumi melainkan yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sehingga Gugatan PARA PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima/**NO(Niet Onvankelijke Verklaard)**.

## 2) EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT NEBIS IN IDEM;

Perkara ini merupakan perkara perlawanan atas adanya eksekusi dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor: 04/Pdt.Eks/2008/PN.Smi. tanggal 12 Januari 2016 sebuah tanah dan bangunan rumah yang terletak di Kampung Tipar RT.002/RW.008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi. Dalam perkara ini PARA PENGGUGAT menggugat perbuatan TERGUGAT I s/d TERGUGAT V karena telah memenangkan lelang atas tanah dan bangunan milik awalnya milik PENGGUGAT H. CECEP WAHYUDIN yang kemudian oleh PENGGUGAT II dijamin kepada TERGUGAT II (Bank Danamon Unit Cibadak Sukabumi) dengan meminjam uang. Karena PARA PENGGUGAT tidak sanggup membayar utang tersebut, tanah dan bangunan yang dijadikan Hak Tanggungan tersebut di lelang oleh Tergugat I melalui TERGUGAT IV (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor), dan nilai taksiran menurut hitungan TERGUGAT III. Karena TERGUGAT I telah memenuhi syarat-syarat sebagai peserta lelang, maka TERGUGAT I-lah yang memenangkan pelelangan tanah dan bangunan tersebut. Yang kemudian TERGUGAT I mengajukan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 536 menjadi atas nama milik TERGUGAT I ke Kantor Pertanahan Kota Sukabumi (TERGUGAT V), namun sampai saat ini tanah dan bangunan tersebut masih dikuasai oleh PARA PENGGUGAT.

Atas hal tersebut PENGGUGAT II pernah mengajukan perlawanan ke Pengadilan Negeri Sukabumi, namun perlawanan tersebut ditolak oleh Pengadilan. Dan mengabulkan Permohonan Pemohon Eksekusi (TERGUGAT I), dengan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi untuk melakukan eksekusi pengosongan satu bidang tanah dan

Halaman 10 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan berdasarkan SHM No. 536 seluas 1.750 M<sup>2</sup> terletak di Kampung Tipar RT.002/RW.008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi atas nama H. CECEP MAHYUDIN untuk diserahkan kepada HJ. ENTAT SUTATIAH MUNAWAROH. Serta memerintahkan kepada PENGGUGAT II untuk mengosongkan tempat tersebut.

Di tingkat Banding Permohonan PENGGUGAT II/PELAWAN/PEMBANDING ditolak, dan Majelis Hakim Tingkat Banding memperbaiki putusan Pengadilan Negeri. Begitupula di tingkat Kasasi Mahkamah Agung menolak Permohonan PENGGUGAT II/PELAWAN/PEMBANDING.

Bahwa perkara Nomor: 11/Pdt.G/2018/PN.Skb. ini adalah sama dengan perkara yang telah diputus Nomor: 4/Pdt.Plw/2016/PN.Skb. karena baik obyek dan alasan-alasan/materi pokok yang dikemukakan dalam kedua perkara tersebut sama sehingga dan memiliki putusan yang telah berkekuatan Hukum tetap, sehingga perkara tersebut merupakan asas nebis in idem. Oleh karena itu patut ditolak.

### 3) EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS *OBSCUUR LIBEL*, DIANTARANYA:

#### a. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR;

Bahwa dasar/alasan yang menjadi Gugatan PARA PENGGUGAT kabur/tidak jelas dan tidak terang, dimana pada Surat Gugatannya PARA PENGGUGAT pada halaman 2 angka (2) menyebutkan: "*Bahwa kemudian terhadap perkara ini, pernah dimintakan eksekusi oleh Tergugat I, namun Para Penggugat mengajukan perlawanan sebab dari proses pelelangan sampai dengan proses balik nama mengandung cacat formal...dst..dst..*".

Bahwa dalam judul Gugatan tertulis "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum". Namun di dalam Gugatan PARA PENGGUGAT tidak mendalilkan Perbuatan TERGUGAT I yang manakah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak menguraikan dasar hukum yang menjadi tuntutan, akan tetapi mendalilkan Risalah lelang Nomor: 279/2015 tanggal 25 Maret 2015 dan proses balik nama objek sengketa cacat hukum, yang mana hal itu harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya tuntutan PARA PENGGUGAT jelas dan nyata sangat mengada-ada dan tidak didasarkan pada dasar-dasar hukum yang jelas.

Di satu sisi PARA PENGGUGAT mendalilkan pula pada halaman 3 angka (3) "*Bahwa Para Penggugat ini bermula dari soal pinjaman,*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dimana antara Para Penggugat dengan Tergugat II telah menandatangani perjanjian kredit....dst..dst".*

Akan tetapi disisi lain PARA PENGGUGAT mendalilkan pada angka 11 dan angka 12 halaman 6: "bahwa Pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT V jelas melanggar prosedur lelang..dst..dst..".

"bahwa dengan pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan TERGUGAT II..dst..dst.. TERGUGAT V memproses balik-nama objek agunan menjadi atas nama TERGUGAT I..dst..dst..".

Sehingga apa yang menjadi dasar/alasan dalam Gugatan kabur/tidak jelas, yaitu apakah Gugatan PARA PENGGUGAT mengenai pinjaman uang kepada TERGUGAT II...??? ataukah keberatan atas prosedur lelang...??? Ataukah pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 536 atas nama Cecep Mahyudin...??

Karena TERGUGAT I sebagai pemenang lelang dan tidak ada hubungannya dengan PARA PENGGUGAT yang telah meminjam uang dari TERGUGAT II. Namun saat ini TERGUGAT I adalah pemilik Tanah dan bangunan seluas 1.750 M<sup>2</sup> terletak di Kampung Tipar RT. 002/RW. 008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 536, atas dasar pemenang lelang berdasarkan kutipan risalah lelang Nomor: 279/2015 tanggal 25 Maret 2015, sehingga jelas maksud dan konsekuensi dari objek Gugatan tersebut menjadi berbeda sehingga perlu adanya kejelasan, karena akan menjadi dasar menentukan bentuk dan arah tuntutan dalam perkara aquo.

## b. OBJEK TIDAK JELAS BATAS-BATASNYA.

Bahwa PARA PENGGUGAT mengajukan alasan gugatan mengenai objek tanah dan bangunan yang diklaim oleh TERGUGAT I sebagai Pemiliknya tidak jelas letak maupun batas-batas tanahnya bangunan yang mana yang menjadi sengketa dalam gugatannya?? Sehingga apa yang menjadi objek Gugatan kabur/tidak jelas.

Sehingga jelas maksud dan konsekuensi dari objek Gugatan tersebut menjadi berbeda sehingga perlu adanya kejelasan, karena akan menjadi dasar menentukan bentuk dan arah tuntutan dalam perkara aquo.

Gugatan yang tidak menyebut batas objek tanah sengketa oleh Putusan MA No. 1559 K/Pdt/1983 dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Begitu juga dalam Putusan MA No. 1149 K/Sip/1975:.

Halaman 12 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima".*

Gugatan yang tidak menyebutkan Batas-batas dan luas tanah yang tidak sama oleh Putusan MA No. 81 K/Sip/1971:

*"Tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima".*

Bahwa Perbuatan Hukum yang mana yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, sehingga Gugatan PENGGUGAT tidak jelas/kabur.

#### 4) GUGATAN PENGGUGAT DISKUALIFIKATOR (PENGGUGAT Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Menggugat);

Bahwa TERGUGAT I telah memenuhi syarat sebagai peserta lelang dengan mengikuti semua proses lelang yang diselenggarakan oleh TERGUGAT IV mulai dari membaca pengumuman lelang di surat kabar, menyetor uang jaminan, mengikuti pelaksanaan lelang, sampai dengan pelunasan uang pembayaran bagi pemenang lelang, sehingga TERGUGAT I ditetapkan sebagai Pemenang lelang/sebagai pembeli dengan itikad baik dan benar sehingga wajib mendapat perlindungan hukum. Yang selanjutnya mengajukan permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Sukabumi dan dikabulkan, sehingga keluar penetapan eksekusi yaitu Penetapan Nomor: 04/Pdt.Eks/2008/PN.Smi tanggal 12 Januari 2016. Dan berdasarkan Putusan dari Mahkamah Agung yang berkekuatan Hukum Yang Tetap yaitu Nomor: 2471 K/Pdt/2017, tanggal 16 Nopember 2017. Namun sampai saat ini tanah dan bangunan masih dikuasai oleh PARA PENGGUGAT.

Dan begitupun TERGUGAT II telah memenuhi prosedur yang telah ditempuh untuk melaksanakan perjanjian antara TERGUGAT II dan PARA PENGGUGAT.

Maka oleh karena itu seharusnya TERGUGAT I lah yang mengajukan Gugatan terhadap PARA PENGGUGAT karena telah dirugikan secara materiil dan immateriil.

Oleh karena itu TERGUGAT I mempunyai hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Penetapan Nomor: 04/Pdt. Eks/2008/PN.Smi tanggal 12 Januari 2016 dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2471 K/Pdt/2017, tanggal 16 Nopember 2017 yang telah berkekuatan tetap.

Dengan demikian PARA PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing untuk menggugat TERGUGAT I atau diskualifikator atau *gemis aanhoedanigheid*, yang mana dinyatakan bahwa *"yang bertindak sebagai PENGGUGAT, bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak*

Halaman 13 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam arti PENGGUGAT tidak memiliki persona standi in judicio di depan Pengadilan Negeri atas perkara tersebut”, (M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2006, halaman 438).

Bahwa dengan demikian Gugatan PENGGUGAT tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## 5) EKSEPSI MENGENAI POSITA dan PETITUM GUGATAN.

Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT kabur karena PARA PENGGUGAT kurang cermat dan tidak jelas dalam menyusun posita dan petitum Gugatannya. Sehingga TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL. Dalil-dalil mana yang tidak jelas yaitu:

1. Bahwa di dalam petitum Gugatan disebutkan oleh PARA PENGGUGAT “Menyatakan TERGUGAT I dst..dst.. telah melakukan perbuatan melawan hukum ..dst..dst.. yang sangat merugikan PARA PENGGUGAT” (petitum ke-2), namun di dalam posita Gugatannya PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan TERGUGAT I.
2. Bahwa dalam posita dalam Gugatannya PARA PENGGUGAT tidak pernah menguraikan alasan-alasan hukum dan bukti-bukti yang menjadi dasar untuk menghentikan proses eksekusi namun dalam petitum angka 10 dalam Gugatannya, PARA PENGGUGAT menuntut agar proses eksekusi dihentikan sampai ada putusan berkekuatan hukum tetap.
3. Bahwa di dalam Petitum angka 12 dalam Gugatan PARA PENGGUGAT juga menuntut tentang balik nama objek agunan menjadi atas nama TERGUGAT I yang dilakukan oleh TERGUGAT V cacat hukum, akan tetapi tidak menjelaskan objek agunan tersebut.
4. Bahwa didalam Petitum angka 12 dalam Gugatan PARA PENGGUGAT juga menuntut uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) apabila lalai untuk setiap hari keterlambatan, namun PENGGUGAT tidak menguraikan tuntutan dimaksud di dalam posita Gugatannya.
5. Bahwa di dalam petitum angka 13 dalam Gugatan PARA PENGGUGAT juga menuntut PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara perlawanan ini, namun PARA PENGGUGAT tidak menguraikan tuntutan dimaksud di dalam posita Gugatannya.

Bahwa antara Posita dan Petitum Gugatan yang dibuat oleh PARA PENGGUGAT tidak cermat/tidak jelas dan tidak benar secara hukum

Halaman 14 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

acara/tertib beracara hal-hal yang diminta di dalam Petitum harus jelas dan tegas berdasarkan dalil dalam Posita. Dengan demikian berdasarkan Pasal 178 HIR, hakim dalam putusannya dilarang mengabdikan hal-hal yang tidak dituntut oleh PENGGUGAT (asas ultra petita). Ketidak-sempurnaan mengenai alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dalam Gugatannya, maka dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut (*vide: Yurisprudendi MA RI nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 dan Yurisprudensi MA RI nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970*) yang menyatakan bahwa:

“ Gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Oleh karenanya TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menerima eksepsi TERGUGAT I serta menolak Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklaard*).

Berdasarkan keseluruhan EKSEPSI sebagaimana yang diuraikan secara rinci diatas, ternyata beralasan dan berdasarkan hukum terhadap Eksepsi tersebut, sehingga oleh karenanya TERGUGAT I memohon kepada Yth. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Gugatan Perdata ini Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA atau setidaknya DITOLAK.

Maka dalam kesempatan ini pula TERGUGAT I mengajukan JAWABAN TENTANG POKOK PERKARA adalah sebagai berikut:

## B. DALAM JAWABAN TENTANG POKOK PERKARA:

Bahwa untuk mempersingkat uraian Dalam Jawaban Tentang Pokok Perkara ini, maka TERGUGAT I mohon agar segala sesuatu hal yang telah dikemukakan dan diuraikan pada bagian Dalam Eksepsi diatas, dianggap diambil alih dan menjadi dalil yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Jawaban Tentang Pokok Perkara ini secara *mutatis mutandis*, sehingga untuk itu mohonlah pula dianggap tidak perlu diulangi lagi disini.

Bahwa untuk lebih tegasnya Dalam Jawaban Tentang Pokok Perkara adalah sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya.
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil gugatan PARA PENGGUGAT angka 1 dan 2 pada hal. 2 s/d 3, karena sebagaimana Eksepsi TERGUGAT I tersebut diatas, Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat

Halaman 15 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materiil dan syarat formil, sehingga *disomeer* agar PARA PENGGUGAT membuktikan dalilnya.

Bahwa TERGUGAT I mengikuti lelang setelah membaca pengumuman lelang di surat kabar dengan mengikuti semua prosedur lelang yang diseleenggarakan oleh TERGUGAT IV pada tanggal 25 Maret 2015 dan menyetor uang jaminan sebesar Rp. 650.000.000,- (*enam ratus lima puluh juta rupiah*) untuk mengikuti pelaksanaan lelang, setelah ditetapkan sebagai pemenang lelang dengan penawaran tertinggi dan telah mencapai atau melampaui harga limit yang ditetapkan oleh Penjual, yang mana Penjual (TERGUGAT II) MENETAPKAN sebesar Rp. 653.000.000,- (*enam ratus lima puluh tiga juta rupuah*) dan TERGUGAT I telah mengajukan penawaran sebesar Rp. 655.000.000,- (*enam ratus lima puluh lima juta rupiah*) yang kemudian membayar pelunasan setelah TERGUGAT I dinyatakan sebagai pemenang lelang di Sukabumi tanggal 11 Maret 2015, kemudian disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang sampai dengan pembayaran pokok harga objek lelang dan bea lelang oleh pemenang lelang (TERGUGAT I) dengan keseluruhannya sebesar Rp. 668.100.000,- (*enam ratus enam puluh delapan juta seratus ribu rupiah*) sesuai dalam kwitansi Nomor: 279/2015 tertanggal 28 Maret 2015, dengan rincian sebagai berikut:

Pokok	: Rp. 655.000.000,-
Bea Lelang (Pembeli)	: Rp. 13.100.000,-
Jumlah	: Rp. 668.100.000,-

Sesuai dengan Salinan Risalah Lelang Nomor: 279/2015 tertanggal 25 Maret 2015, sehingga dengan demikian TERGUGAT I dapatlah dikatakan sebagai pembeli lelang dengan itikad baik dan benar sehingga wajib mendapat perlindungan hukum.

Bahwa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 536 seluas 1.750 M<sup>2</sup> terletak di Kampung Tipar RT. 002/RW.008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi, yang dibeli oleh TERGUGAT I melalui proses lelang tersebut telah dibalik nama keatas nama TERGUGAT I (Hj Entat Sutatih Munawaroh). Namun sampai saat ini TERGUGAT I belum bisa menempati atau menikmati tanah dan bangunan tersebut karena PARA PENGGUGAT masih tidak mau keluar/tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan tersebut.

Pada tanggal 7 Desember 2015 Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi telah menegur PARA PENGGUGAT agar dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak diterimanya surat teguran harus segera mengosongkan atau menyerahkan

Halaman 16 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan tersebut kepada TERGUGAT I, akan tetapi PARA PENGGUGAT tetap masih menempati dan meguasainya.

Bahwa TERGUGAT I telah mengajukan Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Sukabumi, dan berdasarkan Surat Penetapan Nomor: 04/Pdt.Eks/2016/PN.Skb tanggal 12 Januari 2016, yang pada intinya tanah dan bangunan tersebut harus dikosongkan dan diserahkan kepada TERGUGAT I akan tetapi proses pengosongan sampai saat ini belum terlaksana karena adanya surat yang menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan dari Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi.

3. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya pada angka 3 pada hal. 3, PARA PENGGUGAT mengaku bahwa hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT II bermula karena adanya suatu perjanjian kredit Nomor: BDI/610/PK-11/V/09 tanggal 14 Mei 2009 dan perubahan Perjanjian Terhadap Kredit Nomor: 0000107/PPPK/02234/1210 tanggal 10 Desember 2010. Oleh karena itu pengakuan PARA PENGGUGAT telah cukup membuktikan dengan adanya perjanjian tersebut seharusnya PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan atas perjanjian yang telah dibuat oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT II.

Akan tetapi karena PARA PENGGUGAT tidak melaksanakan kewajiban kredit kepada TERGUGAT II, hal ini menunjukkan bahwa PARA PENGGUGAT tidak memahami ketentuan-ketentuan dalam:

- a. Perjanjian Kredit Nomor: BDI/610/PK-11/V/09 tanggal 14 Mei 2009 berikut perubahannya Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 0000107/PPPK/02234/1210 tanggal 10 Desember 2010 yang dibuat dan ditandatangani antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT II;
- b. Syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit dalam Perjanjian Kredit Nomor : BDI/610/PK-11/V/09 tanggal 14 Mei 2009 berikut perubahannya yaitu Perjanjian Kredit Nomor: 0000107/PPPK/02234/1210 tanggal 10 Desember 2010 yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit yang telah dibuat dan ditandatangani antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT II, yang secara jelas menyatakan:

“Peristiwa kelalaian”

1. Bank berhak tanpa somasi lagi mengakhiri perjanjian kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika tanpa harus menunggu jatuh tempo dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh debitur berdasarkan perjanjian kredit (berikut perubahannya), baik karena hutang pokok, bunga, provisi dan karenanya

Halaman 17 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana debitur: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang hutang (*surseance van betaling*); iii) meninggal dunia; iv) lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam perjanjian kredit; v) tidak membayar pokok dan/atau bunga pada waktu yang telah ditentukan lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian kredit; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan;

2. Dalam hal debitur menerima lebih dari 1 (satu) fasilitas kredit dan dinyatakan lalai atas salah satu fasilitas kredit yang diterima oleh debitur akan pula dinyatakan lalai atas fasilitas kredit lainnya yang diterima oleh debitur.

Dengan demikian permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT II adalah adanya hubungan hukum perjanjian pemberian fasilitas kredit oleh TERGUGAT II kepada PARA PENGGUGAT yang telah dengan sukarela dan itikad baik mengikatkan diri dalam perjanjian dimana para pihak tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian (*in-casu*: perjanjian kredit dan pembebanan hak tanggungan) yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Bahwa asas hukum "*pacta sunt servanda*" sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdara merupakan asas hukum yang sah dan diakui serta sesuai hukum, sehingga Gugatan PARA PENGGUGAT hanya mengada-ada dan patut di tolak, karena Gugatan bertentangan dengan landasan hukum yang wajib dijadikan dasar oleh PARA PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan.

4. Bahwa terhadap dalil Gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 4,5,6,dan 7 tentu saja tidak benar karena secara jelas dan terang membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pihak yang beritikad buruk dengan secara sengaja *telah memanipulasi dan memutar-balikkan fakta hukum*. Karena dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut hanya asumsi pribadi, sehingga tidak perlu ditanggapi. Karena berdasarkan pengakuan PARA PENGGUGAT, bahwa PARA PENGGUGAT telah mengakui adanya keterlambatan dalam pembayaran cicilan kredit kepada TERGUGAT II, sehingga PARA PENGGUGAT telah wanprestasi kepada TERGUGAT II. Akibat hubungan hukum tersebut seharusnya PARA PENGGUGAT yang telah menikmati fasilitas kredit dari TERGUGAT II harus tunduk dn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi sesuai perjanjian sehingga tidak akan terjadi pengajuan pelelangan oleh TERGUGAT II melalui TERGUGAT IV.

5. Bahwa dalil-dalil PARA PENGGUGAT pada angka 8,9, dan 10 pada hal. 5 s/d 6 tidak benar oleh karena itu patut ditolak. Karena PARA PENGGUGAT tidak memahami Undang-Undang Nomor: 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum terutama Pasal 51 s/d Pasal 60 Dalam Bab VI mengenai Restrukturisasi Kredit. FAKTANYA dalil-dalil PARA PENGGUGAT tidak memperhatikan dengan cermat syarat-syarat PBI 7/2/pbi/2005. Oleh karenanya PARA PENGGUGAT harus lebih teliti dalam menggunakan ketentuan hukum yang menjadi dasar dalil Gugatannya.

Bahwa pelaksanaan lelang terhadap perkara aquo telah dilaksanakan sesuai prosedur dan telah memenuhi seluruh persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggung Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang.

Bahwa jelas dan nyata pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggung Juncto Sertipikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdota.

Bahwa pengajuan lelang oleh TERGUGAT II sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), fakta hukum karena PARA PENGGUGAT telah wanprestasi. PARA PENGGUGAT telah memberikan kewenangan kepada TERGUGAT II untuk memperoleh pelunasan melalui penjualan lelang atas bidang tanah dan bangunan yang menjadi jaminan hutang dan telah dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 UUHT yang menyatakan:

*“ Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Beserta penjelasan pasal tersebut tersebut yang menyatakan :

*“ Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak*



*tanggung pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang tanggungan. Hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain."*

6. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil Gugatan PARA PENGGUGAT angka 11 dan 12 pada hal. 6, karena Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat materiil dan syarat formil, sehingga *disomeer* agar PARA PENGGUGAT membuktikan dalilnya.

Bahwa tata cara pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan obyek perkara aquo yang dilakukan oleh TERGUGAT IV pada tanggal 25 maret 2015 telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT IV adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 279/2015 tanggal 25 Maret 2015 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 3 PMK No. 93/PMK.06/2010 yang menyatakan: "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*".-

Bahwa kalau mengambil standar NJOP maka akan terjadi perhitungan sebagai berikut:

- Harga bumi/tanah sebesar Rp. 103.000,00 x 1.750 m<sup>2</sup> = Rp. 180.250.000,00;
- Harga bangunan sebesar Rp. 595.000,00 x 205 m<sup>2</sup> = Rp. 121.975.000,00;
- Jumlah harga NJOP tanah dan bangunan RP. 302.225.000,00.

Berdasarkan uraian tersebut sangatlah wajar apabila tanah/bangunan sebagai objek jaminan milik PARA PENGGUGAT tersebut dibeli oleh TERGUGAT I dengan harga yang sangat fantastis melebihi NJOP dan merupakan Penawaran tertinggi dari penawaran Penjual (TERGUGAT II) yaitu seharga Rp. 655.000.000,- (enam ratus lima puluh lima juta rupiah), karena yang disebut dengan harga pasaran umum tanah/bangunan adalah harga penawar tertinggi pada saat berlangsungnya proses lelang dengan diumumkan melalui surat kabar kepada masyarakat umum.

1. Bahwa terhadap dalil Gugatan PENGGUGAT pada angka 13, 14 dan 15 pada hal. 6 s/d 7 tentu saja tidak benar, karena secara jelas dan terang membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT adalah pihak yang beritikad tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik dengan secara sengaja telah memanipulasi dan memutar-balikkan atau menggelapkan fakta hukum. Karena TERGUGAT I telah mengikuti semua prosedur lelang yang diselenggarakan oleh TERGUGAT IV, sehingga demikian TERGUGAT I dapatlah dikatakan sebagai pembeli lelang dengan itikad baik dan benar sehingga wajib mendapat perlindungan hukum, (sebagaimana telah terurai dalam point 2 diatas).

Bahwa sejak TERGUGAT I dinyatakan sebagai Pemenang lelang pada tanggal 25 Maret 2015 maka TERGUGAT I telah membeli tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 536 tersebut melalui lelang pada tanggal 30 Maret 2015, kemudian dibalik nama atas nama TERGUGAT I (Hj Entat Sutatih Munawaroh), akan tetapi sampai sekarang TERGUGAT I belum menikmati tanah dan bangunan tersebut karena PARA PENGGUGAT masih tetap menguasai dan menempati tanah/bangunan tersebut.

Bahwa TERGUGAT I telah mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan beserta segala turutan yang ada diatasnya dengan luas 1.750 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Tipar RT.002/RW.008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi, Sertipikat Hak Milik No. 536 kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi tertanggal 03 Agustus 2015. Dan telah diberikan Aanmaning/Teguran kepada PENGGUGAT II (EMI SRIMULYANI) sebagai Termohon Eksekusi, agar dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal 7 Desember 2015 harus segera mengosongkan atau menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada TERGUGAT I, akan tetapi PENGGUGAT II tidak mengindahkan teguran Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi dan berdasarkan Penetapan Nomor: 04/Pdt.Eks/2016/PN. Skb tanggal 12 Januari 2016 akan melakukan pengosongan secara paksa terhadap rumah atau tanah tersebut, dan memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Sukabumi untuk segera melaksanakan Penetapan tersebut, akan tetapi Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi mengirim surat kepada TERGUGAT I yang isinya menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan.

2. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada angka 7 diatas, maka TERGUGAT I telah dirugikan baik secara materiil maupun immateriil karena sampai saat ini sudah 52 bulan TERGUGAT I tidak bisa menikmati dan menempati tanah dan bangunan dalam perkara aquo dan TERGUGAT I telah mengeluarkan biaya-biaya untuk pelaksanaan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Sukabumi dan kerugian immateriil yaitu rugi waktu dan tenaga menghadapi 2 (dua) kali perkara yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sehingga harus menghadiri persidangan-persidangan.

Halaman 21 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa apabila ada dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT yang tidak secara tegas disangkal oleh TERGUGAT I Dalam Jawaban Tentang Pokok Perkara ini, bukanlah berarti dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT tersebut diakui, akan tetapi secara tegas ditolak pula oleh TERGUGAT I.
4. Jadi, jelas seluruh dalil Gugatan dan tuntutan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tersebut tidak mempunyai dasar hukum (*onrechtmatig*) dan tidak beralasan (*ongeground*), sehingga tidak mempunyai akibat hukum apapun terhadap TERGUGAT I, dan oleh karenanya dalil-dalil Gugatan dan Tuntutan PARA PENGGUGAT tersebut MUTLAK harus DITOLAK untuk seluruhnya.
5. Bahwa, TERGUGAT I menolak dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya.

## I. DALAM GUGATAN REKONVENSIS:

1. Bahwa untuk mempersingkat uraian Gugatan Rekonvensi ini, maka TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR mohon agar segala sesuatu hal sebagaimana yang telah diuraikan dan dikemukakan oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR di dalam EKSEPSI dan JAWABAN TENTANG POKOK PERKARA tersebut di atas, dianggap telah diuraikan dan tercantum dalam Gugatan Rekonvensi ini.
2. Bahwa PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR telah menggugat TERGUGAT I DK/ PENGGUGAT DR sebagaimana ternyata dalam Surat Gugatannya tertanggal Sukabumi, 3 Mei 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi tertanggal 3 Mei 2018, Reg. No. 11/Pdt.G/2018/PN.Skb.
3. Bahwa akan tetapi, fakta-fakta atau peristiwa hukum (*feitelijke grond*) yang menjadi dasar Gugatan PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR serta uraian perihal hukumnya (*rechtelijke grond*) dalam kaitan dengan terjadinya hubungan hukum tersebut adalah merupakan *dalil yang mengada-ada serta tidak beralasan dan tidak berlandaskan hukum*.
4. Bahwa tegasnya, TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PARA PENGGUGAT DK/ PARA TERGUGAT DR, karena TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah membeli objek tanah dan bangunan dengan luas 1.750 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Tipar RT. 002/RW. 008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu Kota Sukabumi, Sertipikat Hak Milik No. 536 melalui lelang oleh Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat cq. Kantor

Halaman 22 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (TERGUGAT IV DK) pada tanggal 25 Maret 2015 dan atas Sertipikat Hak Milik No. 536 atas nama H. CECEP MAHYUDIN telah balik nama menjadi atas nama TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR (HJ. ENTAT SUTATIAH MUNAWAROH) di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi (sebagai TERGUGAT V DK).

5. Bahwa TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR mengikuti sebagai peserta lelang setelah membaca pengumuman lelang di surat kabar harian "Radar Sukabumi yang terbit di Sukabumi tanggal 11 Maret 2015 dan dinyatakan sebagai pemenang lelang dengan penawaran tertinggi dengan mencapai atau melampaui harga limit yang ditetapkan oleh Penjual (TERGUGAT II) yaitu sebesar Rp. 653.000.000,- (*enam ratus lima puluh tiga juta rupiah*) dan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR mengajukan penawaran Rp. 655.000.000,- (*enam ratus lima puluh lima juta rupiah*), kemudian disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang dan mengikuti semua prosedur lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sampai pembayaran pokok harga objek lelang dan bea lelang oleh pemenang lelang (TERGUGAT I) sebagai pemenang lelang seluruhnya sebesar Rp. 668.100.000,- (*enam ratus enam puluh delapan juta seratus ribu rupiah*) berdasarkan kwitansi Nomor: 279/2015 tertanggal 28 Maret 2015, dengan rincian sebagai berikut:

Pokok	: Rp. 655.000.000,-
Bea Lelang (Pembeli)	: Rp. 13.100.000,-
Jumlah	: Rp. 668.100.000,-

Sebagaimana termuat dalam Salinan Risalah Lelang Nomor: 279/2015 tertanggal 25 Maret 2015, sehingga dengan demikian TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR sebagai pembeli lelang dengan itikad baik dan benar sehingga wajib mendapat perlindungan hukum

6. Bahwa PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR masih tetap menempati dan menguasai objek perkara a quo meskipun sudah diadakan musyawarah, maka TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR (sebagai PENGGUGAT Eksekusi) mengajukan permohonan Eksekusi pengosongan terhadap sebidang tanah dan bangunan beserta segala turutan yang ada di atasnya dengan luas 1.750 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Tipar RT. 002/RW. 008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi, Sertipikat Hak Milik No. 536 kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi tertanggal 03 Agustus 2015. Selanjutnya diberikan Aanmaning/teguran kepada PENGGUGAT II (Emi Srimulyani) sebagai TERMOHON eksekusi agar dalam waktu 7(tujuh) hari sejak tanggal 7

Halaman 23 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2015 harus segera mengosongkan atau menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada TERGUGAT I, akan tetapi PENGGUGAT II DK/TERGUGAT II DR tetap tidak mengindahkan teguran Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi.

7. Bahwa TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah dirugikan secara materiil dan immateriil karena sampai saat ini sudah 52 bulan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR tidak bisa menikmati dan menempati tanah dan bangunan dalam perkara aquo dan telah mengeluarkan biaya-biaya selama persidangan perlawanan dari PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR serta pelaksanaan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Sukabumi, sedangkan kerugian immateriil yang berakibat pada tekanan psikologis serta sangat menyita perhatian, waktu untuk menghadapi persidangan-persidangan serta telah tercemar nama baik dan hilangnya kepercayaan, seolah-olah TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
8. Bahwa pada uraian angka 6 dalam Gugatan Rekovensi diatas, PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR telah melakukan perbuatan melawan hukum merugikan secara materiil yaitu sudah 52 bulan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR tidak bisa menikmati dan menempati tanah dan 3 bangunan rumah dalam perkara aquo, apabila 3 rumah tersebut dikontrakan oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR perbulannya masing-masing 1 rumah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) X 3 rumah = Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah)/bulan di kalikan 52 bulan sehingga yang harus dinikmati TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR sebesar Rp. 234.000.000,- (*dua ratus tiga puluh empat juta rupiah*).
9. Bahwa TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah mengeluarkan biaya-biaya untuk Permohonan Eksekusi sampai keluar Penetapan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor: 04/Pdt.Eks/2008/PN.Smi. tertanggal 12 Januari 2016, dan biaya-biaya selama menjalani persidangan perlawanan dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Sukabumi tertanggal 3 Mei 2018. Dengan demikian maka TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DK sangat dirugikan karena harus mengeluarkan biaya-biaya honor pengacara, transportasi pengurusan bolak-balik ke Pengadilan seluruhnya sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*).
10. Bahwa terhadap Permohonan Perlawanan eksekusi oleh PENGGUGAT II DK/TERGUGAT DR ke Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan tingkat Kasasi, telah ditolak berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi, Nomor: 4/Pdt.Plw/2016/PN.Skb., tanggal 24 Oktober 2016, JO Putusan

Halaman 24 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor: 125/PDT/2017/PT.BDG., tanggal 2 Mei 2017  
JO Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2471 K/Pdt/2017, tanggal 16 Nopember 2017 dengan amar putusan yaitu:

## MENGADILI

1. Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi EMI SRI MULYANI, S. T tersebut;
  2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).
11. Bahwa TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah dirugikan secara moriil/Immateriil. Kerugian mana adalah berakibat pada tekanan psikologis serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab serta lebih dari pada itu adalah karena telah tercemar nama baik di masyarakat, seolah-olah TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, quod non, maka apabila dirinci dengan nilai uang tidak akan ternilai, akan tetapi jika diperhitungkan secara wajar adalah senilai Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).
  12. Bahwa TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR berusaha untuk bermusyawarah dengan Para Penggugat DK/PARA TERGUGAT DR agar mau mengosongkan tanah dan bangunan dalam perkara Aquo, namun mereka tetap tidak mau mengosongkannya. Sehingga sampai saat ini TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR tidak dapat menguasai/menempati tanah dan bangunan tersebut yang rencananya terhadap objek tersebut TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR akan disewakan/dikontrakan kepada orang lain. Dengan demikian maka PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan sebagaimana yang telah diuraikan pada point 6 s/d point 11 hal. 17 sampai dengan hal. 19 pada Gugatan Rekonvensi diatas.
  13. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR telah merugikan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR yang tidak mau mengosongkan tanah dan 3 bangunan rumah dalam perkara Aquo, apabila dikontrakan akan mendapatkan uang sewa terhitung bulan April Tahun 2015 sampai dengan bulan Oktber 2018 selama 52 bulan, maka TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR meminta ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR sebagaimana telah diuraikan:
    - a. Pada angka 8 dalam Gugatan Rekovensi diatas, PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah merugikan secara materiil karena sudah 52 bulan TERGUGAT I

Halaman 25 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- DK/PENGGUGAT DR tidak bisa menikmati dan menempati tanah dan 3 bangunan rumah dalam perkara aquo, apabila 3 rumah tersebut dikontrakan oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR perbulannya untuk 1 unit rumah sebesar Rp. 1.500.000,- (*satu juta lima ratus ribu rupiah*)/bulan X 3 rumah = Rp. 4.500.000,- (*empat juta lima ratus ribu rupiah*)/bulan di kalikan 52 bulan sehingga total yang harus dinikmati dan telah dirugikan oleh PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR sebesar Rp. 234.000.000,- (*dua ratus tiga puluh empat juta rupiah*).
- b. TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah mengeluarkan biaya-biaya selama persidangan perkara Perlawanan eksekusi oleh PENGGUGAT II DK/TERGUGAT II DR sampai tingkat Kasasi, Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Sukabumi sampai adanya Penetapan Nomor: 04/Pdt.Eks/2008/PN.Smi. tertanggal 12 Januari 2016, dan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DK sangat dirugikan karena harus mengeluarkan biaya honor Pengacara, transportasi pengurusan bolak-balik ke Pengadilan serta biaya lain-lain seluruhnya sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*).
- c. TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah dirugikan secara moriil/Immateriil. Kerugian mana adalah berakibat pada tekanan psikologis serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab serta lebih dari pada itu adalah karena telah tercemar nama baik di masyarakat, seolah-olah TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, quod non, maka apabila dirinci dengan nilai uang tidak akan ternilai, akan tetapi jika diperhitungkan secara wajar adalah senilai Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*).

Sehingga kerugian TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DK pada point a, b, dan c tersebut diatas dijumlahkan seluruh kerugian TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR yaitu sebesar Rp. 234.000.000,- + Rp. 500.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 1.734.000.000,- (*satu milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta rupiah*).

14. Bahwa perbuatan PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR yang tidak mau mengosongkan dan/atau tetap menempati tanah dan 3 bangunan rumah yang bukan haknya selama 52 bulan, telah merugikan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR. Sehingga mengalami kerugian uang sebesar Rp. 234.000.000,- (*dua ratus tiga puluh empat juta rupiah*), sebagaimana tersebut pada Point 6 dan 8 dalam Gugatan Rekonvensi ini secara melawan Hak adalah Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat sangat merugikan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR, maka beralasan dan berdasarkan

Halaman 26 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum serta berhak untuk mengajukan *Gugatan dan Tuntutan* kepada PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR.

15. Bahwa suatu *Gugatan dan Tuntutan* ganti kerugian dapat dimintakan, berdasarkan alasan *Perbuatan Melawan Hukum* yang telah dilakukan secara salah dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, *in-casu* menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*".
16. Bahwa atas perbuatan PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR tidak mau mengosongkan dan tetap menempati tanah dan 3 bangunan rumah yang bukan haknya selama 52 bulan sebagaimana yang telah diuraikan diatas *secara melawan Hak*, sehingga menyebabkan TERGUGAT I DK/PENGGUGATDR telah dirugikan secara materiil. Kerugian mana apabila ditotalkan uang dijadikan modal usaha, tentu saja dapat menambah modal dan keuntungan usaha.

Bahwa jika dijadikan modal usaha uang sebesar Rp. 734.000.000,- (*tujuh ratus tiga puluh empat juta rupiah*) yaitu (Rp. 234.000.000,- + Rp. 500.000.000,-) mendapat keuntungan 10% perbulannya maka yang harus diperoleh yaitu:  $Rp. 734.000.000,- \times 10\% = Rp. 73.400.000,-$  (*tujuh puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah*) / bulan, kemudian dikalikan 52 bulan =  $Rp. 73.400.000,- \times 52 = Rp. 3.816.800.000,-$  (*tiga milyar delapan ratus enam belas juta delapan ratus ribu rupiah*). Apabila dijumlahkan Rp. 1.734.000.000,- + Rp. 3.816.800.000,- = Rp. 5.550.800.000,- (*lima milyar lima ratus lima puluh juta delapan ratus ribu rupiah*) yang merupakan kerugian TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR atas Perbuatan Melawan Hukum oleh PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR.

Bahwa apabila TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR menuntut uang sewa/kontrakan yang diharapkan akan menjadi hilang atau bunga menurut hukum sebesar 6% pertahun atau perbulannya 0,5%, yaitu:

$Rp. 734.000.000,- \times 0,5\% \text{ perbulan} = Rp. 3.670.000,-$  (*tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah*) x 52 bulan (dari bulan April 2015 s/d Oktober 2018), maka bunga keseluruhan adalah sebesar Rp. 190.840.000,-, (*seratus sembilan puluh juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah*),

17. Bahwa Pada angka 13 dalam Gugatan Rekovensi diatas, apabila tanah dan 3 bangunan rumah disewakan/dikontrakan oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR selama 52 bulan sebesar Rp. 234.000.000,- (*dua ratus*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tiga puluh empat juta rupiah*) dan atas biaya-biaya Permohonan Eksekusi menjalankan sidang-sidang serta Permohonan Perlawanan eksekusi sampai dengan Kasasi dan pengajuan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tertanggal 3 Mei 2018 maka kerugian TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), apabila dijumlahkan seluruhnya menjadi Rp. 734.000.000,-(*tujuh ratus tiga puluh empat juta rupiah*).

18. Bahwa karenanya, PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR secara hukum diwajibkan mengganti kerugian kepada TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR karena tidak mau mengosongkan dan tetap menempati tanah dan 3 bangunan rumah yang bukan haknya selama 52 bulan dengan keseluruhan kerugian sebesar Rp. 234.000.000,- (*dua ratus tiga puluh empat juta rupiah*) *dengan tunai, seketika dan sekaligus* terhitung sejak Perkara ini di Putus di muka Persidangan.
19. Bahwa demikian pula, akibat adanya Gugatan dari PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR terhadap TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR yang terbukti tidak berdasarkan hukum itu, sehingga menyebabkan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah dirugikan secara moriil. Kerugian mana adalah telah mengeluarkan biaya-biaya selama persidangan perkara Perlawanan eksekusi oleh PENGGUGAT II DK/TERGUGAT II DR sampai tingkat Kasasi, Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Sukabumi sampai adanya Penetapan Nomor: 04/Pdt.Eks/2008/PN.Smi. tertanggal 12 Januari 2016, dan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DK sangat dirugikan karena harus mengeluarkan biaya honor Pengacara, transportasi pengurusan bolak-balik ke Pengadilan serta biaya lain-lain seluruhnya sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*).
20. Bahwa karenanya, PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR secara hukum diwajibkan pula untuk membayar kerugian yang diderita oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) sebagaimana tersebut pada Posita/angka 9 Dalam Gugatan Dalam Rekonvensi terhitung sejak Perkara ini di Putus di muka Persidangan.
21. Bahwa demikian pula akibat adanya Gugatan dari PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR terhadap TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR yang terbukti tidak berdasarkan hukum itu, sehingga menyebabkan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah dirugikan secara immateriil. Kerugian mana adalah berakibat pada tekanan psikologis yang sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab serta lebih dari pada itu adalah

Halaman 28 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena telah tercemar nama baik di masyarakat, seolah-olah TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, quod non, maka apabila dirinci dengan nilai uang tidak akan ternilai, akan tetapi jika diperhitungkan secara wajar adalah senilai Rp 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*),

22. Bahwa karenanya, PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR secara hukum diwajibkan pula untuk membayar kerugian yang diderita oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) sebagaimana tersebut pada Posita/angka 11 Dalam Gugatan Rekonvensi terhitung sejak Perkara ini di Putus di muka Persidangan.
23. Bahwa untuk itu, TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini untuk mengabulkan Gugatan dan Tuntutan dalam Rekonvensi ini dan menyatakan PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
24. Bahwa karena keuntungan apabila uang sebesar Rp. 734.000.000,- (*tujuh ratus tiga puluh empat juta rupiah*) hasil penjumlahan dari (Rp. 234.000.000,- + Rp. 500.000.000,-) sebagaimana tersebut pada Posita/angka 13 huruf a dan b dalam Gugatan Rekonvensi ini, dimanfaatkan dan dinikmati oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR selama 52 bulan terhitung sejak bulan April Tahun 2015 sampai dengan bulan Oktober Tahun 2018, maka beralasan apabila TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR menuntut uang sewa/kontrakan yang diharapkan akan menjadi hilang atau bunga menurut hukum sebesar 6% pertahun atau perbulannya 0,5%, yaitu:  
$$\text{Rp. 734.000.000,-} \times 0,5\% \text{ perbulan} = \text{Rp. 3.670.000,-}$$
 (*tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah*) x 52 bulan (dari bulan April 2015 s/d Oktober 2018), maka bunga keseluruhan adalah sebesar Rp. 190.840.000,-, (*seratus sembilan puluh juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah*), terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan.
25. Bahwa karena PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR telah beritikad buruk tidak mau mengosongkan dengan tetap menempati tanah dan 3 bangunan rumah yang bukan haknya selama 52 bulan dalam perkara *aquo* secara melawan hak, maka sangatlah patut apabila PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR dihukum untuk membayar denda (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan kepada TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR dan lalai atau tidak

Halaman 29 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan/tidak memenuhi isi Putusan terhitung sejak *Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi* sampai dengan *Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap*.

26. Bahwa atas perbuatan PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR, sampai saat ini menguasai dan menempati fisik tanah dan 3 bangunan rumah maka TERGUGAT I DK/ PENGGUGAT DR mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan dan memerintahkan kepada PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan dan membayar sejumlah uang tersebut kepada TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR.
27. Bahwa karena Gugatan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan sah, maka TERGUGAT I DK/ PENGGUGAT DR mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini untuk menyatakan Gugatan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bijvoorraad*), meskipun PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR mengajukan upaya hukum Banding, Kasasi dan/atau Upaya Hukum lainnya.
28. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan segala apa yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I DK/ PENGGUGAT DR tersebut di atas baik Dalam Eksepsi, Dalam Jawaban Tentang Pokok Perkara dan Dalam Gugatan Rekonvensi, Maka Gugatan TERGUGAT I DK/ PENGGUGAT DR adalah telah jelas, benar dan sempurna, sehingga oleh karenanya terhadap Gugatan dan Tuntutan Hukum TERGUGAT I DK/ PENGGUGAT DR adalah patut untuk dikabulkan seluruhnya.  
Berdasarkan keseluruhan alasan dan hal-hal tersebut di atas, maka TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR memohon agar kiranya kepada Yth. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini, untuk berkenan memberikan Putusan, yaitu sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

1. *Menerima dan mengabulkan Eksepsi* yang diajukan oleh TERGUGAT I tersebut dalam Perkara ini untuk seluruhnya;
2. *Menolak* Gugatan PARA PENGGUGAT *untuk seluruhnya*, atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT dalam Perkara ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini seluruhnya.

Halaman 30 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## B. DALAM JAWABAN TENTANG POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan dan Tuntutan PARA PENGGUGAT DK tersebut dalam perkara ini untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT DK dalam perkara ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menerima Jawaban Tentang Pokok Perkara TERGUGAT I dalam perkara ini untuk seluruhnya.
3. Menghukum PARA PENGGUGAT DK untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini seluruhnya.

## II. DALAM REKONVENSI:

### PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dan Tuntutan Rekonvensi TERGUGAT I DK/ PENGGUGAT DR tersebut dalam perkara ini untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Gugatan Konvensi dan semua tuntutan PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR sebagaimana ternyata dalam Surat Gugatannya tertanggal Sukabumi 3 Mei 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi tertanggal 3 Mei 2018, Reg. No. 11/Pdt.G/2018/PN.Skb, adalah tidak mempunyai dasar hukum (*onrechmatig*) dan tidak beralasan sama sekali (*ongeground*).
3. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR telah melakukan *Perbuatan Melawan Hukum* yang berakibat sangat merugikan TERGUGAT I DK/ PENGGUGAT DR.
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR berhak meminta ganti kerugian karena tidak mau mengosongkan dan tetap menempati 1 (satu) bidang tanah dan 3 bangunan rumah yang bukan haknya selama 52 bulan beserta segala turutan yang ada di atasnya dengan luas 1.750 M<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Tipar RT.002/RW.008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi, kerugian mana yang diderita oleh TERGUGAT I DK/ PENGGUGAT DR, yaitu:
  - a. PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR telah melakukan perbuatan melawan hukum telah merugikan secara materiil dengan menempati dan menguasai selama 52 bulan (dari bulan April 2015 s/d bulan Oktober 2018), karena apabila 3 rumah tersebut dikontrakan oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR perbulannya masing-masing rumah Rp. 1.500.000,- (*satu juta lima ratus ribu rupiah*) X 3 rumah = Rp. 4.500.000,- (*empat juta lima ratus ribu rupiah*)/bulan di kalikan 52 bulan sehingga yang harus dinikmati oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT yang telah dirugikan oleh

Halaman 31 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR sebesar Rp. 234.000.000,-  
(*dua ratus tiga puluh empat juta rupiah*).

- b. TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah mengeluarkan biaya-biaya selama menjalani persidangan serta biaya untuk Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri sukabumi sampai keluar Penetapan Nomor: 04/Pdt.Eks/2008/PN.Smi. tertanggal 12 Januari 2016, dan selama Permohonan Perlawanan eksekusi oleh PENGGUGAT II DK/TERGUGAT DR ke Pengadilan Negeri Sukabumi sampai Kasasi, yang putusannya ditolak di semua Tingkat Peradilan kemudian megajukan kembali Gugatan Perbuatan melawan Hukum tertanggal 3 Mei 2018, sebagaimana telah diuraikan pada point 10 hal. 18 Dalam Gugatan Rekonvensi diatas, Sehingga dengan demikian TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DK sangat dirugikan karena harus mengeluarkan biaya honor pengacara, transportasi pengurusan bolak-balik ke Pengadilan seluruhnya sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*).
- c. Bahwa TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah dirugikan secara moriil. Kerugian mana adalah berakibat pada tekanan psikologis serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab serta lebih dari pada itu adalah karena telah tercemar nama baik dan hilangnya kepercayaan dari masyarakat, seolah-olah TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, quod non, maka apabila dirinci dengan nilai uang tidak akan ternilai, akan tetapi jika diperhitungkan secara wajar adalah senilai Rp. 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*).

Sehingga kerugian TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DK pada point a, b dan c tersebut diatas dijumlahkan total keseluruhan kerugian TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR yaitu seluruhnya sebesar Rp. 234.000.000,- + Rp. 500.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 1.734.000.000,- (*satu milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta rupiah*).

5. Menyatakan bahwa kerugian secara materiil yang diderita oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR akibat perbuatan PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR yang telah diuraikan pada posita/angka 6 dan posita/angka 11 dalam Tuntutan Gugatan Rekonvensi ini *secara melawan Hukum yang bukan haknya*, dengan tidak mau mengosongkan/dan tetap menempati 1 (satu) bidang tanah dan 3 bangunan rumah, sehingga TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR mengalami kerugian sebesar Rp. 234.000.000,- (*dua ratus tiga puluh empat juta rupiah*).
6. Menyatakan bahwa kerugian secara materiil yang diderita oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR yang telah mengeluarkan biaya-biaya selama persidangan dalam perkara Perlawanan eksekusi oleh PENGGUGAT II

Halaman 32 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DK/TERGUGAT II DR sampai tingkat Kasasi, Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Sukabumi sampai adanya Penetapan Nomor: 04/Pdt.Eks/2008/PN.Smi. tertanggal 12 Januari 2016, dan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DK sangat dirugikan karena harus mengeluarkan biaya honor Pengacara, transportasi pengurusan bolak-balik ke Pengadilan serta biaya lain-lain seluruhnya sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*).

7. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR telah merugikan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR secara moriil akibat tekanan psikologis serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab serta lebih dari pada itu adalah karena telah tercemar nama baik, yaitu senilai Rp 1.000.000.000, (*satu milyar rupiah*), yang harus dibayar oleh PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR dengan tunai, seketika, dan sekaligus terhitung sejak perkara ini diputus di muka persidangan.
8. Menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DK untuk membayar Keuntungan memanfaatkan dan menikmati penerimaan uang yang diharapkan akan menjadi hilang atau bunga menurut hukum dari Rp. 734.000.000,- x 0,5% perbulan = Rp. 3.670.000,- x 52 bulan ( April 2015 s/d Oktober 2018), Maka bunga keseluruhan sebesar Rp. 190.840.000,-, (*seratus sembilan puluh juta delapan ratus empat puluh hribu rupiah*) Sebagaimana tersebut pada Posita/angka 22 dalam Gugatan Rekonvensi ini, yang merupakan perbuatan melawan hukum yang harus dibayarkan ganti rugi kepada TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR, dengan tunai, seketika, dan sekaligus terhitung sejak perkara ini diputus di muka persidangan.
9. Menyatakan PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR sebesar Rp 5.000.000 (*lima juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, apabila PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR lalai atau tidak melaksanakan/tidak memenuhi isi Putusan *terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap*.
10. Menghukum PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR untuk membayar kerugian secara materil dan immateril yang diderita oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR berhak meminta ganti rugi dengan tidak mau mengosongkan dan tetap menempati sebidang tanah dan 3 bangunan rumah yang bukan haknya selama 52 bulan yang telah diuraikan pada posita/angka 13 dalam Tuntutan Gugatan Rekonvensi ini *secara melawan Hukum yang bukan haknya*, untuk dibayarkan kepada TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR.

Halaman 33 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian mana apabila ditotalkan uang bisa dimanfaatkan. Hal mana apabila riciannya adalah sebagai berikut:

- a. PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah merugikan secara materiil dengan menempati dan menguasai selama 52 bulan (terhitung bulan April Tahun 2015 sampai dengan bulan Oktober 2018), karena apabila 3 rumah tersebut dikontrakan oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR perbulannya masing-masing rumah Rp. 1.500.000,- (*satu juta lima ratus ribu rupiah*) X 3 rumah = Rp. 4.500.000,- (*empat juta lima ratus ribu rupiah*)/bulan di kalikan 52 bulan sehingga total yang harus dinikmati oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT yang telah dirugikan oleh PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR sebesar Rp. 234.000.000,- (*dua ratus tiga puluh empat juta rupiah*).
- b. TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah mengeluarkan biaya-biaya selama menjalani persidangan serta untuk Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri sukabumi dengan Penetapan Nomor: 04/Pdt.Eks/2008/PN.Smi. tertanggal 12 Januari 2016, dan selama Permohonan Perlawanan Eksekusi oleh PENGGUGAT II DK/TERGUGAT DR ke Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Kasasi, yang putusannya ditolak di semua Tingkat Peradilan serta mengajukan kembali Gugatan Perbuatan melawan Hukum tertanggal 3 Mei 2018, Sehingga dengan demikian TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DK sangat dirugikan karena harus mengeluarkan biaya honor pengacara, transportasi pengurusan bolak-balik ke Pengadilan seluruhnya sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*).
- c. TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah dirugikan secara moriil. Kerugian mana adalah berakibat pada tekanan psikologis serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab serta lebih dari pada itu adalah karena telah tercemar nama baik dan hilangnya kepercayaan dari masyarakat, seolah-olah TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, quod non, maka apabila dirinci dengan nilai uang tidak akan ternilai, akan tetapi jika diperhitungkan secara wajar adalah senilai Rp 1.000.000.000 (*satu milyar rupiah*).

Sehingga kerugian TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DK pada point a, b dan c tersebut diatas yaitu seluruhnya sebesar Rp. 234.000.000,- + Rp. 500.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 1.734.000.000,- (*satu milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta rupiah*).

11. Menghukum dan memerintahkan PENGGUGAT DK/TERGUGAT DK untuk membayar kerugian materiil yang diderita oleh TERGUGAT I DK/PENGGUGAT

Halaman 34 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- DR akibat perbuatan PENGGUGAT DK/TERGUGAT DR, dengan tidak mau mengosongkan dan tetap menempati sebidang tanah dan 3 bangunan rumah, sehingga TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR mengalami kerugian sebesar Rp. 234.000.000,- (*dua ratus tiga puluh empat juta rupiah*).
12. Menghukum dan memerintahkan PENGGUGAT DK/TERGUGAT DK untuk membayar kerugian materiil yang diderita oleh TERGUGAT I yang telah mengeluarkan biaya-biaya selama persidangan perkara Perlawanan eksekusi sampai tingkat Kasasi, Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Sukabumi, dan honor Pengacara, transportasi pengurusan bolak-balik ke Pengadilan serta biaya lain-lain dalam perkara gugatan perbuatan melawan hukum untuk seluruhnya sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*).
  13. Menghukum dan memerintahkan PENGGUGAT DK/TERGUGAT DK untuk membayar kerugian moriil yang telah merugikan TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR akibat tekanan psikologis serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab serta lebih dari pada itu adalah karena telah tercemar nama baik, yaitu senilai Rp 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*).
  14. Menghukum dan memerintahkan PENGGUGAT DK/TERGUGAT DK untuk membayar Keuntungan memanfaatkan dan menikmati penerimaan uang yang diharapkan akan menjadi hilang atau bunga menurut hukum dari (Rp. 234.000.000,- + Rp. 500.000.000,-) = Rp. 734.000.000,- x 0,5% perbulan x 52 bulan= Rp. 3.670.000,- (*tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah*) (dari bulan april 2015 s/d Oktober 2018), jadi bunga keseluruhan adalah sebesar Rp. 190.840.000,-, (*seratus sembilan puluh juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah*), *terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan.*
  15. Menghukum PARA PENGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR sebesar Rp 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, apabila PARA PENGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR lalai atau tidak melaksanakan/tidak memenuhi isi Putusan *terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.*
  16. Menyatakan Putusan Dalam Rekonvensi ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun PARA PENGUGAT DK/PARA TERGUGAT mengajukan upaya hukum Banding, Kasasi dan/atau Upaya Hukum lainnya.
  17. Menghukum PARA PENGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR untuk tunduk dan taat melaksanakan terhadap Isi putusan dalam perkara perdata ini.

Halaman 35 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Menghukum PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

Menghukum PARA PENGGUGAT DK/PARA TERGUGAT DR untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :

Apabila Yth. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Perdata ini berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR:

Mohon memberikan Putusan Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi yang adil dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 7 November 2018 sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### A. Gugatan Para Penggugat Nebis In Idem;

Bahwa senyatanya pada tahun 2016, Tergugat II pernah berperkara dengan Penggugat I dengan pokok materi dan obyek gugatan yang sama dengan gugatan *a quo* yang telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisdje*) yaitu gugatan di Peradilan Umum yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi dengan register perkara No. 4/Pdt.Plw/2016/PN.Skb Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 125/PDT/2017/PT.BDG Jo. Mahkamah Agung RI No. 2471 K/PDT/2017; Para Para Pihak dalam perkara No. 4/Pdt.Plw/2016/PN.Skb ini adalah sebagai berikut:

- Emi Sri Mulyani, S.T. selaku Pelawan
- Hj. Entat Sutatih Munawaroh selaku Terlawan I
- PT Bank Danamon Indonesia, Tbk., selaku Terlawan II
- KPKNL Bogor selaku Terlawan III
- Kantor BPN Kota Sukabumi selaku Terlawan IV

Adapun obyek gugatan dalam perkara No. 4/Pdt.Plw/2016/PN.Skb ini adalah Sertifikat Hak Milik No. 536 seluas 1750 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Tihar Rt. 002 Rw. 008, Kel. Lembursitu, Kec. Lembur Situ Kota Sukabumi.

Berdasarkan pertimbangan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi menyatakan bahwa Pelawan (Para Penggugat *a quo*) tidak berhasil membuktikan dalil perlawanannya, oleh karena itu Pelawan (Para Penggugat *a quo*) bukan orang yang berhak atas objek sengketa, maka Pelawan harus dinyatakan

Halaman 36 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Pelawan yang tidak benar dan perlawanannya harus ditolak, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi No. 4/Pdt.Plw/2016/PN.Skb tertanggal 27 Oktober 2016 telah memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi dari Terlawan I;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV tidak dapat di terima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak perlawan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang perkara ini yang sampai saat ini di tetapkan sejumlah sebesar Rp. 2.381.000 (dua juta tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Bahwa atas Putusan tersebut, Emi Sri Mulyani, S.T. selaku Pelawan telah mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dengan register perkara No.125/PDT/2017/PT.Bdg dan telah diputus pada tanggal 3 Mei 2017 dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi No. 4/Pdt.Plw/2016/PN.Skb yang dimohonkan banding tersebut, sekedar mengenai amar putusan dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara, sehingga amar selengkapya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi dari Terbanding I semula Terlawan I;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Terbanding semula Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pembanding semula Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pembanding semula Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, Emi Sri Mulyani, S.T. selaku Pembanding mengajukan upaya hukum kasasi dengan register perkara No.2471 K/PDT/2017 dan telah diputus pada tanggal 16 November 2017 dengan amar putusan sebagai berikut:

Halaman 37 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Emi Sri Mulyani, S.T tersebut
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat ini sejumlah Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah).

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 Ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa, "*Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya*".

Dari dasar hukum tersebut dapat ditarik beberapa hal :

1. Putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap memperoleh kekuatan yang mutlak. Dengan demikian, muncullah kewajiban bagi tiap-tiap pihak yang menurut putusan tersebut dihukum berdasarkan putusan hukum atau terlibat dalam isi putusan hakim.
2. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap memiliki kekuatan mutlak untuk dilaksanakan, sehingga terhadap hal yang telah harus dilaksanakan tersebut, tidak bisa untuk tidak dilakukan. Putusan tersebut harus dilaksanakan.

Sedangkan ketentuan Pasal 1917 Ayat (2) KUHPerdara menyebutkan bahwa, "*Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula*".

Bila dicermati pasal 1917 Ayat (2) KUHPerdara juga mengatur mengenai unsur-unsur yang harus dipenuhi bagi suatu gugatan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang *ne bis in idem*, yaitu gugatan tersebut haruslah:

1. Soal yang dituntut (digugat) adalah sama.

Bahwa hal yang digugat dalam perkara *a quo* maupun dalam register perkara Pengadilan Negeri Sukabumi No. 4/Pdt.Plw/2016/PN.Skb Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 125/PDT/2017/PT.BDG Jo. Mahkamah Agung RI No. 2471 K/PDT/2017 adalah sama yaitu tentang Sertifikat Hak Milik No. 536 seluas 1750 m<sup>2</sup>, yang terletak dikampung Tipar Rt. 002 Rw. 008, Kel. Lembursitu, Kec. Lembur Situ Kota Sukabumi yang dahulu pernah tercatat atas nama Penggugat I, sebagaimana diuraikan dalam Point No. 3 gugatan Para Penggugat.

2. Tuntutan (gugatan) tersebut didasarkan atas alasan yang sama.

Bahwa alasan yang digugat dalam perkara *a quo* maupun dalam register perkara Pengadilan Negeri Sukabumi No. 4/Pdt.Plw/2016/PN.Skb Jo.

Halaman 38 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Bandung No. 125/PDT/2017/PT.BDG Jo. Mahkamah Agung RI No. 2471 K/PDT/2017 adalah alasan yang sama yaitu mengenai pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan atas sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No.536 seluas 1750 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kampung Tipar Rt. 002 Rw. 008, Kel. Lembursitu, Kec. Lembur Situ Kota Sukabumi yang pernah dijaminakan Penggugat I kepada Tergugat II atas hutang Penggugat II kepada Tergugat II.

### 3. Tuntutan (gugatan) tersebut dimajukan oleh dan terhadap pihak yang sama.

Berdasarkan putusan MA No.1121/K/Sip1973 dan putusan MA No.102/K/Sip/1972 (Rubini, 1977), yang dimaksud dengan pihak yang sama adalah pihak yang berperkara adalah orang yang mendapat hak dari putusan berdasarkan titel para pihak. Dalam gugatan *a quo* Pihak Penggugat dan Para Tergugat merupakan pihak yang sama dengan Pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Perkara No. 4/Pdt.Plw/2016/PN.Skb Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 125/PDT/2017/PT.BDG Jo. Mahkamah Agung RI No. 2471 K/PDT/2017.

### 4. Pihak-pihak yang berperkara, dalam hubungan yang sama seperti dalam tuntutan (gugatan) sebelumnya.

Bahwa mengenai hubungan antara pihak-pihak yang berperkara, pada gugatan pertama perkara No. 4/Pdt.Plw/2016/PN.Skb di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi, diawali dengan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat II yaitu hubungan hukum pinjam meminjam uang yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit, sedangkan hubungan hukum Penggugat dengan Para Tergugat lainnya adalah hubungan hukum sebagai Pembeli Lelang dan sebagai Perantara Lelang, sehingga antara register perkara Pengadilan Negeri Sukabumi Perkara No. 4/Pdt.Plw/2016/PN.Skb Jo. Pengadilan Tinggi Bandung No. 125/PDT/2017/PT.BDG Jo. Mahkamah Agung RI No. 2471 K/PDT/2017 dengan perkara *a quo* mempunyai hubungan hukumnya yang sama.

Bahwa bila diperhatikan lebih lanjut, maka gugatan Para Penggugat telah memenuhi unsur-unsur ketentuan Pasal 1917 Ayat (2) KUHPerdara yang dapat dikategorikan sebagai Gugatan *Ne Bis In Idem*, oleh karena mempersoalkan hal yang sama, alasan yang sama untuk mengajukan gugatan, pihak yang sama dalam berperkara, dan adanya hubungan hukum yang sama (Vide Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Azas *Ne Bis In Idem*).

Halaman 39 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena perkara sebelumnya dimaksud telah berkekuatan hukum yang tetap, maka atas perkara *a quo* secara hukum haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima mengingat sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 647 K/sip/1973 tertanggal 13 April 1976 ditegaskan "*Jika ada atau tidaknya azas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama* " ;

## B. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

Bahwa gugatan Para Penggugat kabur karena Para Penggugat kurang cermat dalam menyusun posita dan petitum, hal tersebut menyebabkan gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas, sehingga Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena dalil yang satu dengan yang lain tidak saling mendukung yaitu :

1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat menyatakan adanya perbuatan melawan hukum, namun dalam Posita Gugatannya, Para Penggugat tidak menguraikan mengenai perbuatan-perbuatan Tergugat II yang manakah, yang telah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan dasar hukum yang menjadi dasar tuntutan, sehingga tuntutan Para Penggugat jelas dan nyata sangat mengada-ada dan tidak didasarkan pada dasar-dasar hukum yang jelas.
2. Bahwa pada Petitum Angka 4, Para Penggugat menuntut agar SHM No. 536 seluas 1750 m<sup>2</sup> beserta turutannya seharga Rp.2.634.062.440,89 adalah penilaian subyektif dari Para Penggugat yang hanya berdasarkan asumsi tanpa didukung bukti-bukti yang ada.
3. Bahwa pada Petitum Angka 6, Para Penggugat meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* membatalkan lelang, dalam hal ini Para Penggugat tidak cermat dalam gugatannya karena seharusnya gugatan pembatalan lelang dilakukan sebelum lelang itu berlangsung, dengan cara melakukan gugatan perlawanan, sementara Para Penggugat meminta pembatalan lelang setelah Obyek Sengketa laku lelang dan instrument hukum yang digunakan oleh Para penggugat adalah perbuatan melawan hukum, sehingga jelas terbukti Para Penggugat tidak cermat dalam menyusun dalil-dalil posita dan petitum gugatannya.
4. Bahwa pada Petitum Angka 13, Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan "*Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng- renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara perlawanan ini*" bahwa dalam pernyataan ini timbul ketidak konsistensinya perkara yang dimaksud Para

Halaman 40 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, Para Penggugat dalam perihal gugatan menyatakan perkara perbuatan melawan hukum, sementara dalam Petitum Angka 13 disebutkan Perkara Perlawanan.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, Para Penggugat tidak cermat/kabur dalam menyusun gugatan, Para Penggugat tidak konsisten dalam gugatan, sehingga menurut Tergugat II gugatan Penggugat adalah KABUR karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil permohonan gugatan Para Penggugat, baik dalam posita maupun petitum gugatannya, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum ;
2. Bahwa Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang telah didalilkan dan diuraikan dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban dan ataupun permohonan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa Tergugat II hanya akan memberikan tanggapan atas dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana posita dan petitumnya yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat pada Angka 2 posita gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan bahwa proses pelelangan sampai pada proses balik nama mengandung cacat formal. Dalil posita Para Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan fakta yang sebenarnya, karena sebagaimana dalil Tergugat II pada Eksepsi mengenai Gugatan Para Penggugat Nebis In Idem *a quo*, telah terbukti bahwa atas perlawanan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat telah ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara tersebut baik ditingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung.
5. Bahwa pada Posita Angka 3 gugatan *a quo*, Para Penggugat telah mengakui adanya hubungan hukum pinjam meminjam antara Para Penggugat dengan Tergugat II, dimana sesuai Formulir Aplikasi Pinjaman tertanggal 6 Mei 2009 yang diajukan oleh Penggugat II kepada Tergugat II, Penggugat II selaku debitur dengan sepengetahuan dan persetujuan dari Ade Supriadi (suami Penggugat II) telah mengajukan dan menerima fasilitas kredit (pinjaman) dari Tergugat II selaku kreditur yaitu :
  - a. Berdasarkan Perjanjian Kredit dibawah tangan bermaterai cukup Nomor : BDI/610/PK-11/V/09 tanggal 14 Mei 2009, sebagaimana Legalisasi Nomor : 559/L/V/2009 tanggal 14 Mei 2009 yang ditandatangani Para Pihak

Halaman 41 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, Penggugat II telah menerima Fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dengan jangka waktu 36 bulan terhitung sejak tanggal 14 Mei 2009 sampai dengan tanggal 14 Mei 2012 dengan angsuran sebesar Rp.14.097.22,27 per bulan yang dibayarkan setiap tanggal 14 setiap bulannya, dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 536 tertanggal 30 April 1992, Gambar Situasi No. 1539/1992 tanggal 30 April 1992 seluas 1.750 M<sup>2</sup> yang terletak di Kel. Lembursitu, Kec. Lembursitu, Kota Sukabumi, Prop. Jawa Barat, dahulunya Sertifikat Hak Milik No. 2315/Lembursitu (untuk selanjutnya disebut "Obyek Sengketa"), tercatat atas nama Cecep Mahyudin (Penggugat I), yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 220/2009 tertanggal 29 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., PPAT di Kota Sukabumi dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No. 244/2010 tertanggal 13 April 2010 sebesar Rp.437.500.000,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sesuai Undang-Undang No. 4 tahun 1996, oleh karenanya merupakan suatu kebenaran yang tidak dapat disangkal atau dipungkiri bahwa atas Obyek Sengketa dimaksud senyatanya telah dibebani hak tanggungan yang terhadapnya memberikan hak didahulukan atau diutamakan "*hak preferen*" kepada Tergugat II sebagai kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan kredit kepada Penggugat II selaku debitur, sehingga karenanya harus dilindungi dan atau didahulukan hak-hak dan kepentingannya;

- b. Bahwa berdasarkan pada Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor : 0000107/PPPK/02234/1210 tanggal 10 Desember 2010, atas permohonan Penggugat II, Tergugat II telah memberikan penambahan Fasilitas kredit DP 200 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat II, dengan jangka waktu 60 bulan terhitung sejak tanggal 10 Desember 2010 sampai dengan tanggal 10 Desember 2015, dengan angsuran sebesar Rp.13.333.333,68 per bulan yang dibayarkan setiap tanggal 10 setiap bulannya. Selanjutnya atas Obyek Sengketa telah dibebani hak tanggungan Peringkat Kedua sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 598/2010 tertanggal 20 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., PPAT di Kota Sukabumi dan telah dipasang Hak

Halaman 42 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.18/2011 tertanggal 12 Januari 2011 sebesar Rp.187.500.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

6. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit dan pengikatan jaminan yang ditandatangani oleh dan antara Para Penggugat dan Tergugat II dengan sepengetahuan dan persetujuan dari Ade Supriadi (suami Penggugat II) telah dilakukan oleh pihak-pihak yang memiliki kewenangan dan karenanya sah dan memiliki kekuatan mengikat menurut hukum sesuai Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdara, sehingga secara hukum Penggugat II selaku debitur berkewajiban untuk melaksanakan pembayaran angsuran pada Tergugat II selaku kreditur sebagaimana yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit berikut jadwal angsuran yang telah ditandatanganinya beserta perubahan-perubahannya;
7. Bahwa dengan telah diakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Kredit maupun hak tanggungan yang melekat atas Obyek Sengketa, maka secara hukum para pihak *in casu* Para Penggugat dan Tergugat II harus dengan itikad baik tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur didalamnya, sesuai asas hukum "*pacta sunt servanda*" perjanjian mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana undang-undang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdara;
8. Bahwa akta yang dibuat oleh Penggugat I selaku penjamin atas fasilitas kredit yang diterima Penggugat II selaku debitur dengan sepengetahuan dan persetujuan dari Ade Supriadi (suami Penggugat II) sebagai dasar pembebanan jaminan adalah merupakan akta-akta otentik yang memiliki kekuatan hukum sempurna, dan akta-akta tersebut adalah sah dan mengikat menurut hukum sesuai Pasal 1338 dan 1870 KUHPerdara. Sebelum ditandatangani Para Penggugat sebagai pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum tentunya sudah meneliti, membaca dan memahami isi dari akta-akta yang akan ditandatanganinya. Dengan demikian maka Tergugat II adalah selaku kreditur yang beritikad baik "*te goeder throw*", yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingannya menurut hukum;
9. Bahwa faktanya seiring waktu berjalannya periode kredit/waktu, tidak terbantahkan jika Penggugat II sebagai debitur telah mengalami ketidaklancaran pembayaran angsuran, telah lalai dalam melakukan dan/atau memenuhi kewajiban pembayaran hutang sebagaimana mestinya atau telah ingkar janji (wanprestasi), mengalami ketidaklancaran pembayaran angsuran, telah lalai dalam melakukan dan/atau memenuhi kewajiban pembayaran hutang sebagaimana mestinya atau telah ingkar janji (wanprestasi), bahkan macet sehingga Tergugat II memberikan surat peringatan kepada Penggugat II yaitu :

Halaman 43 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Peringatan I No. 028/DSP-CCR/UM/PM/0412, tanggal 25 April 2012;
- b. Surat Peringatan II No. 028/DSP-CCR/UM/PM/0412, tanggal 27 Juli 2012;
- c. Surat Peringatan III No. 001/DSP-CCR/UM/PM/1013, tanggal 17 Oktober 2013;

Namun ternyata Penggugat II tidak mengindahkan peringatan yang dikirimkan oleh Tergugat II dan tetap tidak melakukan pembayaran tunggakan atas angsuran kreditnya tersebut. Atas fakta tersebut, maka jelas terbukti bahwa Penggugat II telah cidera janji (wanprestasi) terhadap isi/ketentuan Perjanjian Kredit yang telah disepakati;

10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana Posita Angka 4, 5, 7 dan 11 gugatan *a quo*, karena faktanya Tergugat II telah memberitahukan kepada Para Penggugat perihal eksekusi lelang melalui Surat No.B.0409/ALU-RCH02/03/2015 tanggal 6 Maret 2015 perihal Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang dan Surat Peringatan III No.001/DSP-CCR/UM/ PM/1013 yang intinya menyatakan, oleh karena Para Penggugat tidak juga kunjung melakukan penyelesaian terhadap Fasilitas kredit, Tergugat II akan melakukan Eksekusi dan/atau penjualan/lelang atas jaminan kredit yang menjadi pengikat untuk pelunasan kredit, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan :

*“Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Ketentuan tersebut nyata-nyatanya memberikan hak kepada Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan tanpa memerlukan persetujuan dari Para Penggugat maupun Penjamin untuk memperoleh pelunasan atas seluruh kewajiban hutang Para Penggugat.

11. Bahwa selanjutnya Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat mengenai penilaian harga jual Obyek Sengketa, SHM No. 536 seluas 1750 m<sup>2</sup> beserta turutannya seharga Rp. 2.634.062.440,89 karena penilaian yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah merupakan penilaian subyektif dari Para Penggugat yang hanya berdasarkan pada asumsi semata, tanpa didukung dengan bukti-bukti, karena untuk penentuan harga dan nominal lelang telah dilaksanakan oleh Tergugat II sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bahwa senyatanya penetapan harga limit lelang adalah menjadi kewenangan dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual *in casu* Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam :

Pasal 1 angka 12 Keputusan Menkeu No. 304/KMK 01/2002 jo. No. 450/KMK 01/2002 dimana definisi "*nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan Penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan*";

*diubah dengan*

Pasal 23 ayat 2 Keputusan Menkeu No. 304/KMK 01/2002 ditegaskan: "*yang menentukan nilai limit adalah Penjual*" ;

*diubah dengan*

Pasal 15 ayat 1 Keputusan DJPLN No. 35/PL/2002 yang menegaskan: "*Penjual menentukan nilai limit barang yang akan dilelang secara tertulis untuk masing-masing barang atau paket barang yang akan dilelang*"

*diubah dengan*

Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK. 07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

*diubah dengan*

Pasal 1 butir 26 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK. 06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang: "*Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang yang ditetapkan oleh Penjual in casu karena Obyek Hak Tanggungan adalah berupa benda tidak bergerak maka limitnya ditentukan oleh Kreditur in casu Tergugat selaku pemegang hak tanggungan*"

*diubah dengan*

Pasal 1 butir 26 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK. 06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang : "*Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual/Pemilik Barang*".

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka penentuan/penetapan nilai limit lelang merupakan hak dan atau kewenangan mutlak dari Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan, oleh karenanya penentuan limit yang dilakukan oleh Tergugat II atas Obyek Sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Para Penggugat;

12. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil-dalil argumentasi Para Penggugat sebagaimana pada Posita Angka 6 posita gugatan *a quo*, yang menyatakan *bahwa Para Penggugat tetap beritikad baik membayar kewajiban angsuran bunga kredit, baik sebelum maupun setelah lelang objek angunan*, karena sudah merupakan kewajiban hukum dari Penggugat II selaku debitur sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit berikut syarat dan ketentuan umum pemberian kredit yang dipertegas dalam jadwal angsuran pinjaman, dimana

Halaman 45 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II secara hukum HARUSLAH melakukan pembayaran kewajiban hutangnya kepada Tergugat II selaku kreditur secara penuh, tepat waktu dan berkelanjutan sampai dengan lunas, yang mana jika tidak dilaksanakan, maka Penggugat II secara hukum saat itulah dianggap telah lalai "wanprestasi" dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat II;

13. Bahwa jika memang Para Penggugat masih sanggup mengembalikan pinjamannya dan beritikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Tergugat II dan berkeberatan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa, seharusnya Para Penggugat berusaha menyelesaikan kewajiban hutang Penggugat II pada Tergugat II, sehingga lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa tidak perlu diajukan permohonan oleh Tergugat II;
14. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan kepada Para Penggugat untuk kiranya dapat dipahami dan dimengerti oleh Para Penggugat, jika tindakan Tergugat II untuk melakukan eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa yang terhadapnya diumumkan ke khalayak umum adalah justru ditujukan demi kebaikan Para Penggugat sendiri agar terhindar dari kewajiban hutang yang semakin besar atau membengkak karena adanya beban bunga dan atau denda/penalty yang akan semakin bertambah, sehubungan macetnya kredit Penggugat II kepada Tergugat II.
15. Bahwa merujuk ketentuan Pasal 34 Ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Jo. Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor : 11/2/PBI/2009, yang menyatakan :

*Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:*

- a) *terjadi tunggakan pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aktiva Produktif belum jatuh tempo;*
- b) *tidak diterimanya pembayaran pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya pada saat Aktiva Produktif jatuh tempo; atau*
- c) *tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.*

Jo. UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 6, yang menegaskan bahwa:

*"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";*

Jo Penjelasan Pasal 6, yang menegaskan bahwa:

Halaman 46 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”;*

Jo Pasal 11 Ayat 2 huruf e, yang menegaskan bahwa:

*“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji”*

Jo Pasal 20 Ayat (1), yang menegaskan bahwa:

*“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

- a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”.*

Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 2 Angka 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT):

*“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua (in casu Tergugat II) selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (in casu Penggugat) : a) menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, f) maupun melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (in casu Tergugat II) perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

Halaman 47 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II selaku pemegang Hak Tanggungan dengan saluran hukum yang berlaku telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan telah laku terjual kepada Tergugat I selaku pembeli lelang yang beritikad baik;

16. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil-dalil argumentasi Para Penggugat sebagaimana Posita Angka 8 gugatan *a quo*, yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II melanggar Pasal 8 ayat (2) huruf e Undang Undang No. 10 Tahun 1998 maupun PBI No. 7/2/PBI/2005 yang telah diubah dengan PBI No. 11/2/PBI/2009 dan SEBI No. 26/4/BPPP mengenai langkah-langkah penyelematan kredit, karena perlu diketahui pula oleh Para Penggugat, jika berdasarkan ketentuan Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dan konsideran point menimbang huruf d dan paragraph ketujuh Penjelasan Umum Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dinyatakan bahwa *"Sebagai salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian dari kredit bermasalah, Bank juga dapat melakukan restrukturisasi untuk debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar setelah dilakukan restrukturisasi"*. pun dalam gugatan *a quo* Para Penggugat tidak pula menerangkan dan atau menjelaskan restrukturisasi kredit seperti apa ? dan bagaimana ? yang dimohonkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II ;
17. Bahwa mengacu pada ketentuan hukum tersebut di atas, maka tidak ada kewajiban Bank untuk melakukan restrukturisasi kepada debitur yang sudah tidak baik prospek usahanya, karena faktanya seiring berjalannya waktu periode kredit, meskipun sudah dilakukan pembinaan dengan memberikan surat peringatan-surat peringatan dan teguran-teguran secara patut, tidak terbantahkan jika Penggugat II sebagai debitur tetap mengalami ketidaklancaran pembayaran angsuran, telah lalai dalam melakukan dan/atau memenuhi kewajiban pembayaran hutang sebagaimana mestinya atau telah ingkar janji (wanprestasi) bahkan macet dalam pemenuhan kewajiban hutangnya kepada Tergugat II, sehingga kepada Tergugat II diberi hak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa yang diberikan melalui saluran hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku melalui perantaraan Tergugat IV ;
18. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil-dalil argumentasi Para Penggugat sebagaimana Posita Angka 9 gugatan *a quo*, oleh karena merupakan dalil yang mengada-ada dan harus dibuktikan kebenarannya oleh Para Penggugat.

Halaman 48 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil-dalil argumentasi Para Penggugat sebagaimana Posita Angka 11, 12 gugatan *a quo*, karena merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan jika pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II melalui perantaraan Tergugat IV pada tanggal 25 Maret 2015, dimana Tergugat I dinyatakan sebagai pemenang lelang atas Obyek Sengketa berdasarkan Risalah Lelang No. 279/2015 sehubungan dengan MACET-nya kredit Penggugat II selaku debitur pada Tergugat II selaku kreditur telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK. 06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, karenanya lelang eksekusi hak tanggungan tersebut tidak dapat dibatalkan secara hukum;
20. Bahwa oleh karena proses pemberian fasilitas kredit, pembebanan hak tanggungan atas Obyek Sengketa sampai dengan dilakukannya lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat II dan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK. 06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK. 06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menentukan bahwa:

*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.*

Hal yang demikian selaras dengan Ketentuan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Halaman 149, yang dengan tegas menyatakan bahwa: *"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*. sehingga Tergugat II selaku kreditur yang beritikad baik *"te goeder throw"* ataupun Tergugat I selaku Pemenang Lelang haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik;

21. Bahwa selanjutnya untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan/atau kepentingan-kepentingan Tergugat II selaku pihak kreditur yang beritikad baik *"te goeder throw"*, terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana *"justice denied justice delayed"*, maka Tergugat II mohon agar Majelis Hakim

Halaman 49 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemeriksa perkara *a quo* agar menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat (*niet onvankelijk verklaard*);

22. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Para Penggugat yang lain dan yang selebihnya meskipun tidak disebutkan satu persatu dalam Jawaban ini.

Berdasarkan kepada uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat II ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan Penggugat II telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) ;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit dibawah tangan bermaterai cukup Nomor : BDI/610/PK-11/V/09 tanggal 14 Mei 2009 Jo. Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor: 0000107/PPPK/02234/1210 tanggal 10 Desember 2010 adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.
4. Menyatakan hak tanggungan yang dibebani pada Obyek Sengketa yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah sah dan berkekuatan hukum.
5. Menyatakan sah menurut hukum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Sengketa yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor ;
6. Menyatakan sah dan mengikat Risalah Lelang No.279/2015 tanggal 25 Maret 2015.
7. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

ATAU :

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III mengajukan jawaban tertanggal 7 November 2018 sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat kecuali yang diakuiinya dengan tegas;

Halaman 50 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar telah terjadi hubungan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat III, berdasarkan adanya permintaan dari Tergugat II kepada Tergugat III dengan Surat No.: B.1856/ALU-RCH 02/11/2014 tertanggal 28 November 2014 perihal: Permohonan Penilaian Jaminan atas Tanah dan Bangunan;
3. Bahwa Permohonan Penilaian Jaminan atas Tanah dan Bangunan tersebut pada Poin 2 diatas, adalah diminta oleh Tergugat II sehubungan dengan pengajuan lelang Hak Tanggungan ke KPKNL Bekasi kepada Tergugat III untuk melakukan penilaian jaminan untuk debitur Emi Sri Mulyani dengan jaminan yakni : sebidang tanah dan bangunan beserta segala turutan yang ada diatasnya SHM No. 2315/ Lembursitu, yang terletak di Kp. Tipar RT 002 RW 008 Kelurahan lembursitu Kecamatan Lembursitu Kota Sukabumi Propinsi Jawa Barat. Luas Tanah 1,750 m<sup>2</sup> dan Luas bangunan I : 299,5 m<sup>2</sup> dan Luas Bangunan II : 185 m<sup>2</sup> tertulis atas nama Cecep Mahyudin;.
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Poin 4 dan Poin 5 adalah mengada-ada dan patut untuk dikesampingkan karena tidak berdasarkan fakta dan hukum;
5. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat Poin 4, pada halaman 3, yang menyatakan:  
*"Bahwa jumlah pinjaman sebesar Rp. 500.000.000.; (lima ratus juta rupiah) berdasarkan hasil penilaian Tergugat III yang memberikan penilaian bahwa harga jaminan berupa 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan beserta segala turutan yang ada diatasnya sesuai dengan SHM No. 536 seluas 1.750 m<sup>2</sup>, pada tanggal 4 September 2014 adalah sebesar Rp. 1.240.000.000.- (satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah). Akan tetapi, 6 (enam) bulan kemudian, saat dilakukan pelelangan pada tanggal 25 Maret 2015, hasil penilaian Tergugat III berubah jauh menjadi Rp. 653.000.000.- (enam ratus lima puluh tiga juta rupiah)"*..  
Karena dalam hal ini jelas bahwa Tergugat III, tidak pernah memberikan penilaian terhadap harga jaminan dari Penggugat pada tanggal 4 September 2014 dan apalagi melakukan perubahan penilaian enam bulan kemudian pada tanggal 25 Maret 2015;
6. Bahwa Tergugat III baru mendapat permintaan dari Tergugat II untuk melakukan penilaian melalui Surat Permohonan tertanggal 28 November 2018 sebagaimana yang Tergugat III uraikan pada Poin 2 diatas, dan bukan pada tanggal 4 September 2014;
7. Bahwa kemudian atas permintaan tersebut kemudian Tergugat III melakukan pekerjaanya dan menyerahkan Laporan Hasil Penilaian Properti untuk Jaminan atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang diuraikan pada Poin 3 Jawaban ini, kepada Tergugat II selaku Pemohon dengan Surat Tergugat III No. : R.DM 14.16 1.0002 tertanggal 02 Desember 2014;

Halaman 51 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa Tergugat III memberikan penilaian harga jaminan sebesar Rp. 1.240.000.000.- (satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana yang diuraikannya pada dalil gugatannya pada Poin 4, adalah sama sekali mengada-ada, tidak berdasar dan menyesatkan karena bertentangan dengan fakta sebenarnya;
9. Bahwa hasil penilaian dari Tergugat III untuk Jaminan atas tanah dan bangunan sebagaimana yang diuraikan pada Poin 3 diatas adalah sebagai berikut: Nilai Pasar sebesar Rp. 979.333.000 (sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) dan Indikasi Nilai Likuidasi sebesar Rp. 652.370.000 (enam ratus lima puluh dua juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);
10. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil dari Penggugat pada Poin 5 halaman 5, yang menyebutkan:

*"Bahwa penilaian Tergugat III atas agunan Para Penggugat dari nilai sebesar sebesar Rp. 1.240.000.000.- (satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah), dimana 6 (enam) bulan kemudian, berubah menjadi Rp. 653.000.000.- (enam ratus lima puluh tiga juta rupiah) sangat tidak masuk akal dan bertentangan dengan nilai-nilai yang sudah berlaku umum. Adalah fakta, harga tanah oleh seluruh masyarakat manapun didunia dianggap seperti harga emas, yang setiap waktu harganya selalu naik dan tidak akan pernah turun, Namun entah alasan apa Tergugat III yang mengklaim diri sebagai kantor penilai publik itu, melakukan penilaian terkesan sekehendak hati dan menyesuaikan selera Tergugat II"*

Karena jelas bahwa Tergugat III, dalam melakukan penilaiannya tidak pernah mengeluarkan nilai sebesar yang disebutkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya baik untuk nilai yang pertama maupun untuk perubahannya, dimana Tergugat hanya melakukan 1 (satu) kali saja penilaian dan juga tidak pernah melakukan perubahan terhadap angka penilaian;

11. Bahwa Tergugat III dalam melakukan pekerjaan penilaian telah mengacu kepada ketentuan yang diatur pada Standar Penilaian dan tidak mengacu pada selera pihak manapun apalagi sekehendak hati;

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana yang disebutkan diatas, Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini kiranya berkenan untuk memutus sebagai berikut:

1. Menolak gugatan dari Penggugat untuk menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Menolak gugatan dari Penggugat untuk menyatakan menurut hukum hasil penilaian Tergugat III dalam perkara ini batal demi hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau:

Halaman 52 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat III mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat IV mengajukan jawaban tertanggal 7 November 2018 sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

Eksepsi *Obscuur libel*

- a. Bahwa setelah Tergugat IV cermati, Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak dapat menunjukkan tindakan-tindakan yang telah dilakukan Tergugat IV yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan.
- b. Bahwa dalam posita Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV.
- c. Bahwa dengan demikian, sangatlah tidak tepat apabila Tergugat IV didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum ketika melaksanakan lelang.
- d. Bahwa berdasarkan itu, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Sukabumi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat IV dalam eksepsi di atas, mohon dianggap telah termasuk dan menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini, dan Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV dalam Jawaban ini.
2. Bahwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan *a quo* oleh Penggugat, khususnya yang ditujukan kepada Tergugat IV adalah berkenaan dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap satu bidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan alas hak SHM No. 536 a.n. Cecep Mahyudin, luas 1.750 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kp. Tipar RT. 002 RW. 008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Sukabumi (selanjutnya disebut sebagai objek perkara *a quo*).
3. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam angka 3 halaman 3 surat gugatannya, Penggugat menerima fasilitas kredit dari PT Bank Danamon DSP Unit Cibadak sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian Kredit dan Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit No. 0000107/PPPK/02234/1210 tanggal 10 Desember 2010, dengan jaminan berupa objek perkara *a quo*.
4. Bahwa objek perkara *a quo* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 244/2010 tanggal 13 April

Halaman 53 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 220/2009 tanggal 22 Juni 2009 dan Hak Tanggungan Peringkat II berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 18/2011 tanggal 12 Januari 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 598/2010 tanggal 20 Desember 2010. Peletakan jaminan terhadap objek perkara *a quo* dilakukan dengan Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).

5. Bahwa tindakan Tergugat IV di dalam melaksanakan pelelangan *a quo* didasarkan oleh permohonan dari Tergugat II yang merupakan pemegang Hak Tanggungan terhadap objek perkara *a quo*, sebagaimana tertuang dalam Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor B. 1958A/ALU-RCH02/01/2015 tanggal 05 Januari 2015. Permohonan ini diajukan oleh Tergugat II, mengingat Penggugat telah wanprestasi atau cidera janji dengan tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran pinjaman kepada Tergugat II, sehingga pinjaman Penggugat menjadi kredit macet.
6. Bahwa Tergugat II telah mengeluarkan Surat Peringatan-I Nomor 028/DSP-CCR/UM/PM/0412 tanggal 25 April 2012, Surat Peringatan-II Nomor 025/DSP-CCR/UM/PM/0412 tanggal 27 Juli 2012 dan Surat Peringatan-III Nomor 001/DSP-CCR/UM/PM/1013 tanggal 17 Oktober 2013 kepada Penggugat selaku debitur untuk menyelesaikan hutangnya. Namun demikian, Penggugat tetap tidak melunasi kewajibannya.
7. Bahwa dikarenakan Penggugat telah nyata-nyata wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya membayar fasilitas pembiayaan kepada Tergugat II, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, Tergugat II selaku kreditur mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.  
*“Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*
8. Bahwa mengingat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat II telah melampirkan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam PMK No. 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana diubah dengan PMK No. 106/PMK.06/2013 (PMK 93/2010), maka sesuai bunyi Pasal 12 PMK 93/2010 yang menyatakan bahwa *“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah*

Halaman 54 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*”, Tergugat IV selaku perantara lelang tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II.

9. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat pada positanya angka 11 halaman 6 yang pada intinya menyatakan Tergugat IV telah melanggar prosedur lelang sebagaimana diatur dalam PMK 93/2010. Hal ini karena harga limit yang ditetapkan pada pelelangan objek perkara *a quo* terlalu rendah/tidak sesuai antara sisa nilai kredit/pinjaman dengan nilai lelang.
10. Bahwa sesuai Pasal 35 ayat (2) PMK 93/2010, penetapan Nilai Limit adalah sepenuhnya tanggung jawab dan kewenangan dari Penjual/Pemilik Barang (dhi. Tergugat II). Tergugat IV tidak memiliki kewenangan untuk menetapkan nilai limit objek yang akan dilelang, karena hal tersebut sepenuhnya merupakan kewenangan dari Tergugat II selaku penjual/pemohon lelang.
11. Bahwa pelelangan objek perkara *a quo* diikuti oleh peserta lelang yang mengajukan penawaran yang memenuhi syarat dan sah, dan Hj. Entat Sutatiah Munawaroh *in casu* Tergugat I merupakan penawar tertinggi yang melampaui nilai limit lelang pada saat itu. Oleh karena itu, pejabat lelang menetapkan Tergugat I sebagai pemenang lelang terhadap objek perkara *a quo*.
12. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*, Tergugat IV telah mengeluarkan Risalah Lelang No. 279/2015 tanggal 25 Maret 2015 sebagai akta otentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (vide Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa *“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”*).
13. Bahwa dengan demikian tata cara pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara *a quo* adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yang diatur dalam peraturan lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblaad* 1941:3) sebagaimana ditetapkan dalam *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad* 1940:56, *Staatsblaad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblaad* 1930:85 dan PMK 93/2010.
14. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas petitum Penggugat pada angka 7 halaman 8 dalam surat gugatannya yang pada intinya meminta agar proses lelang yang dilakukan Tergugat IV sesuai Salinan Risalah Lelang No. 279/2015 tanggal 25 Maret 2015 dinyatakan cacat hukum.
15. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan

Halaman 55 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat IV pada tanggal 25 Maret 2015 telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 279/2015 tanggal 25 Maret 2015 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 3 PMK No. 93/PMK.06/2010, yang menyatakan "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*" (vide buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "*Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*").

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar:

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi dari Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat V mengajukan jawaban tertanggal 7 November 2018 sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat V;
2. *Error in Subjecto*

Bahwa, karena gugatan Penggugat baik dalam Posita maupun Petitumnya tidak menyebutkan tentang perbuatan hukum Tergugat V yang mana telah merugikan Penggugat, oleh karenanya gugatan Penggugat yang menarik Tergugat V sebagai pihak dalam perkara ini dapat diklasifikasikan sebagai gugatan yang salah alamat (*Error In Subjecto*) dan tidak beralasan hukum, karena perkara *a quo* adalah murni perkara perdata antara Para Penggugat dan Tergugat yang tidak ada keterkaitannya dengan Tergugat V, maka sangat beralasan apabila Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya untuk tidak dapat diterima;

3. *Obscuur Libelle*

Halaman 56 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Pengugat yang menempatkan Tergugat V sebagai pihak dalam perkara ini adalah kabur (Obscuur Libelle) dan tidak beralasan hukum, karena pokok perkara dalam surat gugatan dari Penggugat adalah Wanprestasi antara pihak Penggugat dan Tergugat yang tidak ada hubungan dengan tugas pokok dari Tergugat V, sehingga belum ada suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V yang menimbulkan kerugian atau kepentingan orang lain dilanggar, tidak berbuat sekehendak hati, tidak menyalahgunakan wewenang dan tidak bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi MA RI No.995 K/SIP/1975 tanggal 8 Agustus 1975 menyatakan "syarat bagi pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh orang lain untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan, maka dengan ini Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang menangani, memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### 4. Kewenangan Mengadili

Bahwa dengan mencermati posita gugatan Penggugat yang terurai dalam surat gugatan secara normatif, esensial pokok permasalahan dari gugatan pada halaman 6 No.12 yang pada dasarnya adalah melakukan perbuatan hukum aquo balik nama objek agunan sertipikat Hak Milik No.536/Kelurahan Lembursitu Atas Nama Hj.Entat Sutatih Munawaroh yang merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara, maka kewenangan mengadili dan memutus perkara ini adalah merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara bukan melalui peradilan umum.

Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Penggugat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana uraian-uraian tersebut diatas gugatan yang diajukan melalui Pengadilan Negeri Sukabumi adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut sehingga gugatan perkara patut untuk dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet Onvankelijk Verklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa segala apa yang telah Tergugat V kemukakan dalam eksepsi diatas termuat pula dalam pokok perkara ini yang menjadi satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain.
- Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya.
- Bahwa dalam hal Petitem Penggugat No.8 yang menyatakan cacat hukum adalah sangat keliru karena berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Jo

Halaman 57 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 pasal 108 dan 109 tentang Peralihan Hak berdasarkan lelang.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil jawaban sebagaimana dikemukakan diatas maka Tergugat V (Kepala Kantor Pertanahan Kota Sukabumi) mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

Menerima eksepsi Tergugat V seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan sah sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat V berupa Sertipikat Hak Milik No.536/Kelurahan Lembursitu Atas Nama Hj.Entat Sutatih Munawaroh diterbitkan tanggal 09 Juni 2015 dengan luas 1.750 M2
3. Menerima dalil-dalil Tergugat V untuk seluruhnya.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Sukabumi telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Februari 2019, Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Skb. yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi para Tergugat seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI**

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi seluruhnya;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3.566.000,- (tiga juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Halaman 58 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan Banding Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Skb. tanggal 14 Maret 2019, yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi, yang menerangkan bahwa Para Pembanding semula Para Pengugat, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Skb tanggal 28 Februari 2019, dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Maret 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 Maret 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 18 Maret 2019, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IV pada tanggal 23 Maret 2019 dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat V pada tanggal 18 Maret 2019 ;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Pengugat pada tanggal 28 Maret 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 28 Maret 2019, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 29 Maret 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 29 Maret 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 28 Maret 2019, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IV pada tanggal 15 April 2019 dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat V pada tanggal 1 April 2019;

Menimbang, bahwa Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, pada tanggal 12 April 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 15 April 2019, dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Pengugat pada tanggal 15 April 2019 ;

Menimbang, bahwa Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 22 April 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 22 April 2019, dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Pengugat pada tanggal 24 April 2019 ;

Menimbang, bahwa Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding III semula Tergugat III, pada tanggal 11 April 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 11 April 2019, dan Kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Pengugat pada tanggal 15 April 2019 ;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Skb. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sukabumi, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi, pada tanggal

Halaman 59 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 April 2019, telah memberitahukan dengan resmi masing-masing kepada Para Pembanding semula Para Pengugat, kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II, kepada Terbanding III semula Tergugat III, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IV dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat V, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk di periksa dalam tingkat banding ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat, didalam memori bandingnya, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan Judex Factie sangat bertentangan /tidak berdasar fakta hukum yang terbukti di Persidangan, yaitu :

Dengan fakta yang terungkap dipersidangan, jelas sekali bahwa Terbanding I sebagai pemenang satu-satunya tanpa ada peserta lain, Terbanding II yang bekerjasama denlan niat buruk bersama Terbanding III melakukan penilaian untuk harga lelang dengan harga yang sangat murah sebaqaimana dibuktikan di atas dan mengesampingkan pula Pasal 20 UUHT, Terbanding IV yang melakukan pelelangan secara formalistik tanpa melihat dahulu ketentuan Pasal 20 UUHT, lalu Terbanding V secara formalistik melakukan balik nama tanpa melihat secara utuh dan melakukan penelitian dan pemeriksaan secara hati-hati dan cermat, yang kesemuanya telah merugikan Para Pembanding ;

- Bahwa Para Pembanding sependapat dengan pertimbangan Judex Factie yang menolak gugatan Rekovensi yang diajukan Terbanding I, selain itu gugatan Rekonvensi Terbanding I tidak didasarkan atas inti gugatan dalam konvensi melainkan berdiri sendiri (terpisah).

- Bahwa objek sengketa telah dilaksanakan eksekusi pengosongan pada hari Kamis, tanggal 10 Januari 2019 sesuai dengan Surat dari Pengadilan Negeri Sukabumi, tanggal 3 Januari 2019, Nomor: W11.U4/4/HT.01.10.1/2019, Perihal: Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Perkara Pedata No. 9/Pdt.Eks/2018/PN.Skb, yang ditandatangani oleh Tri Widodo, S,H,, M,H,, selaku Panitera atas nama Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi, tidak hanya dikuatkan 2 orang saksi dari Para Penngugat atas nama H. Agus Hermawan dan Ade Yudianawan, tetapi juga Saksi

Halaman 60 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Tergugat bernama Nandy Sunandy, juga telah dijelaskan dalam Putusan Majelis tersebut ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I, didalam kontra memori bandingnya, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa TERBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR sebagai pemenang peserta lelang dengan penawaran tertinggi sebesar Rp. 655.000.000,- (*enam ratus lima puluh lima juta rupiah*), kemudian disahkan sebagai Pembeli oleh Pejabat Lelang pada saat pelaksanaan lelang, sampai dengan pembayaran pokok harga objek lelang dan bea lelang oleh pemenang lelang (TEBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR ) sebesar Rp. 668.100.000,- (*enam ratus enam puluh delapan juta seratus ribu rupiah*), yang termuat dalam Salinan Risalah Lelang Nomor: 279/2015 tertanggal 25 Maret 2015, sehingga dengan demikian TERBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR dapatlah dikatakan sebagai pembeli lelang dengan itikad baik dan benar sehingga wajib mendapat perlindungan hukum.

Bahwa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 536 seluas 1.750 M<sup>2</sup> terletak di Kampung Tipar RT. 002/RW. 008, Kelurahan Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi, yang dibeli oleh TEBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR melalui proses lelang dan telah dibalik namakan menjadi atas nama TERBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR (Hj Entat Sutatih Munawaroh);

Bahwa sejak TERBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR membeli tanah dan objek dalam perkara aquo, dan telah balik nama Sertipikat Hak Milik No. 536 atas nama H.CECEP MAHYUDIN menjadi atas nama TERBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR (HJ. ENTAT SUTATIAH MUNAWAROH) di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi (sebagai TERBANDING V, *dahulu* TERGUGAT V) ;

- Bahwa PARA PEMBANDING, *dahulu* PARA PENGGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan secara materiil karena sampai persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama sudah 52 bulan TERBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR tidak bisa menikmati dan menempati tanah dan 3 bangunan rumah dalam perkara aquo, dan apabila 3 rumah tersebut dikontrakan oleh TERBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR perbulannya masing-masing rumah Rp. 1.500.000,- (*satu juta lima ratus ribu rupiah*) X 3 rumah = Rp. 4.500.000,- (*empat juta lima ratus ribu rupiah*)/bulan di kalikan 52 bulan sehingga total yang harus dinikmati TERBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I

Halaman 61 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DK/PENGGUGAT DR sebesar Rp. 234.000.000,- (*dua ratus tiga puluh empat juta rupiah*) ;

- Bahwa TERBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR telah mengeluarkan biaya-biaya untuk Permohonan Eksekusi yang diajukan ke Pengadilan Negeri Sukabumi dengan Nomor: 04/Pdt.Eks/2008/PN.Smi. tertanggal 12 Januari 2016, sampai dengan adanya Penetapan tanggal dan pelaksanaan eksekusi atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi kepada Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi dibantu dengan pengamanan aparat Kepolisian/TNI, total pengeluaran sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);
- Bahwa dengan diajukan Permohonan Perlawanan eksekusi oleh PARA PEMBANDING, *dahulu* PARA PENGGUGAT DK/ PARA TERGUGAT DR ke Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Permohonan Kasasi, telah diuraikan pada point 10 hal. 20 Dalam Gugatan Rekonvensi dalam perkara aquo, Sehingga dengan demikian TERBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR sangat dirugikan karena harus mengeluarkan biaya honor, transportasi pengurusan bolak-balik ke Pengadilan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*);

Sehingga kerugian TERBANDING I, *dahulu* TERGUGAT I DK/PENGGUGAT DR pada point a, b, dan c tersebut diatas keseluruhannya sebesar Rp. 234.000.000,- + Rp. 500.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = **Rp. 1.734.000.000,-** (*satu milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta rupiah*);

- Bahwa, karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum maupun gugatan lainnya yang diajukan oleh PARA PEMBANDING, *dahulu* PARA PENGGUGAT berdasarkan Fakta-fakta Hukum yang terungkap di Persidangan tidak didukung oleh Bukti-bukti Tertulis/Surat maupun Bukti Saksi-saksi, maka gugatan PARA PEMBANDING, *dahulu* PARA PENGGUGAT **TIDAK BERALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM**, sehingga karenanya Gugatan yang demikian HARUS DITOLAK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II, didalam kontra memori bandingnya, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas dalil Pembanding yang menyatakan niat buruk dari Terbanding II dalam melakukan pelelangan. Dapat Terbanding II sampaikan kembali bahwa Terbanding II tidak mempunyai itikat buruk dalam pelelangan tersebut, Terbanding II sudah memberikan peringatan-peringatan kepada Pembanding namun Pembanding sepertinya tidak mengindahkan surat peringatan dari Terbanding II untuk segera menyelesaikan hutangnya kepada

Halaman 62 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding II, atas hal tersebut sebenarnya Para Pembandinglah mempunyai niat buruk untuk dapat menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat II. Terkait harga Pelelangannya yang murah dapat kami sampaikan kembali bahwa dalil tersebut hanya pendapat subyektif dari Para Pembanding;

- Bahwa selanjutnya Terbanding II menolak dengan tegas fakta hukum lain yang disampaikan oleh Para Pembanding terkait eksekusi pengosongan yang diajukan oleh Terbanding I. Terhadap fakta hukum ini dapat kami sampaikan bahwa eksekusi ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap atau sudah berkekuatan hukum pasti sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Terbanding II ;
- Bahwa untuk menjamin terlindunginya hak-hak dan/ atau kepentingan-kepentingan Terbanding II selaku pihak kreditur yang beritikad baik “te goeder throw” dan Terbanding I selaku pembeli lelang yang beritikad baik, terlebih atas dalil tanggapan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asas peradilan yang cepat dan sederhana maka Terbanding II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menolak permohonan banding dari Para Pembanding dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Skb tertanggal 28 Februari 2019 ;

Menimbang, bahwa Terbanding III semula Tergugat III, didalam kontra memori bandingnya, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa hubungan hukum antara Terbanding III/Tergugat III dalam melakukan Penilaian terhadap objek yang menjadi agunan untuk dilakukan lelang eksekusi adaah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku tentang pelaksanaan lelang sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan yang mensyaratkan adanya Nilai limit atau Nilai Likuidasi yang harus dilakukan oleh Penilai yang dalam melakukan penilaiannya secara independen berdasarkan kompetensi dan ijin yang dimilikinya. Dan tentang hal ini Terbanding III/Tergugat III telah membuktikan dipersidangan adalah merupakan Kantor Jasa Penilai Publik yang memiliki Izin usaha yang sah dan juga merupakan Penilai yang memiliki ijin yang sah dari Menteri Keuangan ;
- Bahwa atas Keberatan/Tanqqapan Pembanding terhadap pertimbangan Majelis Hakim yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa “ Menimbang. bahwa oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya. Konsekuensi hukumnya dalil petitum kesatu sampai dengan ketigabelas haruslah dinyatakan ditolak ;

Bahwa atas keberatan dari Para Pembanding /Para Penggugat tersebut diatas, Terbanding III/Tergugat III menyatakan bahwa pertimbangan Judex Factie dalam

Halaman 63 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo sudah jelas dan terang secara hukum dan sudah sesuai dengan fakta yang muncul dipersidangan, dimana Para Pembanding/Para Penggugat jelas dan nyata-nyata tidak dapat membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, Kontra memori banding dari Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Skb tanggal 28 Februari 2019, yang memuat kejadian-kejadian serta bukti-bukti para pihak pada persidangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sekarang dimohonkan banding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pada intinya pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding, sebagai pertimbangan hukum dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Skb tanggal 28 Februari 2019, harus dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan dan Para Pembanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Para Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum serta peraturan - peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

### MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 11/Pdt.G/2018/PN.Skb tanggal 28 Februari 2019, yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 64 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DEMIKIANLAH diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini KAMIS tanggal 18 JULI 2019 oleh kami : **SUBARYANTO, SH.MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis, dengan **BERLIN DAMANIK, SH.MH.**, dan **NELSON PASARIBU, SH.MH.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 22 Mei 2019 Nomor 242/PEN/PDT/2019/PT.BDG. ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari SENIN tanggal 22 JULI 2019 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **EMMY NOVA ELIZAR,SH.MH.**, Panitera Pengganti, tetapi tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.

## HAKIM ANGGOTA

**BERLIN DAMANIK, SH.MH.,**

**NELSON PASARIBU, SH.MH.,**

## HAKIM KETUA

**SUBARYANTO, SH.MH.,**

**PANITERA PENGGANTI**

**EMMY NOVA ELIZAR,SH.MH.,**

Perincian Biaya :

Halaman 65 dari 64 Putusan Nomor 242/Pdt/2019/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Materai .....	Rp. 6.000,-
- Redaksi .....	Rp. 10.000,-
- Pemberkasan .....	Rp. 134.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,-

( seratus lima puluh ribu rupiah )

**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)