



**P U T U S A N**  
**Nomor 71/Pdt.G/2021/PN Tsm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**H. AJAT SUDRAJAT**, berkedudukan di Jalan Panunggal Ciawi, RT. 003 RW. 006, Kel. Cipedes, Kec. Cipedes, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.DASTA HADIKUSUMAH, SH., 2. ASEP ENDANG RUKANDA, SH., MH. Dan 3. ATEP ISMAIL KUSNANDAR, SH., beralamat di Jl. Dadaha, Taman Puri Asih, Cihideung, Kota Tasikmalaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Desember 2021 untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

**M E L A W A N**

1. **PT. Bank Mandiri (persero) Tbk. Cabang Tasikmalaya**, bertempat tinggal di Jl. Otto Iskandar Dinata, No. 26, Kel. Empangsari, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat dalam hal ini diwakili oleh kuasanya KOSWARA berdasarkan Surat Kuasa Khusus PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. No. CEO.R06/LGL.002/2022 tertanggal 12 Januari 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Dan Lelang, Dkjn Jawa Barat, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Tasikmalaya**, bertempat tinggal di Jalan Ir. H. Djuanda No. 19, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ROCHIS NUR NUSROH berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-32/MK.6/KN.8/2022, tertanggal 19 Januari 2022 untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

**ANDESNI HIRDA PUTRI**, berkedudukan di Kampung Ciawi, Jalan Panunggal, RT. 002, RW. 006, Kel. Cipedes, Kec. Cipedes, Kota Tasikmalaya, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada RAHMAT SLAMET, S.H beralamat di Jalan Tentara Pelajar No. 87, Kota Tasikmalaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Januari 2022 untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;



**Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kantor**

**Pertanahan Kota Tasikmalaya** bertempat tinggal di Jl. Boulevard No.1, Komplek Perumahan Bumi Resik Indah, Kota Tasikmalaya Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya RESTI LESTARI, Sp.d., dan KOMARIYAH, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.55/SKU-32-78/1/2022, tertanggal 19 Januari 2022 untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II** ;

**PENGADILAN NEGERI** tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tertanggal 24 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 27 Desember 2021 dalam Register Nomor 71/Pdt.G/2021/PN Tsm, beserta perubahan Surat Gugatan tertanggal 05 Januari 2022 telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sekaligus pemberi hak tanggungan atas 2 (dua) bidang tanah dengan segala turutannya (satu hamparan dengan 2 (dua) sertifikat), yaitu:
  - 1.1. SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 14 Oktober 2002 No. 00292/Cipedes/2002, seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);
  - 1.2. SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 14 Oktober 2002 No. 00292/Cipedes/2002, seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);untuk selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai objek sengketa;
- **Diganti sesuai perubahan surat gugatan tertanggal 05 Januari 2022 pada point 1.2 menjadi :**  
SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 16 Januari 2014 No. 00154/Cipedes/2014, seluas 139 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);

2. Bahwa pada tanggal 16 Nopember 2021, Penggugat telah mengajukan perlawanan (*partij verzet*) terhadap Para Tergugat, atas rencana lelang eksekusi hak tanggungan objek sengketa *a quo*, sebagaimana dalam perkara No. Reg. 60/Pdt.Bth/2021, tanggal 17 Nopember 2021. Bahkan sampai saat gugatan PMH ini diajukan, pemeriksaan perkara perlawanan tersebut masih berlangsung dan belum selesai;
3. Bahwa akan tetapi Penggugat kaget, oleh sebab pada sekitar awal bulan Desember, Penggugat baru mengetahui bahwa objek hak tanggungan (objek sengketa) milik Penggugat *a quo* telah dijual/dilelang oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II, sebagaimana dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 725/34/2021 tanggal 30 Nopember 2021. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dimenangkan oleh Turut Tergugat I;
4. Bahwa Penggugat sangat keberatan dengan penjualan lelang objek hak tanggungan (objek sengketa) milik Penggugat tersebut di atas, karena menurut hemat Penggugat, penjualan lelang *a quo* tidak sesuai dan/atau bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, atas alasan-alasan hukum sebagai berikut:
  - 4.1. Bahwa penjualan/lelang eksekusi hak tanggungan (objek sengketa) milik Penggugat *a quo* dilakukan pada saat sedang dilakukannya pemeriksaan perkara perdata mengenai perlawanan terhadap rencana eksekusi lelang objek hak tanggungan (objek sengketa) *a quo*, yaitu perkara perdata sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Tasikmalaya reg. No. 60/Pdt.Bth/2021, tanggal 16 Nopember 2021;  
Bahwa dalam hal ini, M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", halaman 314-315 menyatakan bahwa, "*Salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan*";
  - Bahwa menurut logikanya yang normatif tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa semestinya Para Tergugat menanggukkan penjualan lelang objek sengketa *a quo*, atas alasan adanya perlawanan (*partij verzet*) yang diajukan Penggugat *a quo*. Bahkan lebih dari itu, semestinya Para Tergugat dapat menghormati lembaga peradilan yang sedang memeriksa

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm

#### 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)



dan mengadili perkara pada Pengadilan Negeri Klas IA Tasikmalaya *a quo*;

- 4.2. Bahwa menurut hukum, antara Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan terikat pada perjanjian yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan perkara *a quo*, sedangkan prinsip hak tanggungan itu sendiri merupakan prinsip jaminan atas suatu hutang tertentu maka eksekutorial terhadap objek Hak Tanggungan tidak bisa lepas dari Pasal 224 HIR. Sehingga Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) secara mutlak tidaklah dapat dilaksanakan, selain harus meminta Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri setempat;
- Bahwa dengan demikian, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan *a quo* harus menempuh cara eksekusi berdasarkan **Pasal 224 HIR Jo Pasal 14 ayat (2) Jo Pasal 20 ayat (1) huruf "b" Jo Pasal 26 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 UU Hak Tanggungan**, yaitu pelelangan umum yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri setempat. Dengan ketentuan sebagai berikut :
  - Adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri;
  - Sebagai pihak pemohon adalah Pengadilan Negeri;
  - Prosedur sama dengan melalui KPKNL.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai di atas, oleh karena penjualan lelang objek hak tanggungan (objek sengketa) milik Penggugat yang dilakukan Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II sebagaimana dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 725/34/2021 tanggal 30 Nopember 2021 *a quo* tidak sesuai / bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka perbuatan Para Tergugat *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum (*obrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;
6. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat, terutama akan tetapi tidak terbatas pada hilangnya hak memiliki dan hak menguasai Penggugat atas sebidang tanah dengan segala turutannya (satu hamparan dengan 2 (dua) sertifikat), yaitu:
- 6.1. SHM No. 02098 / Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 14 Oktober 2002 No. 00292/Cipedes/2002, seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan



Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);

- 6.2. SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 14 Oktober 2002 No. 00292/Cipedes/2002, seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);

**Diganti sesuai perubahan surat gugatan tertanggal 05 Januari 2022 pada point 6.2 menjadi :**

SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 16 Januari 2014 No. 00154/Cipedes/2014, seluas 139 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);

7. Bahwa kepentingan hukum dan *legal standing* Penggugat dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum bagi kepentingan hak Penggugat ini, juga telah diakui dalam praktek pengadilan dan yurisprudensi, antara lain kasus Penyelesaian Kredit Macet melalui pihak ketiga (ex: KPKNL), dalam **Putusan perkara No. 18/Pdt.G/1997/PN.K.KP Jo. No. 44/Pdt/1998/PT.PR. Jo. No. 1748.K/Pdt/1999**, pada bagian pertimbangan putusan tersebut dikatakan *bahwa perbuatan Tergugat I yang menyerahkan penyelesaian kredit macet kepada Tergugat II adalah bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I, sehingga perbuatannya dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum*. Dalam bagian pertimbangan ini juga disebutkan bahwa *menurut Pasal 1365 BW pihak yang melakukan perbuatan melanggar hukum dapat dituntut ganti rugi*;
8. Bahwa kemudian gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 ayat (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali.

Berdasarkan pokok-pokok serta alasan hukum terpapar dalam substansi gugatan Penggugat di atas, dengan ini Penggugat mohon agar (Majelis Hakim) Pengadilan Negeri Klas IA Tasikmalaya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
3. Menyatakan batal penjualan lelang atas sebidang tanah dengan segala turutannya, (satu hamparan dengan 2 (dua) sertifikat), yaitu:
  - 3.1. SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 14 Oktober 2002 No. 00292/Cipedes/2002, seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);
  - 3.2. SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 14 Oktober 2002 No. 00292/Cipedes/2002, seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);
- **Diganti sesuai perubahan surat gugatan tertanggal 05 Januari 2022 pada petitum point 3.2 menjadi :**

SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 16 Januari 2014 No. 00154/Cipedes/2014, seluas 139 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);

yang dilakukan oleh Tergugat I melalui perantaraan Tergugat II kepada Turut Tergugat I (Andesni Hirda Putri) berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 725/34/2021 tanggal 30 Nopember 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Irfan Nugraha selaku Kepala Kantor KPKNL Tasikmalaya;
4. Menyatakan demi hukum Risalah Lelang Nomor : 725/34/2021 tanggal 30 Nopember 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Irfan Nugraha selaku Kepala Kantor KPKNL Tasikmalaya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan untuk memulihkan kembali hak kepemilikan H. AJAT SUDRAJAT (Penggugat) atas sebidang tanah dengan segala turutannya, (satu hamparan dengan 2 (dua) sertifikat), yaitu:

Halaman 6 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm



- 5.1. SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 14 Oktober 2002 No. 00292/Cipedes/2002, seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);
- 5.2. SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 14 Oktober 2002 No. 00292/Cipedes/2002, seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);
- **Diganti sesuai perubahan surat gugatan tertanggal 05 Januari 2022 pada petitum point 5.2 menjadi :**
- SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 16 Januari 2014 No. 00154/Cipedes/2014, seluas 139 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);
- kepada keadaan semula sebelum terjadinya penjualan lelang dalam perkara ini;
6. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
7. Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini.

**ATAU :**

Mohon putusan yang seadil – adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu pada hari Rabu, tanggal 05 Januari 2022, Pihak Penggugat, Pihak Tergugat I, dan Tergugat II hadir dipersidangan dan diwakili kuasa hukumnya masing-masing sehingga persidangan dilanjutkan dengan acara mediasi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mengajak kepada kedua belah pihak untuk menempuh upaya damai melalui cara Mediasi sesuai Perma Mediasi No. 1 tahun 2016 dengan menunjuk mediator sdr. ZENI ZENAL MUTAQIN, SH.,MH., berdasarkan surat Penetapan Nomor 71/Pen.Pdt.G/2022/PN. Tsm., untuk kemudian sidang ditunda ;



Menimbang, bahwa upaya perdamaian melalui prosedur Mediasi kedua belah pihak berdasarkan Surat Laporan Mediasi tanggal 10 Pebruari 2022 untuk perkara perdata Nomor 71/Pen.Pdt.G/2022/PN. Tsm., ternyata *tidak berhasil* mencapai kesepakatan, maka sidang kemudian dilanjutkan kembali sesuai acara yang berlaku ;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dibacakan Surat Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat beserta surat-surat lainnya sebagai berikut :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 71/Pen.Pdt.G/2021/PN. Tsm., tanggal 27 Desember 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini ;
2. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 71/Pen.Pdt.G/2021/PN. Tsm., tanggal 27 Desember 2021 tentang Penetapan hari sidang serta perintah pemanggilan kepada para pihak yang berperkara ;
3. Surat Gugatan Penggugat tertanggal 24 Desember 2021 beserta perubahannya tertanggal 05 Januari 2022 ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, maka Tergugat dan Turut Tergugat dipersidangan telah mengajukan Jawaban tertulis yang isinya sebagai berikut :

#### **JAWABAN**

##### **TERGUGAT I :**

##### **I. DALAM EKSEPSI**

##### **1. Exceptio Domini**

Bahwa terhadap Gugatan *a quo*, Objek Gugatan yang dijadikan dasar mengajukan Gugatan **bukan lagi dimiliki oleh PENGGUGAT**, melainkan telah menjadi milik Sdri. Andesni Hirda Putri (TURUT TERGUGAT I) sebagai pemenang eksekusi lelang, berdasarkan Salinan Risalah Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya Nomor: 725/34/2021 tanggal 30 November 2021 ("**Salinan Risalah Lelang**"). Oleh karena Objek Gugatan secara hukum saat Jawaban ini dibuat bukan lagi milik PENGGUGAT, melainkan milik orang lain, maka terhadap Gugatan *a quo* telah sepatutnya untuk dinyatakan sebagai **tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

##### **2. Gugatan PENGGUGAT Kabur / Tidak Jelas (Obscuur Libel)**

Bahwa Gugatan *a quo* adalah Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena terdapat:





a. **Posita Gugatan Tidak Jelas**, yaitu:

- 1) Dalam Posita Gugatan halaman 3 dan 4 angka 4 PENGGUGAT menyatakan bahwa: "...*penjualan lelang a quo tidak sesuai dan/atau bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum..*" dan "*harus meminta Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri setempat.*"  
**Posita gugatan tersebut sangatlah tidak jelas.** Terhadap hal ini kiranya sudah dipertimbangkan dengan baik oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya (vide: pertimbangan hukum halaman 29 dalam Putusan No. 60/Pdt.Bth/2021/PN Tsm tanggal 16 Februari 2022).

- 2) Dalam Posita Gugatan halaman 4 angka 6 PENGGUGAT menyatakan: "*Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat, terutama akan tetapi tidak terbatas pada hilangnya hak memiliki dan hak menguasai Penggugat atas sebidang tanah dengan segala turutannya (satu hamparan dengan 2 (dua) sertifikat).*"  
**Posita gugatan tersebut sangatlah tidak jelas, oleh karena PENGGUGAT tidak menerangkan detail kerugian yang dimaksud oleh PENGGUGAT.**

b. **Petitum Tidak Rinci dan Tidak Lengkap**

Dalam Petitum Gugatan halaman 5 angka 2 tidak disebutkan secara rinci dan lengkap mengenai perbuatan hukum apa yang hendak dinyatakan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum bagi TERGUGAT I.

c. **Petitum Tidak Berdasarkan Posita yang Jelas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*)**

Bahwa Petitum Gugatan halaman 6 angka 4 tidak didukung dengan Posita yang jelas. Apa yang menjadi dasar PENGGUGAT memohonkan untuk memulihkan kembali hak kepemilikan atas Objek Gugatan?

Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, SH, (vide: Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, 1993, hal. 84):

*"jika gugatan tidak berdasarkan hukum, yaitu apabila peristiwa-peristiwa sebagai dasar tuntutan, tidak membenarkan tuntutan, maka gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima."*

Hal ini juga sejalan dengan kaidah hukum dalam Putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ("**MARI**"), sebagai berikut:

- 1) Putusan MARI No. 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982, yaitu:



*“suatu gugatan perdata yang diajukan ke pengadilan menurut hukum acara perdata, antara petitum dengan posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti: bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh pengadilan atau mahkamah agung akan diberikan putusan yang amarnya, gugatan tidak dapat diterima.”*

- 2) Putusan MARI No. 1375 K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986, yaitu:

*“bahwa berdasar atas asas-asas hukum acara perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan suatu gugatan perdata harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karenanya ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan PENGGUGAT ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

- 3) Putusan MARI No. 720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1999, yaitu:

*“petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan “tidak dapat diterima.”*

Dengan demikian Gugatan *a quo* menjadi *Obscuur Libel* dan tidak memenuhi syarat formil, sehingga sesuai kaidah hukum dalam Putusan MARI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 jo. Putusan MARI No. 1375 K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986 jo. Putusan MARI No. 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, sangatlah beralasan apabila dinyatakan sebagai **tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah disebutkan DALAM EKSEPSI sepanjang terkait dengan Pokok Perkara mohon dianggap sebagai tercantum dan terulang kembali di DALAM POKOK PERKARA (*verweer ten principale*).
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebelum menanggapi Gugatan PENGUGAT, perlu TERGUGAT I sampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:
  - a. Bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I telah terjadi hubungan hukum hutang piutang berdasarkan:
    - 1) Perjanjian Kredit Modal Kerja Umum-Revolving No. CRO.TOI/0161/KMK/2014 tanggal 24 Juni 2014;
    - 2) Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.TOI/0164/KI/2014 tanggal 24 Juni 2014;untuk selanjutnya disebut sebagai **"Perjanjian Kredit"**. Disamping itu, PENGUGAT telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (**"SUPK"**) tanggal 24 Juni 2014.
  - b. Guna menjamin pelunasan hutang/kredit Debitur/PENGUGAT pada TERGUGAT I sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit *a quo*, Debitur telah menyerahkan agunan kredit (**"Agunan/Objek Hak Tanggungan"**) berupa *fixed asset* dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (**"SHM"**) dan bukti pengikatan Hak Tanggungan (**"HT"**) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan (**"SHT"**), yaitu:
    - 1) SHM No. 02098, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kabupaten Tasikmalaya, Propinsi Jawa Barat, terdaftar a/n. Haji AJAT SUDRAJAT (**"SHM No. 02098/Cipedes"**). Adapun SHM No. 02098/Cipedes tersebut telah diikat HT sesuai SHT I No. 03348/2014 tanggal 22-09-2014 sebesar Rp. 1.000.000.000,-;
    - 2) SHM No. 02982, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat, terdaftar a/n. Haji AJAT SUDRAJAT (**"SHM No. 02982/Cipedes"**). Adapun **SHM No. 02982/Cipedes** tersebut telah diikat HT sesuai SHT I No. 03349/2014 tanggal 22-09-2014 sebesar Rp. 400.000.000,-.
4. Bahwa ternyata PENGUGAT belum memenuhi kewajiban untuk membayar hutangnya kepada TERGUGAT I sesuai jumlah dan waktu yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, oleh karenanya untuk memberitahukan dan mengingatkan adanya tunggakan hutang yang wajib diselesaikan oleh PENGUGAT tersebut, maka TERGUGAT I telah menyampaikan teguran melalui surat peringatan kepada PENGUGAT sesuai surat-surat sebagai berikut:
  - a. Surat Peringatan I (Pertama) No. RTR.RCR.BCR.BDG/1336/2015 tanggal 13 Juli 2015;

Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm



- b. Surat Peringatan II (Kedua) No. RTR.RCR.BCR.BDG/1424/2015 tanggal 27 Juli 2015;
- c. Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) No. RTR.RCR.BCR.BDG/1594/2015 tanggal 12 Agustus 2015;

Oleh karena setelah dikirimkan Surat Peringatan I (Pertama), II (Kedua) dan III (Ketiga/Terakhir) *a quo* tetap tidak ada upaya penyelesaian kredit yang signifikan dari PENGUGAT, maka TERGUGAT I mengirimkan Surat Pernyataan Wanprestasi (*Default*) No. RTR.RCR.BCR.BDG/1814/2015 tanggal 28 Agustus 2015 kepada PENGUGAT, yang menyatakan bahwa seluruh fasilitas kredit PENGUGAT jatuh tempo seketika dan wajib dilunasi seluruhnya seketika dan sekaligus.

5. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas Posita Gugatan PENGUGAT halaman 2 angka 1 yang pada pokoknya menyatakan Objek Gugatan/Agunan adalah dimiliki oleh PENGUGAT. Faktanya sesuai Salinan Risalah Lelang, Objek Gugatan telah dimenangkan dan dimiliki oleh TURUT TERGUGAT I.
6. Bahwa PENGUGAT dalam Posita Gugatan halaman 3 angka 2 menyatakan: "...*telah mengajukan perlawanan (partij verzet) terhadap Para Tergugat, atas rencana lelang eksekusi hak tanggungan objek sengketa a quo, sebagaimana dalam perkara No. Reg. 60/Pdt.Bth/2021, tanggal 17 November 2021...*". Terhadap Perlawanan yang didalilkan tersebut saat ini telah terdapat Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya No. 60/Pdt.Bth/2021/PN Tsm tanggal 16 Februari 2022 yang dalam amar putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadilinya **DALAM POKOK PERKARA telah menolak gugatan perlawanan Pelawan seluruhnya.**
7. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas Posita Gugatan PENGUGAT halaman 3 angka 3 yang menyatakan: "*Bahwa akan tetapi Penggugat kaget, oleh sebab pada sekitar awal bulan Desember Penggugat baru mengetahui bahwa objek hak tanggungan (objek sengketa) milik Penggugat a quo telah dijual/dilelang oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II...*" Posita PENGUGAT *a quo* adalah sangat mengada-ada karena TERGUGAT I sebelumnya telah menyampaikan surat pemberitahuan sebagai berikut:
  - a. Surat No. MNR.RCR/REG.BDG.66887/2021 Tanggal: 08 November 2021 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara;



- b. Surat No. MNR.RCR/REG.BDG.68803/2021 Tanggal: 22 November 2021  
Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara.

Berdasarkan surat-surat tersebut, TERGUGAT I **telah memberitahukan kepada PENGGUGAT tentang rencana pelaksanaan lelang agunan kredit** tersebut dan meminta kepada PENGGUGAT untuk mengosongkan tanah/rumah yang akan dilelang sebelum tanggal pelaksanaan lelang (30 November 2021).

8. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas Posita Gugatan PENGGUGAT halaman 3 s/d 4 angka 4 yang pada pokoknya mempermasalahkan proses lelang terhadap Objek Gugatan yang didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum dan pada paragraf terakhir menyatakan:

*"...Bahwa dengan demikian, Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan a quo harus menempuh cara eksekusi berdasarkan **Pasal 224 HIR Jo Pasal 14 ayat (2) Jo Pasal 20 ayat (1) huruf "b" Jo Pasal 26 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 UU Hak Tanggungan**, yaitu pelelangan umum yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri Setempat. Dengan ketentuan sebagai berikut :*

- Adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri;
- Sebagai pihak pemohon adalah Pengadilan Negeri;
- Prosedur sama dengan melalui KPKNL."

Dalil tersebut **sangatlah keliru dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas dan valid**. Perlu TERGUGAT I tegaskan bahwa oleh karena PENGGUGAT telah lalai dalam melaksanakan kewajiban kreditnya dan fakta hukumnya PENGGUGAT tidak dapat melunasi seluruh kewajiban kreditnya, maka **TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Kredit berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Hak Tanggungan**. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah ("**UUHT**"), yang secara jelas menyebutkan bahwa:

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

Adapun pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur lelang,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu berdasarkan UUHT, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang"). Dengan demikian **TERGUGAT I atas kekuasaan sendiri (eigenmachtige verkoop) berhak melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan PENGGUGAT.**

Bahwa sesuai dengan Pasal 27 ayat (1) PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

*"Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan".*

Sesuai ketentuan di atas, in casu **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tetap dapat dilaksanakan (vide: Pertimbangan hukum dalam Putusan No. 52/Pdt.Bth/2017/PN Tsm dan Putusan No. 60/Pdt.Bth/2021/PN).** Fakta hukumnya pelaksanaan lelang eksekusi agunan terhadap Objek Gugatan **telah dilaksanakan secara sah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I.**

9. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT dalam Gugatan halaman 4 angka 5 yang menyatakan:

*"...penjualan lelang objek hak tanggungan (objek sengketa) milik Penggugat yang dilakukan Tergugat I melalui perantara Tergugat II sebagaimana dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 725/34/2021 tanggal 30 November 2021 a quo tidak sesuai/bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka perbuatan Para Tergugat a quo merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara..."*

Terhadap dalil PENGGUGAT tersebut **sangatlah tidak beralasan dan tidak memiliki dasar hukum.** Di samping itu, PENGGUGAT tidak menguraikan perbuatan melawan hukum seperti apa yang dimaksud oleh PENGGUGAT.

10. PENGGUGAT dalam Posita Gugatan halaman 4 angka 5 dan Petitum Gugatan halaman 5 angka 2 menyatakan bahwa TERGUGAT I telah

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm

#### 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)



melakukan perbuatan melawan. Sedangkan **PENGGUGAT tidak menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang menjadi dasar dalam dalil gugatan.** Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan dalam mengajukan gugatan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum, yakni:

- a. Perbuatan yang melawan hukum;
- b. Kesalahan;
- c. Kerugian;
- d. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian.

Sedangkan ke-empat unsur di atas sama sekali tidak diuraikan dan tidak dijelaskan oleh PENGGUGAT sebagai dasar yang mengakibatkan kerugian yang didalilkan dalam Posita Gugatan halaman 4 angka 6. **Sehingga, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum yang jelas dan tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum.**

11. PENGGUGAT dalam Gugatan halaman 4 angka 6 juga mendalilkan: *"Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat..."*. Dalil ini sangatlah tidak berdasar, oleh karena faktanya **justu TERGUGAT I yang dirugikan akibat PENGGUGAT tidak melaksanakan pembayaran utang/kewajibannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.**
12. Bahwa TERGUGAT I juga menolak dengan tegas Posita Gugatan halaman 5 angka 8 berkaitan dengan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) sekalipun diajukan upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya karena sangat tidak berdasar.
13. Bahwa dalil PENGGUGAT selebihnya tidak akan TERGUGAT I tanggap satu persatu karena sesuai dengan penjelasan di atas, **Gugatan a quo adalah tidak memiliki dasar fakta (feitelijke grond) maupun dasar hukum (rechts grond) yang jelas, sehingga sudah sepatutnya untuk dikesampingkan. Terhadap hal ini juga telah dipertimbangkan dengan baik dan benar sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya No. 52/Pdt.Bth/2017/PN Tsm dan Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya No. 60/Pdt.Bth/2021/PN Tsm.**
14. Dengan demikian upaya TERGUGAT I yang telah melakukan penyelesaian kredit melalui lelang eksekusi agunan PENGGUGAT adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga TERGUGAT I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan pihak yang beritikad baik dan layak untuk memperoleh perlindungan hukum (vide: Pasal 1341 ayat 2 KUH Perdata).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa Gugatan PENGGUGAT sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, sehingga TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya mempunyai pendapat lain, TERGUGAT I mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

## **Jawaban TERGUGAT II :**

### **Dalam Eksepsi**

1. Bahwa gugatan *aquo* merupakan gugatan *error in persona* dimana dalil Penggugat pada petitum gugatan yang mengajukan permohonan agar membatalkan pelelangan atas pelaksanaan lelang yang dilaksanakan KPKNL Tasikmalaya atas 2 (dua) bidang tanah/bangunan terletak di Blok Gunung Makam Jalan Panunggal Rt.03 Rw.08 Kel./Kec.Cipedes, Kota Tasikmalaya sesuai SHM No. 02098/Cipedes luas 225 m2 dan SHM No. 02982/Cipedes luas 139 m2 keduanya atas nama Haji Ajat Sudrajat adalah dalil yang sama sekali tidak tepat karena antara Tergugat II dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 725/34/2021 tanggal 30 November 2021, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Tergugat I berdasarkan surat Tergugat I Nomor: MNR.RCR/REG.BDG.62999/2021 tanggal 15 Oktober 2021 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Menggunakan Media Elektronik (*Closed Bidding*) dan Pengantar SKPT.
2. Bahwa fakta hukum sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatannya, yang sebenarnya bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I terdapat hubungan utang piutang dimana Penggugat telah melakukan wanprestasi.

Halaman 16 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Dengan demikian sengketa dimaksud adalah hubungan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I. Tidak ada hubungan hukum apapun dengan Tergugat II.
4. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 15 Oktober 2021, Tergugat I telah menyatakan bahwa bertanggung jawab dan membebaskan pejabat dan pegawai yang berwenang dari KPKNL Tasikmalaya *incasu* Tergugat II terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan obyek hak tanggungan dimaksud.
5. Bahwa berdasarkan pasal 13 ayat 1 huruf k Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual.
6. Berdasarkan uraian diatas, maka gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah **error in persona**, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) **dan** Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* **Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 601 K/ Sip/1975 Jo Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958** yang menyatakan bahwa, **“Syarat mutlak untuk menuntut orang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”**

## Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 725/34/2021 tanggal 30 November 2021, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Tergugat I berdasarkan surat Tergugat I Nomor: MNR.RCR/REG.BDG.62999/2021 tanggal 15 Oktober 2021 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Menggunakan Media Elektronik (Closed Bidding) dan Pengantar SKPT.

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa permohonan Lelang tersebut telah dilengkapi dengan syarat-syarat lelang sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka sesuai pasal 11 PMK 213/PMK.06/2020 yang menyatakan bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.
5. Berdasarkan pasal 1 ayat 10 PMK 213/PMK.06/2020, Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek Lelang, dan Objek Lelang dapat dilelang.
6. Bahwa berdasarkan surat Tergugat I tanggal 15 Oktober 2021, permohonan pelaksanaan lelang tersebut berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja (Revolving) Nomor CRO.TOI/0161/KMK/2014 tanggal 24 Juni 2014 dan Perjanjian Kredit Investasi Nomor CRO.TOI/0164/KI/2014 tanggal 24 Juni 2014, Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Pertama Nomor 03348/2014 tanggal 22 September 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1181/2014 tanggal 12 September 2014 dan Nomor 03349/2014 tanggal 22 September 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1182/2014 tanggal 12 September 2014.
7. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:  
*"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*
8. Sejalan dengan hal tersebut, sebagaimana telah dijelaskan Tergugat II pada angka 3 di atas, bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 725/34/2021 tanggal 30 November 2021, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Tergugat I. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah

Halaman 18 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm

#### 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)





satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan Pertama. Tergugat I berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Para Penggugat /tanpa *fiat* Pengadilan setempat. Hal tersebut terdapat pada Akta Pengakuan Hutang dan didasarkan pada Pasal 6 UUHT. Sehingga tindakan Tergugat II dalam pelelangan obyek sengketa *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah tindakan untuk melaksanakan amanat UUHT.

9. Bahwa Debitur *incasu* Penggugat telah diberikan Surat Peringatan Pertama No.RTR.RCR.BCR.BDG/1336/2015 tanggal 13 Juli 2015, Surat Peringatan Kedua No. RTR.RCR.BCR.BDG/1424/2015 tanggal 27 Juli 2015 dan Surat Peringatan Ketiga No. RTR.RCR.BCR.BDG/1594/2015 tanggal 12 Agustus 2015, namun Debitur/Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya.
10. Bahwa berdasarkan Surat Nomor RTR.RCR.BCR.BDG/1814/2015 tanggal 28 Agustus 2015 dan Surat Pernyataan tanggal 15 Oktober 2021, Tergugat I selaku Kreditur menyatakan bahwa Debitur *incasu* Penggugat adalah benar-benar telah wanprestasi/cidera janji terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati.
11. Bahwa sebagaimana dijelaskan Tergugat II pada angka 3 dan 4, maka ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1264/WKN.08/KNL.05/2021 tanggal 28 Oktober 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang.
12. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas, maka terhadap pelaksanaan lelang ulang tersebut telah diumumkan dalam Selebaran sebagai Pengumuman Pertama tanggal 01 November 2021 dan diumumkan pada surat kabar harian Kabar Priangan tanggal 16 November 2021 sebagai Pengumuman Kedua.
13. Bahwa sebagai syarat pelaksanaan lelang, maka Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 56628/2021 tanggal 26 November 2021 dan No. 56629/2021 tanggal 26 November 2021.
14. Bahwa berdasarkan Surat No. MNR.RCR/REG.BDG.66887/2021 tanggal 08 November 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara dan Surat No.MNR.RCR/REG.BDG.68803/2021 tanggal 22 November 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saudara, Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Debitur/Penggugat .

15. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang hak tanggungan *a quo* Debitur/Penggugat mengajukan gugatan perlawanan (*partij verzet*) di Pengadilan Negeri Tasikmalaya dengan nomor register perkara 60/Pdt.Bth/2021/PN.Tsm.
16. Bahwa berdasarkan pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh pejabat lelang berdasarkan:
  - a. Permintaan penjual;
  - b. Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
  - c. Hal lain yang diatur dalam peraturan Menteri ini.
17. Bahwa selanjutnya pasal 39 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan bahwa yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang adalah terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami isteri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang.
18. Bahwa sampai dengan pelaksanaan lelang *a quo* dilaksanakan :
  - a. tidak terdapat permintaan dari penjual untuk membatalkan lelang atas 2 (dua) bidang tanah/bangunan terletak di Blok Gunung Makam Jalan Panunggal Rt.03 Rw.08 Kel./Kec.Cipedes, Kota Tasikmalaya sesuai SHM No. 02098/Cipedes luas 225 m2 dan SHM No. 02982/Cipedes luas 139 m2 keduanya atas nama Haji Ajat Sudrajat.
  - b. tidak terdapat penetapan atau putusan dari lembaga peradilan yang menetapkan atau memutuskan untuk membatalkan pelaksanaan lelang *a quo*.
19. Bahwa sejalan dengan ketentuan pasal 39 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 sebagaimana disebutkan pada angka 17 diatas, maka gugatan perlawanan (*partij verzet*) Debitur/Penggugat di Pengadilan Negeri Tasikmalaya dengan nomor register perkara 60/Pdt.Bth/2021/PN.Tsm tidak membatalkan pelaksanaan lelang *a quo*.
20. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm

#### 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)



Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan transparan serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Sehingga, terhadap lelang yang diperantarai Tergugat II telah sesuai berdasarkan Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No.56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah adalah sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*"

Dengan demikian, lelang yang dilakukan oleh Tergugat II *tidak dapat dibatalkan* karena telah *sah secara hukum*.

22. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

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

23. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

24. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikatakan bahwa ada perbuatan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

25. Bahwa berdasarkan pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.
26. Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana diatur dalam *Vendureglement Stbl.* 1908 Nomor: 189 jo. PMK 213/PMK.06/2020, dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut adalah sah menurut hukum dan Risalah Lelang Nomor: 725/34/2021 tanggal 30 November 2021 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
27. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II berdasarkan Risalah Lelang Nomor 725/34/2021 tanggal 30 November 2021, adalah sah menurut hukum, maka pembeli yang beritikad baik, yaitu pembeli yang melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundangan-undangan dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan, maka berdasarkan SEMA No.7 Tahun 2012, perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik.
28. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat II ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Mengeluarkan Tergugat II dari pihak dalam perkara *aquo*.

Halaman 22 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm

### 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)



**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 725/34/2021 tanggal 30 November 2021 adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 725/34/2021 tanggal 30 November 2021 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

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

**Jawaban Turut Tergugat I :**

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Turut Tergugat I, menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa benar Turut Tergugat I adalah benar sebagai pemenang lelang atas 2 (dua) bidang tanah dijual dalam 1 (satu) paket seluas 364 m2 berikut bangunan terletak di **Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT 03 RW 08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat**, sesuai dengan **Sertifikat Hak Milik No. 02098**, luas tanah 225 m2, dan **Sertifikat Hak Milik No. 02982**, luas tanah 139 m2;  
(**Bukti TT-I.1: SURAT KETERANGAN PEMENANG LELANG** tertanggal 30 Nopember 2021, yang dikeluarkan oleh Tergugat II)
3. Bahwa benar Turut Tergugat I telah menyelesaikan Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Regional Retail Collection dan Recovery VI berupa:
  - 2 (dua) bidang tanah dijual dalam 1 (satu) paket seluas 364 m2 berikut bangunan terletak di **Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT 03 RW 08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat**, sesuai dengan **Sertifikat Hak Milik No. 02098**, luas tanah 225 m2, dan **Sertifikat Hak Milik No. 02982**, luas tanah 139 m2  
Yaitu pembayaran sejumlah uang **Rp. 1.173.000.000,00** (satu milyar seratus tujuh puluh tiga juta rupiah dengan rincian:  
Pokok lelang : Rp.1.150.000.000,00  
Bea lelang pembeli : Rp. 23.000.000,00





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah : Rp. 1.173.000.000,00

(**Bukti TT-I.2:** Kuitansi Nomor:189/2021, tertanggal 30 Nopember 2021, yang dikeluarkan oleh Tergugat II)

4. Bahwa terhadap transaksi pada point.3 tersebut diatas, Turut Tergugat I dibebani pula kewajiban membayar pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan (Pajak BPHTB) sebesar Rp.54.500.000,- (lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), yang dibayarkan Turut Tergugat I melalui Bank Jabar Banten KC Tasikmalaya pada tanggal 01 Desember 2021;

(**Bukti TT-I.3:** Bukti Pembayaran Setoran BPHTB atas nama wajib pajak Turut Tergugat I tertanggal 01 Desember 2021 sebesar Rp.54.500.000,-)

5. Bahwa total transaksi atas 2 (dua) bidang tanah dijual dalam 1 (satu) paket seluas 364 m2 berikut bangunan terletak di **Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT 03 RW 08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat**, sesuai dengan **Sertifikat Hak Milik No. 02098**, luas tanah 225 m2, dan **Sertifikat Hak Milik No. 02982**, luas tanah 139 m2, dengan rincian sebagai berikut:

Pokok lelang : Rp.1.150.000.000,00

Bea lelang pembeli : Rp. 23.000.000,00

Pajak BPHTB : Rp. 54.500.000,00

Jumlah : Rp. 1.227.500.000,00

(satu milyar dua ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

Bahwa total harga pembelian tersebut adalah merupakan **harga pasar wajar** untuk objek tanah/bangunan tersebut berada dan dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum;

6. Bahwa setelah Turut Tergugat I menyelesaikan seluruh kewajibannya sebagai pembeli, maka pada tanggal 02 Desember 2021 Turut Tergugat I diberikan Kutipan Risalah Lelang Nomor:725/34/2021 sebagai Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Tergugat-2 sebagai dasar untuk proses peralihan hak atas tanah/balik nama Sertifikat Hak Milik menjadi atas nama **Andesni Hirda Putri** (Turut Tergugat I);

(**Bukti TT-I.4: KUTIPAN RISALAH LELANG**, No.725/34/2021, tertanggal 02 Desember 2021, yang dikeluarkan Tergugat II)

7. Bahwa selanjutnya **Sertifikat Hak Milik No. 02098**, luas tanah 225 m2, dan **Sertifikat Hak Milik No. 02982**, luas tanah 139 m2, terletak di **Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT 03 RW 08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat** sudah



balik nama dan sekarang tercatat sebagai pemilik hak adalah **Andesni Hirda Putri** (Turut Tergugat I);

(**Bukti TT-I.5**: SHM No. 02098 telah balik nama tercatat atas **Andesni Hirda Putri**/Turut Tergugat-1 dan **Bukti TT-I.6**: SHM No. 02982 telah balik nama tercatat atas **Andesni Hirda Putri**/Turut Tergugat I)

8. Bahwa seluruh proses transaksi jual beli melalui lelang hak tanggungan yang diikuti dan dilakukan Turut Tergugat I melalui Tergugat II sebagaimana diuraikan diatas, jelas dan tegas telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan menurut hukum Turut Tergugat I adalah sebagai pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah dijual dalam 1 (satu) paket seluas 364 m2 berikut bangunan terletak di **Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT 03 RW 08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat**, sesuai dengan **Sertifikat Hak Milik No. 02098**, luas tanah 225 m2, dan **Sertifikat Hak Milik No. 02982**, luas tanah 139 m2 dan oleh karenanya Turut Tergugat I harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan secara hukum harus dilindungi;
9. Bahwa layak dan patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengesampingkan dalil gugatan Penggugat dalam positanya dan menolak seluruh tuntutan Penggugat dalam petitumnya;
10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak disertai dengan fakta-fakta yang ada dan atau mengada-ada, maka sudah sepantasnyalah apabila gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas patut, pantas serta layak hukum apabila Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

- **Menolak** gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya **menyatakan** gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- **Menghukum** Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*);

#### **Jawaban Turut Tergugat II**

##### **I. Dalam Eksepsi**

##### **1. Error In Persona**



Bahwa walaupun Penggugat mempunyai hak kebebasan dalam menentukan pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat, tetapi sangatlah berlebihan Turut Tergugat II dijadikan pihak karena Turut Tergugat II tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok gugatan.

## 2. GUGATAN TIDAK JELAS, TIDAK CERMAT DAN KABUR (OBSCURE LIBELS)

Bahwa dalam dalil gugatan para penggugat tanggal 24 Desember 2021 halaman 1 sampai dengan 6 dan dalam dalil permohonan perubahan gugatan para Penggugat tanggal 05 Januari 2022 halaman 1 sampai dengan 3, menyebutkan Sertipikat Hak Milik (SHM.02098 & SHM.02982) tercatat atas nama H.Ajat Sudrajat (Penggugat)

Dengan demikian gugatan para Penggugat menjadi tidak jelas, tidak cermat dan kabur, karena Sertipikat Hak Milik (SHM.02098 & SHM.02982) adalah tercatat atas nama **ANDESNI HIRDA PUTRI**.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II.
2. Bahwa berdasarkan catatan pada Buku Tanah Hak Milik No.02098/Kel.Cipedes tanggal 23-10-2002 tercatat atas nama **ANDESNI HIRDA PUTRI** Surat Ukur No.00292/2002 tanggal 14-10-2002 Luas 225 M2.
3. Bahwa berdasarkan catatan pada Buku Tanah Hak Milik No.02982/Kel.Cipedes tanggal 05-02-2014 tercatat atas nama **ANDESNI HIRDA PUTRI** Surat Ukur No.00154/2014 tanggal 16-01-2014 Luas 139 M2.

Bahwa berdasarkan uraian diatas telah jelas bahwa Sertipikat Hak Milik sebagaimana tersebut pada angka 2 dan 3 tercatat atas nama **ANDESNI HIRDA PUTRI**.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat II telah melaksanakan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo PMNA/KBPN No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana Pasal 107,108,109 PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, kami Turut Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa dan untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:



**I. DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban dari TERGUGAT, dan TURUT TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT telah mengajukan Replik tanggal 16 Maret 2022 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya dan atas Replik dari PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah mengajukan Dupliknya di persidangan tertanggal 23 Maret 2022 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa PENGGUGAT dipersidangan untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat-alat bukti berupa photo copy surat-surat yang telah diberi materai secukupnya yaitu meliputi :

1. Fotokopi dari fotokopi SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 14 Oktober 2002 No. 00292/Cipedes/2002, seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat), diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi SHM No. 02982/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 14 Oktober 2002 No. 00292/Cipedes/2002, seluas 139 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat), diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut di atas, PENGGUGAT dipersidangan tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa TERGUGAT I dipersidangan untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat-alat bukti berupa photo copy surat-surat yang telah diberi materai secukupnya yaitu meliputi :

1. Fotokopi sesuai asli PERJANJIAN KREDIT MODAL KERJA UMUM REVOLVING NOMOR: CRO.TOI/0161/KMK2014, tanggal: 24 Juni 2014, diberi tanda TI-1;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi sesuai asli PERJANJIAN KREDIT INVESTASI Nomor: CRO.TOI/0164/KI/ 2014 tanggal: 24 Juni 2014, diberi tanda TI-2;
3. Fotokopi sesuai asli SYARAT-SYARAT UMUM PERJANJIAN KREDIT PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk. tanggal: 24 Juni 2014, diberi tanda TI-3;
4. Fotokopi dari fotokopi SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 02098 Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kabupaten Tasikmalaya, Propinsi Jawa Barat, terdaftar a/n. Haji AJAT SUDRAJAT, diberi tanda TI-4;
5. Fotokopi dari fotokopi SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN No.03348/2014 Peringkat Ke-I (Pertama) Nilai HT: Rp. 1.000.000.000,- tanggal: 22-09-2014, diberi tanda TI-5;
6. Fotokopi dari fotokopi SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 02982 Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat, terdaftar a/n. Haji AJAT SUDRAJAT, diberi tanda TI-6;
7. Fotokopi dari fotokopi SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN No.03349/2014 Peringkat Ke-I (Pertama) Nilai HT: Rp. 400.000.000,- tgl. 22-09-2014, diberi tanda TI-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: RTR.RCR.BCR.BDG/1336/2015 tanggal: 13 Juli 2015, diberi tanda TI-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: RTR.RCR.BCR.BDG/1424/2015 tanggal 27 Juli 2015, diberi tanda TI-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) Nomor: RTR.RCR.BCR.BDG/1594/2015 tanggal 12 Agustus 2015, diberi tanda TI-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) Nomor: RTR.RCR.BCR.BDG/1814/2015 tanggal 28 Agustus 2015, diberi tanda TI-11;
12. Fotokopi sesuai asli Surat No.MNR.RCR/REG.BDG.TSM.62317/2021 tanggal: 6 Oktober 2021 Perihal: Penyelesaian Kewajiban Kredit a.n Sdr. Ajat Sudrajat No. Rekg.1310101178566 dan 1310101178574, diberi tanda TI-12;
13. Fotokopi sesuai asli Surat No. MNR.RCR/REG.BDG.66887/2021 tanggal: 08 November 2021 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, diberi tanda TI-13;
14. Fotokopi sesuai asli Surat No. MNR.RCR/REG.BDG.68803/2021 tanggal: 22 November 2021 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, diberi tanda TI-14;
15. Fotokopi sesuai asli SALINAN RISALAH LELANG Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya Nomor: 725/34/2021 Tanggal: 30 November 2021, diberi tanda TI-15;

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi sesuai asli Surat No. MNR.RCR/REG.BDG.71476/2021 Tanggal: 07 Desember 2021 Perihal: Pemberitahuan Hasil Lelang Agunan Kredit an. Ajat Sudrajat, diberi tanda TI-16;
17. Fotokopi dari fotokopi AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 1181/2014 Tanggal 12 September 2014 dibuat dihadapan Siti Nurzanah, SH, SP.1 PPAT di Kota Tasikmalaya, diberi tanda TI-17;
18. Fotokopi dari fotokopi AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN Nomor: 1182/2014 Tanggal 12 September 2014 dibuat dihadapan Siti Nurzanah, SH, SP.1 PPAT di Kota Tasikmalaya, diberi tanda TI-18;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut di atas, TERGUGAT I dipersidangan tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa TERGUGAT II dipersidangan untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat-alat bukti berupa photo copy surat-surat yang telah diberi materai secukupnya yaitu meliputi :

1. Fotokopi sesuai asli Surat nomor: MNR.RCR/REG.BDG.62999/2021 tanggal 15 Oktober 2021 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Menggunakan Media Elektronik (Closed Bidding) dan Pengantar SKPT diberi tanda TII-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda TII-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor RTR.RCR.BCR.BDG/1814/2015 tanggal 28 Agustus 2015 hal Pernyataan Wanprestasi (Default), diberi tanda TII-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat No.RTR.RCR.BCR.BDG/1336/2015 tanggal 13 Juli 2015, hal Peringatan I (Pertama), diberi tanda TII-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat No. RTR.RCR.BCR.BDG/1424/2015 tanggal 27 Juli 2015, hal Peringatan II (Kedua), diberi tanda TII-5;
6. Fotokopi dari fotokopi No. RTR.RCR.BCR.BDG/1594/2015 tanggal 12 Agustus 2015, hal Peringatan III (Ketiga/Terakhir), diberi tanda TII-6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Tergugat II Nomor S-1264/WKN.08/KNL.05/2021 tanggal 28 Oktober 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda TII-7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.56628/2021 tanggal 26 November 2021, diberi tanda TII-8;
9. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.56629/2021 tanggal 26 November 2021, diberi tanda TII-9;
10. Fotokopi sesuai asli Pengumuman Lelang Pertama tanggal 01 November 2021 melalui selebaran, diberi tanda TII-10;
11. Fotokopi sesuai asli Pengumuman Lelang Kedua tanggal 16 November 2021 melalui Surat Kabar Priangan, diberi tanda TII-11;

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi dari fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.BDG.66887/2021 tanggal 08 November 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, diberi tanda TII-12;
13. Fotokopi dari fotokopi Surat No. No.MNR.RCR/REG.BDG.68803/2021 tanggal 22 November 2021 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Saudara, diberi tanda TII-13;
14. Fotokopi sesuai asli Risalah Lelang No. 725/34/2021 tanggal 30 November 2021, diberi tanda TII-14;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut di atas, TERGUGAT II dipersidangan tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT I dipersidangan untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat-alat bukti berupa photo copy surat-surat yang telah diberi materai secukupnya yaitu meliputi :

1. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Pemenang Lelang tertanggal 30 Nopenber 2021 yang dikeluarkan oleh KPKNL Tasikmalaya, diberi tanda TT.I-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Kuitansi Nomor: 189/2021, tertanggal 30 Nopenber 2021, yang dikeluarkan oleh KPKNL Tasikmalaya, diberi tanda TT.I-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Bukti Pembayaran Setoran BPHTB atas nama wajib pajak Turut Tergugat I tertanggal 01 Desember 2021 sebesar Rp.54.500.000,-, diberi tanda TT.I-3;
4. Fotokopi dari fotokopi KUTIPAN RISALAH LELANG, No.725/34/2021, tertanggal 02 Desember 2021, yang dikeluarkan KPKNL Tasikmalaya, diberi tanda TT.I-4;
5. Fotokopi sesuai asli SHM No. 02098 telah balik nama tercatat atas Andesni Hirda Putri/Turut Tergugat-I, diberi tanda TT.I-5;
6. Fotokopi sesuai asli SHM No. 02982 telah balik nama tercatat atas Andesni Hirda Putri/Turut Tergugat I, diberi tanda TT.I-6;
7. Fotokopi sesuai asli SURAT PEMBERITAHUAN HASIL LELANG AGUNAN KREDIT a.n. AJAT SUDRAJAT, diberi tanda TT.I-7;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut di atas, TURUT TERGUGAT I dipersidangan tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT II dipersidangan untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat-alat bukti berupa photo copy surat-surat yang telah diberi materai secukupnya yaitu meliputi :

1. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah SHM No. 2098/Cipedes, diberi tanda TT.II-1;
2. Fotokopi sesuai asli Buku Tanah SHM No. 2982/Cipedes, diberi tanda TT.II-2;

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm



Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut di atas, TURUT TERGUGAT II dipersidangan tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa baik PENGGUGAT, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT dipersidangan mengajukan Kesimpulan pada tanggal 13 April 2022 dan menyatakan bahwa pembuktian sudah cukup ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini, maka segala sesuatunya yang terjadi dipersidangan sebagaimana terurai dalam Berita Acara Persidangan pemeriksaan perkara ini, untuk singkatnya dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi dalam perkara ini, kecuali mohon Putusan ;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

#### **Dalam Eksepsi.**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan PENGGUGAT adalah sebagaimana diuraikan dalam Surat Gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan PENGGUGAT, pihak TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT II dalam Jawabannya selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi lain-lain yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. *exceptio domini* yang menyatakan bahwa objek sengketa bukan lagi milik Penggugat melainkan telah menjadi milik Turut Tergugat I sdr. Andesni Hirda Putri ;
2. *obscur libel* dengan alasan : posita gugatan tidak jelas seperti halnya tidak menjelaskan kerugian yang terjadi, petitum tidak rinci dan lengkap mengenai kaidah PMH nya, dan petitum tidak berdasar posita yang jelas ;
3. *exception error in persona* karena antara Tergugat II dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat I , Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat II tersebut di atas, Kuasa Penggugat menanggapi dalam Repliknya tertanggal 16 Maret 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- bahwa gugatan yang diajukan Penggugat bukan merupakan sengketa hak milik akan tetapi tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat terkait dengan proses pelaksanaan eksekusi / penjualan lelang objek hak tanggungan milik Penggugat yang bertentangan dengan prinsip keadilan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa eksepsi obscur libel telah memasuki pokok perkara sehingga patut untuk ditolak Majelis ;
- bahwa terhadap eksepsi error in persona dalam hal ini Turut Tergugat II ditarik sebagai pihak berkenaan dengan kelengkapan pihak dalam perkara a quo sehubungan dengan kewenangan Turut Tergugat II dalam hal kadastral pertanahan ;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan / Replik mengenai eksepsi tersebut TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II pada tanggal 23 Maret 2022 telah mengajukan tanggapannya / Duplik yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil eksepsinya dan dalil jawabannya semula ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati dan mempelajari Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat, Replik Penggugat atas Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, serta Duplik Para Tergugat dan Turut Tergugat atas Replik Penggugat tersebut, selanjutnya berpendapat bahwa pada pokoknya Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II tersebut tidak mempermasalahkan mengenai kewenangan Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara (kompetensi), baik kompetensi absolut maupun kompetensi relatif, akan tetapi eksepsi Para Tergugat di atas sudah menyangkut mengenai pembahasan materi pokok perkara yang mana hal tersebut notabene harus dibuktikan lebih lanjut dipersidangan dan harus diperiksa dan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkaranya , maka oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR / 162 RBg jo. Putusan MA No.935 K/Sip/1985 , mengenai eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut harus dikesampingkan dan ditolak ;

## Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa PENGUGAT dalam Surat Gugatannya mendalilkan sebagai pemilik sah sekaligus pemberi hak tanggungan atas 2 (dua) bidang tanah / objek sengketa yaitu :

1. SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 14 Oktober 2002 No. 00292/Cipedes/2002, seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat) ;
2. SHM No. 02098/Kel. Cipedes sebagaimana terurai dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 16 Januari 2014 No. 00154/Cipedes/2014,

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm



seluas 139 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Blok Gunung Makam, Jalan Panunggal RT.03, RW.08, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Cipedes, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama H. Ajat Sudrajat (Penggugat);

Selanjutnya terhadap objek sengketa tersebut Penggugat melakukan perlawanan (*partij verzet*) kepada Para Tergugat pada tanggal 16 Nopember 2021 atas rencana lelang eksekusi hak tanggungan objek sengketa a quo sebagaimana dalam perkara No.Reg.60/Pdt.Bth/2021, tanggal 17 Nopember 2021. Kemudian Penggugat merasa kaget oleh karena kasus perlawanan / *partij verzet* sedang berproses akan tetapi pada sekitar awal bulan Desember ternyata diketahui objek sengketa telah dijual Tergugat I melalui Tergugat II sebagaimana Risalah Lelang No.725/34/2021 tertanggal 30 Nopember 2021 yang dimenangkan Turut Tergugat I, sehingga terhadap penjualan lelang tersebut menurut Penggugat adalah bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Dalam hal ini seharusnya Para Tergugat menanggukuhkan pelelangan, sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", halaman 314-315 menyatakan bahwa, "*Salah satu syarat agar perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan*" dan seharusnya proses pelelangan mengikuti ketentuan Pasal 224 HIR dengan meminta fiat kepada pengadilan bukan mengacu kepada Pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat di dalam nota Jawabannya menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat bahwasanya Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam hal penjualan lelang agunan, oleh karena menurut Para Tergugat proses lelang sudah dilakukan sesuai aturan dan prosedur yang berlaku yaitu dari fakta hukum diketahui antara Penggugat dengan Tergugat I telah terikat hubungan hukum Perjanjian Hutang piutang sesuai :

- 1) Perjanjian Kredit Modal Kerja Umum-Revolving No. CRO.TOI/0161/KMK/2014 tanggal 24 Juni 2014;
- 2) Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.TOI/0164/KI/2014 tanggal 24 Juni 2014;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta PENGGUGAT telah menandatangani Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK), menyerahkan objek sengketa sebagai agunan pelunasan hutang yang telah diikat Hak Tanggungan, dan memiliki Sertifikat Hak Tanggungan. Bahwa selanjutnya ternyata PENGGUGAT belum memenuhi kewajiban untuk membayar hutangnya kepada TERGUGAT I sesuai jumlah dan waktu yang disepakati dalam Perjanjian Kredit sehingga Tergugat I dalam hal ini mengirimkan somasi beberapa kali dan akhirnya menyatakan Penggugat telah wanprestasi. Selanjutnya sesuai perjanjian yang telah disepakati dan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, maka Tergugat I kemudian melaksanakan lelang umum sebagaimana prosedur yang berlaku melalui Tergugat I dan hasilnya sesuai Risalah Lelang No.725/34/2021 berhasil keluar sebagai pemenang lelang adalah Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat disangkal oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat maka sesuai asas *audi et alteram partem* atau asas kedudukan *prosesuil* yang sama bagi kedua belah pihak yang berperkara, sesuai ketentuan Pasal 163 HIR / Pasal 1865 KUH Perdata, maka kedua belah pihak dalam perkara *aquo* harus membuktikan dalilnya masing-masing, dimana pihak Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya sedangkan pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat harus membuktikan sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.2 dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.I.1 sampai dengan T.I.18 dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.II.1 sampai dengan T.II.14 dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda TT.I.1 sampai dengan TT.I.7 dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda TT.II.1 sampai dengan TT.II.2 dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan ;

Halaman 34 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, sepanjang ada relevansinya dengan materi pokok yang berkaitan dengan perkara *aquo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* dan merupakan pokok sengketa adalah :

1. Apakah ada hubungan hukum perdata berupa perjanjian kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I PT.Bank Mandiri ? ;
2. Apakah ada masalah di dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut sehingga timbul wanprestasi dan masuk kepada proses lelang?
3. Apakah benar Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena melalui Tergugat II melakukan penjualan lelang objek hak tanggungan pada saat proses perlawanan (*partij verzet*) berlangsung sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebelumnya dipersidangan berdasarkan bukti-bukti formal yang ada telah terbentuk fakta-fakta hukum dipersidangan yang tidak dibantah keberadaanya oleh PENGUGAT maupun oleh TERGUGAT-TERGUGAT, dan TURUT TERGUGAT sehingga menjadi bukti yang tidak dapat diragukan lagi kebenarannya yaitu :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I terikat dengan 1. Perjanjian Kredit Modal Kerja Umum, 2. Perjanjian Kredit Investasi, dan Syarat Umum Perjanjian Kredit (SUPK) yang masing-masing tertanggal 24 Juni 2014 untuk jangka waktu pelunasan 24 Juni 2014 s/d 23 Juni 2021 ( vide : bukti P.1, P.2, jo. bukti T.I.1, T.I.2, dan T.I.3) ;
2. Bahwa Penggugat telah menyerahkan agunan / objek sengketa *a quo* sebagai jaminan pelunasan kredit kepada Tergugat I yaitu berupa 1. SHM No.02098 / Cipedes yang diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan / SHT I No.03348 / 2014 dan 2. SHM No.02982 / Cipedes yang diikat SHT I No. 03349 / 2014 tertanggal masing-masing 22 September 2014 ( vide : bukti P.1, P.2 jo. bukti T.I.4, T.I.5, T.I.6, T.I.7 jo. bukti TT.II.1, TT.II.2 ) ;
3. Bahwa oleh karena ternyata Penggugat belum memenuhi kewajiban pelunasan kreditnya kepada Tergugat I, maka Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan / Sommasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat yaitu tertanggal 13 Juli 2015, tanggal 27 Juli 2015, dan tanggal 12 Agustus 2015 dan selanjutnya menyatakan Penggugat telah melakukan wanprestasi ( vide : bukti T.I.8, T.I.9, T.I.10, dan T.I.11) ;

Menimbang, bahwa terhadap pembuktian dalil ke-1 dan dalil ke-2 adalah Majelis pertimbangan dan berpendapat hukum telah dibuktikan dalam fakta-



fakta hukum di atas dan materinya juga tidak disangkal oleh kedua belah pihak baik Penggugat H. AJAT SUDRAJAT maupun Tergugat I PT. Bank Mandiri. Para pihak tersebut notabene memang telah terikat hubungan hukum perjanjian kredit dengan jaminan objek sengketa, dan dalam praktek ternyata Penggugat tidak melaksanakan kewajiban untuk melunasi hutang-hutangnya kepada Tergugat I sehingga Tergugat I PT. Bank Mandiri mengambil Tindakan hukum melayangkan surat peringatan / sommasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat dan akhirnya menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi (vide : bukti P.1, P.2 jo. bukti T.I. 1 s/d T.I.11 ) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pembuktian dalil Penggugat selanjutnya yaitu Apakah benar Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena melalui Tergugat II telah melakukan penjualan lelang objek hak tanggungan pada saat proses perlawanan (*partij verzet*) berlangsung sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti T.I.8, T.I.9, T.I.10, T.I.11, T.I.12, T.I.13, T.I.14, T.I.15, T.I.16, T.I.17, T.I.18 jo. bukti T.II. 1 s/d T.II. 14, jo. bukti TT.I.1 s/d TT.I.7 diketahui bahwa setelah Tergugat I mengirimkan surat teguran / sommasi kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali dan akhirnya menyatakan Penggugat telah melakukan wanprestasi. Selanjutnya Tergugat I PT. Bank Mandiri untuk menghindari kerugian lebih lanjut bagi neraca keuangan perusahaan akibat kredit macet yang ditimbulkan oleh perbuatan Penggugat, maka sesuai ketentuan Pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi :

*“Apabila **debitur cidera janji**, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek hak Tanggungan atas **kekuasaan sendiri** melalui **pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”* dan

Tergugat I selanjutnya mempersiapkan segala sesuatunya untuk melaksanakan tahapan lelang sesuai dengan syarat-syarat dan prosedur yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berawal dari tindakan Tergugat I PT. Bank Mandiri yang mengirimkan Surat Pernyataan Wanprestasi tertanggal 28 Agustus 2015 kepada Penggugat yang menginformasikan bahwasanya sesuai laporan neraca



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keuangan tertanggal 26 Agustus 2015 pihak Penggugat belum melunasi kewajibannya untuk membayar tunggakan kredit kepada Tergugat dengan perhitungan sbb : untuk tunggakan Kredit Modal Kerja Umum sebesar Rp 446.516.006,14 (empat ratus empat puluh enam juta lima ratus enam belas ribu enam rupiah empat belas sen) dan tunggakan Kredit Investasi adalah sebesar Rp 853.129.929,02 (delapan ratus lima puluh tiga juta seratus dua puluh sembilan ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah dua sen) yaitu Total Tunggakan sebesar Rp 1.299.645.935,16 -( satu milyar dua ratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus tiga puluh lima rupiah enam belas sen) sehingga diharapkan Penggugat melakukan upaya-upaya konkrit dalam rangka penyelesaian kewajiban tunggakan kreditnya kepada Tergugat I ( vide : bukti T.I.11) ;

Menimbang, bahwa setelah dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat I pada tahun 2015 ternyata sampai dengan tahun 2021 Penggugat belum juga melaksanakan kewajibannya untuk melunasi hutangnya tersebut, dimana berdasarkan laporan perhitungan neraca keuangan per 06 Oktober 2021 diketahui yaitu : tunggakan Kredit Modal Kerja sebesar Rp 1.462.331.313,12-( satu milyar empat ratus enampuluh dua juta tiga ratus tigapuluh satu ribu tiga ratus tiga belas rupiah dua belas sen) dan tunggak Kredit Investasi sebesar Rp 2.440.676.755,12 -(dua milyar empat ratus empat puluh juta enam ratus tujuh puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh lima rupiah dua belas sen) sehingga total tunggakan sebanyak Rp 3.903.008.068,24 -(tiga milyar sembilan ratus tiga juta delapan ribu enam puluh delapan rupiah dua puluh empat sen), oleh karena itu kembali Tergugat I mengirimkan surat kepada Penggugat untuk menyelesaikan kredit macetnya, sekaligus Tergugat I menawarkan program keringanan jumlah hutang menjadi sebesar Rp 1.144.400.000,- (satu milyar seratus empat puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) sampai maksimal tanggal 29 Oktober 2021 dan apabila tidak diambil penawaran tersebut, maka posisi hutang Penggugat kembali seperti semula ( vide : bukti T.I.12) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya tetap tidak ada tanggapan dan tindakan dari Penggugat untuk melunasi hutangnya, maka setelah sekian lama menunggu selanjutnya Tergugat I mengambil tindakan ekonomi untuk menjual agunan Penggugat yang diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan 1. SHT I No.03348 / 2014 dan SHT I No. 03349 / 2014 melalui pelelangan secara umum dengan perantaraan Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya ( vide : bukti P.1 dan P.2 ) ;

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk melaksanakan pelelangan tersebut Tergugat I menyampaikan permohonan lelang kepada Tergugat II KPKNL Tasikmalaya berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor: MNR.RCR/REG.BDG.62999/2021 tanggal 15 Oktober 2021 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Menggunakan Media Elektronik / internet (*Closed Bidding*) dan telah ditetapkan jadwal lelangnya beserta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.56628 / 2021 dan No. 56629 / 2021 sebagai syarat pelelangan umum, untuk selanjutnya Tergugat II KPKNL menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui internet pada hari Selasa tanggal 30 Nopember 2021 dan juga menyuruh Tergugat I untuk mengumumkan dan memberitahukan pelaksanaan lelang tersebut kepada khalayak umum dan debitur / Penggugat ( vide : bukti T.II.1, T.II.7, T.II.8, T.II.9 ) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam hal ini sebagai penjual selanjutnya mengeluarkan pengumuman lelang yaitu *pertama* tanggal 1 Nopember 2021 dan *kedua* tanggal 16 Nopember 2021 yang ditawarkan kepada khalayak umum via Surat Kabar Priangan yang menginformasikan bahwa pelaksanaan lelang agunan / objek sengketa akan dilaksanakan pada tanggal 30 Nopember 2021 secara *closed bidding* melaui internet, tidak lupa selain itu Tergugat I mengirimkan surat pemberitahuan rencana lelang tersebut kepada Penggugat sebanyak 2 (dua) kali yaitu *pertama* tanggal 08 Nopember 2021 dan *kedua* tanggal 22 Nopember 2021. Selanjutnya untuk melengkapi persyaratan lelang, terhadap objek sengketa juga telah diterbitkan SKT/SKPT Nomor 56628 / 2021 dan No. 56629 / 2021 oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sebagai bukti bahwa atas objek sengketa a *quo* telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama kepada PT Bank Mandiri jo. Tergugat I. ( vide : bukti T.I.4, T.I.5, T.I.6, T.I.7, T.I.13, T.I.14 jo. bukti T.II.8, T.II.9, T.II.10, T.II.11, T.II.12, T.II.13 jo. bukti TT.II.1, TT.II.2 ) ;

Menimbang, bahwa setelah mendapatkan pemberitahuan rencana lelang objek sengketa dari Tergugat I tersebut, selanjutnya Penggugat / debitur mengajukan gugatan perlawanan (*partij verzet*) di Pengadilan Negeri Tasikmalaya dengan nomor register perkara 60/Pdt.Bth/2021/PN.Tsm. ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan tersebut yang diajukan sebelum pelaksanaan lelang berlangsung adalah syarat formal yang harus diajukan oleh Pelawan kepada terlawan agar dapat dipertimbangkan Majelis, dan hal tersebut tidak menjadi dasar untuk ditangguhkannya pelaksanaan lelang, kecuali Putusan menyatakan bahwa pelawan adalah pelawan yang benar dan beralasan, vide Pasal 207 ayat (3) HIR dan 227 Rbg.

Halaman 38 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm

#### 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

Sehingga pelaksanaan lelang dapat ditangguhkan. Selain itu merujuk pada ketentuan Pasal 39 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang adalah terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT dari pihak lain *selain* debitor / tereksekusi, suami isteri debitor / tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang. Selain pada ketentuan Pasal 5 PMK tersebut menyebutkan bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh pejabat lelang berdasarkan:

- a. Permintaan penjual;
- b. Penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
- c. Hal lain yang diatur dalam peraturan Menteri ini.

Menimbang, bahwa sampai dengan pelaksanaan lelang *a quo* dilaksanakan ternyata :

- Tidak terdapat permintaan dari penjual untuk membatalkan lelang atas 2 (dua) bidang tanah/bangunan terletak di Blok Gunung Makam Jalan Panunggal Rt.03 Rw.08 Kel./Kec.Cipedes, Kota Tasikmalaya sesuai SHM No. 02098/Cipedes luas 225 m<sup>2</sup> dan SHM No. 02982/Cipedes luas 139 m<sup>2</sup> keduanya atas nama Haji Ajat Sudrajat.
- Pengadilan Negeri Tasikmalaya dalam putusannya menolak perlawanan (*partij verzet*) dari Pelawan / Penggugat *a quo*, sehingga dalam hal ini secara fakta tidak terdapat penetapan atau putusan dari lembaga peradilan yang menetapkan atau memutuskan untuk membatalkan pelaksanaan lelang *a quo*. ;

Menimbang, bahwa perlu untuk diluruskan juga mengenai titel grosse akta yang menempel dalam Akta Hak Tanggungan jo. objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah merupakan suatu *lex specialis derogate lex generalis*, ataupun juga *sebagai lex posteriori derogate legi priori* dari UU Hak Tanggungan sehingga mengedepankan pelaksanaan ketentuan Pasal 6 UUHT, maka konsekwensinya ketentuan Pasal 224 HIR adalah dikesampingkan Majelis dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai jadwal lelang yang telah ditentukan dan dilaksanakan oleh Tergugat II KPKNL keluar sebagai pemenang lelang adalah Turut Tergugat I ANDESNI HIRDA PUTRI sesuai bukti TT.I.1 tertanggal 30 Nopember 2021, dan kemudian pada tanggal 02 Desember 2021 dibuatlah Risalah Lelang No.725 / 34 / 2021 oleh Tergugat II sebagai bukti otentik adanya pelaksanaan lelang objek sengketa dan bukti tersebut menjadi

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm

#### 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

dasar untuk peralihan hak milik objek sengketa menjadi atas nama Turut Tergugat I ANDESNI HIRDA PUTRI bukan atas nama Penggugat lagi, selain itu terhadap Turut Tergugat I sebagai pemenang lelang mendapatkan perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik sebagaimana sesuai SEMA No. 7 tahun 2012 (vide : bukti T.II.7, T.II.14 jo. TT.I.1, TT.I.2, TT.I.3, TT.I.4, TT.I.5, TT.I.6, TT.I.7 jo. TT.II.1, TT.II.2) ;

Menimbang, bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana diatur dalam *Vendureglement Stbl.* 1908 Nomor : 189 jo. PMK 27/PMK.06/2016 sebagaimana dirubah PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, dan Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah sah menurut hukum dan Risalah Lelang Nomor : 725/34/2021 tanggal 30 November 2021 yang dimiliki Turut Tergugat I selaku pembeli beritikad baik adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat begitupun juga dengan proses balik nama sertifikat hak milik terhadap objek sengketa menjadi an. Turut Tergugat I ANDESNI HIRDA PUTRI sah secara hukum.

Menimbang, bahwa hal tersebut di atas juga telah sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*";

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan dan pertimbangan Majelis di atas maka dalil ke-3 Penggugat yang menyebutkan "Apakah benar Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena melalui Tergugat II melakukan penjualan lelang objek hak tanggungan pada saat proses perlawanan (*partij verzet*) berlangsung sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat" adalah Tidak Dapat Dibuktikan oleh Penggugat. Selain itu juga dipersidangan ternyata Penggugat berdasarkan bukti-bukti formal yang dimilikinya adalah tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum / PMH yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sehingga konsekwensinya Gugatan Penggugat adalah tidak berdasar dan patut untuk dikesampingkan serta ditolak oleh Majelis Hakim (vide : Putusan MA.RI. No.1201.K/Sip/1973) ;

Halaman 40 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 71/Pdt.G/2021/PN. Tsm



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum / PMH yang dilakukan oleh Para Tergugat tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dalam dalil-dalilnya sehingga ditolak, maka dengan itu otomatis Petitum Penggugat adalah tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim oleh karena apabila pokok / inti gugatan dinyatakan ditolak maka dalil-dalil yang lain juga dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim, oleh karena petitum gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan Pasal 181 HIR dibebankan kepada Penggugat dan dihukum membayar segala biaya perkara yang timbul yang besarnya akan ditentukan dalam dictum Putusan ;

Memperhatikan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara tersebut ;

#### **M E N G A D I L I**

##### **Dalam Eksepsi.**

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

##### **Dalam Pokok Perkara.**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.050.000,- (satu juta limapuluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya, pada hari Senin, tanggal 25 April 2022 oleh Hakim Ketua MUHAMAD MARTIN HELMY, SH., MH., Hakim Anggota ZENI ZENAL MUTAQIN, SH., MH., dan BUNGA LILLY, SH., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 71/Pdt.G/2021/PN Tsm. terakhir tanggal 07 Februari 2022, Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua MUHAMAD MARTIN HELMY, SH., MH., Hakim Anggota ZENI ZENAL MUTAQIN, SH., MH., dan BUNGA LILLY, SH., tersebut, ADE SAJIDIN, S.H. Panitera Pengganti dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa



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

Tergugat I, tanpa dihadiri kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat II.

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

Zeni Zenal Mutaqin, S.H.,M.H.

Muhamad Martin H., S.H.,M.H.

Bunga Lilly, S.H.

**Panitera Pengganti,**

Ade Sajidin, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp	10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp	50.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp	50.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp	900.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp	0,00;
7. Sita .....	:	Rp	0,00;
8. Pendaftaran.....	:	Rp	30.000,-
Jumlah .....	:	Rp	1.050.000,00;
( satu juta lima puluh ribu rupiah )			