



PUTUSAN

Nomor: 589 /PDT/2021/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

GOSMAF SIMANULLANG, bertempat tinggal di Jl. Moh Nail No.2 KP Sugutamu Rt.005. Rw.025 Kel. Sukmajaya, Kota Depok 16418. Pekerjaan Wiraswasta, dalam persidangan ini menyerahkan Kuasa kepada **JATINO SIMANULLANG, S.H, GUNARTO SIMANJUNTAK, S.H, SELAMET GIONO, S.H, GIBSON PAUL, S.H** Semuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat atau Penasehat Hukum pada Kantor Hukum **JHS & Rekan** yang tergabung dalam **PEMANGKU LAW OFFICE group** yang beralamat di Ruko Graha STIO KM 2 Jalan KH. Sholeh Iskandar Lantai 3, Bogor, Jawa Barat Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 06 Juli 2021, dan didaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 08 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT** ;

Lawan

- 1. PT. BANK MANDIRI (PERSERO), TBK. C.Q. PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK CONSUMER LOANS BUSINESS OUTLET DEPOK**, bertempat tinggal di Margo City Mall GF 12 A Jl.. Margonda Raya No. 358 Depok 16423, menyerahkan Kuasa kepada Gandung Prasetyo, S.H Team Leader Legal pada Business Support Region V / Jakarta 3, Jaringan dan Retail Banking, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2021, di datfar kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 11 Oktober 2021. selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I SEMULA TERGUGAT I** ;
- 2. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA C.Q. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR**, bertempat tinggal di jalan Veteran No.45, Panaragan, Bogor Tengah, Kota Bogor,

Halaman 1 dari 46 Putusan Nomor 589/PDT/2021/PT BDG.



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

menyerahkan Kuasa kepada TIO SEREPINA SIAHAAN, S.H., LL.M., OBOR P. HARIANA, S.H., DODOK DWI HANDOKO, S.H., M.H. KINGSOSPOL SIREGAR, S.H., M.H., ELLYZABETH MELLINA P, beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 3, Jalan Dr. Wahidin Raya No. 1 Jakarta Pusat, tertanggal 24 November 2020, dan didaftarkan kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 17 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II SEMULA TERGUGAT II** ;

3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, KANTOR PERTANAHAN DEPOK, tempat kedudukan Yang Beralamat Di Jl. Boulevard Raya Kota Kembang, Grand Depok City Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 01 November 2021 Nomor. 589 /PDT/2021/PT BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Dpk dan surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 13 Oktober 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 16 Oktober 2020 dibawah Register Nomor : 203/Pdt.G/2020/PN.Dpk telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi Tergugat adalah **PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk ,cq PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Consumer Loans Business Outlet Depok, Margo City Mall GF 12 A Jl.. Margonda Raya No. 358 Depok 16423** berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Depok
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dalam perjanjian Kredit Mandiri KREDIT Pemilikan Rumah Take Over dengan nomor: C LN.DPK/0143/KPR/2014 dimana dalam satu poin VII tentang Pilihan dan Domisili Hukum pada huruf b memuat "Mengenai perjanjian Kredit dan pelaksanaan Perjanjian kredit ini maupun segala akibat hukumnya DEBITUR maupun BANK sepakat untuk memilih yurisdiksi di Pengadilan Negeri Depok dengan tidak mengurangi hak BANK untuk mengajukan tuntutan hukum



terhadap DEBITUR melalui Pengadilan negeri lainnya yang berwenang di dalam wilayah Republik Indonesia atau menyerahkan penyelesaian kredit DEBITUR melalui PUPN/DJPLN.

I. POSISI HUKUM DAN ALASAN PENGUGAT UNTUK MENGGUGAT:

3. Bahwa Penggugat seorang wiraswasta yang bekerja di perusahaan pertambangan minyak diperusahaan milik swasta dan istri Penggugat adalah seorang pedagang sparepart motor di rumah (yang menjadi agunan) dan rumah tersebut sekaligus menjadi tempat tinggal penggugat bersama keluarga.
4. Bahwa penggugat ketika pertama kali melakukan peminjaman kepada Tergugat I yaitu untuk take over kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari PT. BANK CIMB NIAGA dan ini merupakan fasilitas kredit kedua (2) senilai Rp. 336.000.000 (tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah) dengan masa kredit selama 120 kali angsuran terhitung sejak 28 November 2014 dengan nilai setoran sebesar Rp. 4.347.758. (empat juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh delapan rupiah). Hal ini sebagai termuat dan tertuang dalam Perjanjian kredit Mandiri Kredit Kepemilikan Rumah Take Over dengan nomor CLN.DPK/0143/KPR/2014 tertanggal 27 Oktober 2014.
5. Bahwa penggugat selain pada poin no.4 diatas juga mengajukan kredit kepada Tergugat I senilai Rp.291.218.000 (dua ratus Sembilan puluh satu juta dua ratus delapan belas ribu rupiah) dan merupakan fasilitas kredit ke-tiga (3) dengan jangka waktu selama 120 bulan dan terhitung angsuran pertama sejak 28 November 2014 dengan jumlah angsuran sebesar Rp. 3.768.290 (tiga juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu dua ratus Sembilan puluh rupiah) Hal ini sebagai termuat dan tertuang dalam Perjanjian kredit Mandiri Kredit Kepemilikan Rumah Take Over dengan nomor CLN.DPK/0144/KPR/2014 tertanggal 27 Oktober 2014.
6. Bahwa dengan demikian alasan hukum mengajukan Kredit Mandiri Tergugat I karena adanya kepentingan dana/modal untuk memajukan usaha Penggugat dan uang nya tersebut dipergunakan untuk usaha Mikro, Kecil, Menengah (UMKM)
7. Bahwa Perjanjian Kredit Mandiri sebagaimana yang telah disebutkan pada poin 4 dan 5 diatas telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah selama 10 (sepuluh) tahun dari 27 Oktober 2014 sampai dengan 27 Oktober 2024, dengan agunan/jaminan Sertipikat Hak Milik No.5294/Baktijaya, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Sukmajaya, Kelurahan Baktijaya, seluas 184 m² (seratus delapan puluh empat meter)
8. Bahwa karena Penggugat belum dapat melunasi kredit kepada Tergugat I,



disebabkan adanya kemacetan dalam usaha dagang yang disebabkan mundurnya angka pembelian dari daerah tersebut, maka PENGUGAT sudah berulang kali datang menemui tergugat I (Pimpinan) dengan maksud untuk membicarakan tentang kemacetan dalam pembayaran angsuran kredit sekaligus mohon untuk dicarikan jalan keluarnya atau diberikan kesempatan dengan Restrukturisasi Kredit dengan memperkecil angsuran pembayaran kredit untuk sementara, namun oleh Tergugat I maksud tersebut tidak mendapat tanggapan atau tidak menerima dan ditolak oleh Tergugat I, malahan mengatakan akan diberikan ultimatum dengan tuduhan Penggugat telah melakukan penunggakan dalam angsuran kredit dan merupakan kredit macet dan penggugat harus melunasi semua tunggakan tersebut ;

9. Bahwa Tergugat I selaku Bank Milik Negara (BUMN) yang membantu usaha kecil dan menengah seharusnya memberikan pembinaan kepada Nasabahnya bukan malah beritikad tidak baik dengan alasan akan melakukan penyegelan dan memaksa untuk Penggugat keluar dari rumah tersebut dan segera untuk meninggalkan rumah tersebut;
10. Bahwa secara melawan hukum Tergugat I datang ke rumah penggugat adalah merupakan tindakan sewenang wenang tergugat I terhadap diri penggugat dimana waktu itu tergugat I datang langsung mengatakan bahwa rumah penggugat I akan disegel dihadapan umum, oleh sebab itu sebelum tergugat I melakukan penyegelan atau berbuat sesuatu terhadap Jaminan tersebut tergugat I seharusnya terlebih dahulu melakukan Somasi dan dilanjutkan dengan SP I s/d SP III namun hal ini tidak dilakukan ;
11. Bahwa Penggugat dengan secara sadar pernah bermohon kepada Tergugat I untuk mendapatkan keringan atas utang daripada penggugat namun permohonan Penggugat atas kesanggupan bayar sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah) per bulan ditolak oleh Tergugat I.
12. Bahwa tanah milik Penggugat yang telah dijadikan agunan telah diletakkan sertifikat hak tanggungan di kantor Turut Tergugat.

II. ADAPUN ALASAN, FAKTA-FAKTA DAN BUKTI-BUKTI DIAJUKANNYA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERKARA AQUO ADALAH SEBAGAI BERIKUT :

13. Bahwa Penggugat adalah Debitur sekaligus pemberi jaminan kepada Tergugat I berupa agunan / jaminan Sertipikat Hak Milik No.5294/Baktijaya, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Sukmajaya, Kelurahan Baktijaya, seluas 184 m² (seratus delapan puluh empat meter persegi) karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya Perjanjian Kredit nomor CLN.DPK/0143/KPR/2014 tertanggal 27 Oktober 2014 antara Penggugat dengan Tergugat I.

14. Bahwa Penggugat sudah berulang kali datang menemui Tergugat I di kantor pusat dengan maksud untuk membicarakan tentang kemacetan dalam pembayaran angsuran kredit Penggugat sekaligus mohon untuk dicarikan jalan keluarnya atau diberikan kesempatan dengan Restrukturisasi Kredit dengan memperkecil angsuran pembayaran kredit untuk sementara, namun oleh Tergugat I maksud tersebut tidak mendapat tanggapan atau tidak menerima dan ditolak oleh Tergugat I tanpa memberikan alasan yang jelas dan jalan keluar.
15. Bahwa Penggugat sangat terkejut karena tiba-tiba mendapat surat dari Tergugat I dengan Nomor : MNR.RCR/CC.JKT3.10598/2020 tertanggal 18 September 2020 yang mana pada inti surat tersebut diatas akan melaksanakan lelang Agunan Kredit milik Penggugat dengan perantara Tergugat II (KPKNL BOGOR) pada hari Selasa tanggal 3 November 2020 pukul 10.00 wib bertempat di Jln. Veteran No.45 Bogor, jika Penggugat tidak bisa melunasi hutang kepada Tergugat I.
16. Bahwa tergugat I juga sebelumnya telah mengimfoprmasikan kepada Penggugat bahwa nilai limit lelang tersebut sebesar Rp. 1.656.760.000 (satu milyar enam ratus lima puluh enam juta tujuh ratus enam puluhribu rupiah) hal ini sesuai dengan surat dari Tergugat I dengan nomor MNR.RCR/REG.JKT.3/39545/2020 tertanggal 10 july 2020;
17. Bahwa nilai besaran harga tanah dan bangunan yang ada dalam Sertipikat Hak Milik No.5294/Baktijaya yang dimiliki oleh Penggugat, sesuai dengan harga pasaran berada pada harga diatas Rp. 1.000.000.000 (1 Milyar) yaitu sebesar Rp.2.500.000.000. (dua myliar lima ratus ribu rupiah) Bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri keuangan No.27/PMK.06/2016 Pasal 45 Huruf (b) bahwa lelang hak tanggungan akibat cidera janji debitur dengan nilai limit lebih besar dari Rp 1.000.000.000 (satu myliar rupiah) yang harus ditetapkan oleh Penilai Independen.
18. Bahwa tindakan dari Tergugat I jelas-jelas dan nyata telah mengabaikan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Pasal 45 huruf b karena tindakan dari Tergugat I dalam melakukan proses lelang terhadap jaminan milik Penggugat tidak melibatkan Penilai Independen sehingga tidak sesuai dengan prosedural sebagaimana layaknya proses pelelangan yang baik dan benar. Akibatnya karena proses pelelangan tersebut, Penggugat sungguh sangat dirugikan baik dari segi materill maupun immaterill.

Halaman 5 dari 46 Putusan Nomor 589/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



19. Bahwa Perbuatan Tergugat I juga jelas-jelas tidak berdasar dan telah melanggar hukum, dimana hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I jelas-jelas dibuatkan dan diikatkan dalam sebuah perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama. Secara prinsip nya bahwa apabila terjadi suatu peristiwa yang berhubungan dengan perjanjian tersebut maka pengadilanlah yang akan menguji dan memutuskan apa dan bagaimana yang sedang terjadi bukan salah satu pihak yang menyatakan secara sepihak pula apalagi sampai melakukan proses pelelangan yang tidak sesuai dengan prosedur. Bahwa sampai gugatan ini kami ajukan Penggugat belum pernah diajukan kemuka persidangan apalagi mendapatkan suatu putusan dari pengadilan mana pun yang berdomisili di Indonesia yang berhubungan dengan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I yang menyatakan bahwa Penggugat sudah tidak sanggup dalam memenuhi kewajibannya.

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM "TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, KARENA DALAM MELAKUKAN PROSES LELANG TERSEBUT TIDAK SESUAI DENGAN PROSEDUR YANG BAIK DAN BENAR

20. Bahwa Tergugat I dalam kapasitas sebagai penerima agunan terikat dengan PERJANJIAN KREDIT MANDIRI atas kredit yang diajukan oleh Penggugat. Namun karena Penggugat mengalami permasalahan dalam pelunasan kreditnya, tanpa sesuai prosedur yang benar Tergugat I melakukan proses pelelangan yang sangat merugikan Penggugat baik dari segi materiil maupun immateril.
21. Bahwa tindakan dari Tergugat I telah mengabaikan dan mengesampingkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Pasal 45 huruf b dimana tindakan dari Tergugat I dalam melakukan proses lelang terhadap jaminan milik Penggugat tidak melibatkan Penilai Independen.
22. Bahwa tindakan Tergugat I dalam melakukan lelang Internet dimana tanggal dan waktu lelangnya adalah Selasa, 03 November 2020 Pukul 10.00 Wib sangat mengganggu dan merugikan Penggugat baik secara moril maupun materiil karena pengumuman lelang dilakukan melalui selebaran bukan melalui internet dimana pengumuman tersebut telah tersebar ke seluruh dunia jagat raya ini.
23. Bahwa tindakan dari Tergugat I yang telah mencoba melakukan perbuatan tidak menyenangkan terhadap Penggugat dengan melibatkan pihak lain yang tidak pernah ada dalam kesepakatan perjanjian pengikatan akad kredit.
24. Bahwa tindakan Tergugat II yang telah menetapkan waktu pelaksanaan lelang juga benar-benar melanggar hukum, dimana terlihat jelas dari apa yang



dikatakan oleh Tergugat II terhadap Tergugat I tentang penetapan pelaksanaan lelang pada:

Pada/tanggal : Selasa / 03 November 2020

Jam : 10.00 WIB

Tempat Lelang : KPKNL Bogor, Jl.Veteran No.45 BOGOR,

Seharusnya Tergugat II menyadari bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah perdata murni hal ini dikarenakan antara Penggugat dengan Tergugat I diikatkan dalam suatu perikatan jadi dengan demikian seharusnya Tergugat II menyadari sebelum adanya suatu putusan Pengadilan yang menyatakan seseorang sudah tidak sanggup memenuhi kewajibannya barulah Tergugat II melakukan reaksi untuk menerima berkas permohonan pelelangan untuk dilakukannya suatu pelelangan.

25. Bahwa permohonan pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I belum melampirkan administrasi sebagaimana mestinya yaitu surat keterangan pendaftaran tanah (SKP) dan juga hasil penilaian tim penilai Independen.

IV. DALAM MEMBUAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERSEBUT PERAN MASING-MASING PIHAK YANG DIGUGAT DALAM GUGATAN MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM INI ADALAH SEBAGAIMANA DIURAIKAN BERIKUT :

26. Bahwa Tergugat I dengan mencoba mengabaikan peraturan yang ada Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Pasal 45 huruf b tentang pelaksanaan lelang dengan argumen bahwa Penggugat telah Wanprestasi
27. Bahwa penentuan atau yang berhak menentukan seseorang sudah wanprestasi yang didasarkan atas adanya suatu hubungan hukum dalam suatu bentuk perikatan maka lembaga pengadilanlah yang berhak menilai dan menyatakan seseorang telah wanprestasi. Hal ini sejalan dengan Pasal 1266 KUH Perdata.
28. Bahwa Tergugat II telah mengabaikan PP.14/2005 kemudian direvisi menjadi PP. 33/2006 akibat adanya hambatan dalam implementasinya karena masih harus melibatkan PUPN, berdasarkan PP. 33/2006, maka sejak tanggal 6 Oktober 2006 penyelesaian kredit macet dapat dilakukan secara mandiri oleh Bank BUMN sesuai mekanisme korporasi berdasarkan UU PT dan UU BUMN, PUPN cq DJPLN/KP2LN (yang sudah berganti nama menjadi KPKNL) selanjutnya **tidak berhak menangan Piutang Bank BUMN;**



29. Bahwa Tergugat II tidak mempergunakan prinsip kehati-hatian dan ketelitian didalam melaksanakan tugas dan kewenangannya yaitu untuk melakukan pelelangan atas aset yang dijadikan hak tanggungan.
30. Bahwa Turut Tergugat dalam hal ini hanyalah pihak yang melakukan hak administrasi atas agunan milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik No.5294/Baktijaya atas nama Penggugat.
31. Bahwa seharusnya permohonan-permohonan informasi atas agunan Sertipikat Hak Milik No.5294/Baktijaya yang dimiliki oleh Penggugat harus seizin dari pada Penggugat.

IV. POSISI HUKUM DAN ALASAN PENGGUGAT UNTUK MENGGUGAT:

32. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini telah mengambil kewenangan tanpa terlebih dahulu melakukan pembinaan terhadap penggugat, maka sebelum Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan Pelelangan agunan atau Jaminan berupa sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat, terlebih dahulu mengajukan Gugatan melalui Pengadilan Umum tentang ada kredit macet. Bahwa mengenai kredit macet hanya Peradilan Umum yang dapat dipergunakan sebagai lembaga yang akan menguji status wanprestasi. Kredit macet merupakan sengketa dibidang hukum perdata. Apabila bank dengan nasabahnya tidak dapat menyelesaikan sendiri sengketanya dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, maka perbuatan Tergugat I tersebut telah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah mengambil tindakan sendiri. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah membuat Pemberitahuan Lelang Agunan Kredit tertanggal 18 September 2020 yang dilakukan Lelang tanggal 03 November 2020 tempat KPKNL Bogor, Jl.Veteran No.45 BOGOR adalah tidak beritikad tidak baik, Maka Pemberitahuan Lelang Eksekusi tersebut sudah merupakan pengumuman sepihak dan bertentangan dengan aturan yang ada, akibatnya Penggugat telah dirugikan baik moril maupun materil.
33. Bahwa, akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara Materiil maupun Immateriil dengan rincian sebagai berikut:

KERUGIAN MATERIIL:

- Untuk pengurusan Perkara ini Penggugat telah mengeluarkan biaya Konsultasi dan ongkos-ongkos sampai perkara ini didaftarkan sebesar Rp.843.240.000 (delapan ratus empat puluh tiga juta dua ratus empat puluh ribu rupiah). Hal ini kami nyatakan sesuai dengan harga pasaran rumah dikurangi dengan nilai limit harga lelang yang sudah ditentukan oleh Tergugat I.



KERUGIAN IMMATERIIL:

Bahwa, akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat mengakibatkan Penggugat menjadi tidak tenang dan menjadi beban pikiran Penggugat, serta sangat mengganggu kinerja dalam usaha Penggugat. Semua itu tidak dapat dinilai dengan uang, namun patut dan wajar apabila Penggugat menuntut kerugian Im-Materiil sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah);

Total keseluruhan Materiil dan Immateriil sebesar Rp. 1.843.240.000,- (satu milyar delapan ratus empat puluh tiga juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

34. Bahwa Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditetapkan pada tanggal 03 November 2020 oleh Tergugat I melalui Tergugat II bertentangan dengan Undang Undang yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrech matigedaad) dan batal demi hukum karena :

- a. Harus diumumkan sedikit dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar didaerah setempat, serta tidak ada pihak yang berkeberatan, sedangkan pemberitahuan belum ada sama sekali dan tidak memberikan kesempatan pihak Penggugat/orang lain yang menyatakan keberatan dengan waktu yang sempit,
- b. Maka Pengumuman Lelang Eksekusi tanggal 03 November 2020 yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I dengan Tergugat II KPKNL harus dinyatakan batal demi hukum, Vide Pasal 20 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.Pasal 20 ayat 2 : atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak ;

35. Bahwa setelah kredit Penggugat dikatakan macet oleh Tergugat I dan melalui Tergugat II melakukan lelang Eksekusi atas Hak Tanggungan Penggugat, bahwa masalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II sudah bertentangan dengan aturan Hukum dan tidak lagi mengikat untuk dilakukan dikarenakan adalah : Berdasarkan Putusan nomor : 77/PUU-IX/2011. Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia yang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir, menjatuhkan putusan dalam perkara pengujian Undang Undang nomor 49 Prp Tahun 1960 Tentang Urusan Piutang Negara terhadap Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dimana dalam putusan tersebut telah berbunyi : (telah dituangkan dalam berita acara putusan perkara tersebut) :

1. Frasa" atau badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 peraturan



ini : dalam Pasal 4 ayat (I) Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) adalah bertentangan dengan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Frasa" atau badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 pertauran ini : dalam Pasal 4 ayat (I) Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Frasa" atau badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 pertauran ini : dalam Pasal 4 ayat (4) Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) adalah bertentangan dengan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
4. Frasa" atau badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 pertauran ini : dalam Pasal 4 ayat (4) Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 3, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2124) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dst..... ;

Hapus Tagih Sesuai Mekanisme Korporasi Berdasarkan PP.33/2006 yaitu :

Tabel. 2 :

Bank BUMN, dalam hal penyelesaian kredit macet dibitur UMKM, harus memperhatikan Keadilan, Kemanfaatan, Kepatutan, Kesetaraan dan kepastian Hukum, sebagai bank yang sebagian besar sahamnya dikuasai Negara/Pemerintah, maka bank BUMN harus ikut terpanggil mendukung kebijakan Pemerintah dalam program perberdayaan UMKM; khususnya terhadap kredit macet skala kecil dan mikro yang berjumlah dibawah Rp. 500.000.000,- jangan ada lagi ketidakadilan sebagaimana terjadi dimasa lalu, dimana debitur besar justru mendapat banyak kemudahan, sementara apabila debitur kecil kreditnya macet maka oknum bank BUMN dan KPKNL segera melakukan pelelangan Hak tanggungan secara paksa karena tergiur besarnya nilai agunan milik debitur kecil, besarnya nilai agunan debitur kecil seharusnya justru menjadi pertimbangan utama bank BUMN untuk menyelamatkan/ menrestrukturisasi kredit macet debitur Kecil ;



Kesimpulan :

1. Pada masa Presiden SBY muncul terobosan hukum melindungi nasib debitur UMKM di Bank BUMN yang kreditnya macet akibat krismon. PP. 14/2005 dan PMK 31/2005 Kedua aturan itu antara lain mengatur pemberian fasilitas hapus tagih dimana debitur UMKM yang masih memiliki jaminan kebendaan hanya diwajibkan melunasi pokok hutang 50% sedangkan bagi debitur UMKM yang sudah tidak memiliki jaminan kebendaan hanya diwajibkan melunasi pokok hutang 15%;
2. PP.14/2005 kemudian direvisi menjadi PP. 33/2006 akibat adanya hambatan dalam implementasinya karena masih harus melibatkan PUPN, berdasarkan PP. 33/2006, maka sejak tanggal 6 Oktober 2006 penyelesaian kredit macet dapat dilakukan secara mandiri oleh Bank BUMN sesuai mekanisme korporasi berdasarkan UU PT dan UU BUMN, PUPN cq DJPLN/KP2LN (yang sudah berganti nama menjadi KPKNL) selanjutnya **tidak berhak menangani Piutang Bank BUMN**;
3. Debitur UMKM Baru “(yang belum ditangani PUPN) dapat ditangani penuh masing masing bank BUMN sesuai PP. 33/2006 tanpa melibatkan PUPN, Fasilitas bagi debitur UMKM baru tidak boleh sama dengan debitur UMKM lama, karena penyebab kredit macetnya berbeda. Pemberian potongan pokok hutang 25% bagi debitur UMKM baru serta 50% bagi debitur UMKM lama sudah tergolong adil. Debitur UMKM baru juga dapat diberi fasilitas restrukturisasi dan refinancing. Jika cara restrukturisasi kredit tidak bisa dilakukan, maka bank BUMN harus membuka kemungkinan pelunasan hutang debitur UMKM melalui asset settlement sebagaimana lazim berlaku bagi debitur besar, Pola asset settlement dimungkinkan oleh UU Perbankan Nomor 10/1998 dan Peraturan BI Nomor 7/2005. Jangan sampai bank BUMN memaksa debitur mikro dan kecil melunasi hutang secara tunai sebab hal itu sama saja dengan membunuh usaha mereka ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini kami mohonkan kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutus yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Mohon kepada Yth Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk dapat MENANGGUHKAN dan menunda pelaksanaan lelang atas Sertipikat Hak Milik No.5294/Baktijaya, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Sukmajaya, Kelurahan Baktijaya, seluas 184 m² (seratus delapan puluh empat meter) atas nama GOSMAF SIMANULLANG sebagai



agunan atau jaminan pada Tergugat I sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat masih mempunyai NIAT untuk membayar kredit pada PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, cq PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Consumer Loans Business Outlet Depok, Margo City Mall GF 12 A Jl.. Margonda Raya No. 358 Depok 16423 dengan memberikan keringanan dalam pembayarannya;
3. Menyatakan Pengumuman Lelang Hak Tanggungan yang ditetapkan pada tanggal 03 November 2020 oleh Tergugat I melalui Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah perbuatan tidak beretiket baik serta bertentangan dengan Undang Undang yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrech matigedaad) dan batal demi hukum karena :
 - a. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Pasal 45 huruf b
 - b. PP.14/2005 kemudian direvisi menjadi PP. 33/2006 akibat adanya hambatan dalam implementasinya karena masih harus melibatkan PUPN, berdasarkan PP. 33/2006, maka sejak tanggal 6 Oktober 2006 penyelesaian kredit macet dapat dilakukan secara mandiri oleh Bank BUMN sesuai mekanisme korporasi berdasarkan UU PT dan UU BUMN, PUPN cq DJPLN/KP2LN (yang sudah berganti nama menjadi KPKNL) selanjutnya **tidak berhak menangani Piutang Bank BUMN**;
 - c. Harus diumumkan sedikit dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar didaerah setempat, serta tidak ada pihak yang berkeberatan, sedangkan pemberitahuan belum ada sama sekali dan tidak memberikan kesempatan kepada pihak Penggugat/orang lain yang menyatakan keberatan dengan waktu yang sempit ;
 - d. Maka Pengumuman Lelang tanggal 03 November 2020 yang akan dilaksanakan oleh Tergugat I dengan PERANTARA Terguga II (KPKNL) harus dinyatakan batal demi hukum, Vide Pasal 20 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat 2 : atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
5. Menyatakan tindakan Terggugat I dan Tergugat II tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara Materiil maupun Immateriil dengan rincian sebagai berikut:



KERUGIAN MATERIIL:

- Untuk pengurusan Perkara ini Penggugat telah mengeluarkan biaya Konsultasi dan ongkos-ongkos sampai perkara ini didaftarkan sebesar Rp.843.240.000 (delapan ratus empat puluh tiga juta dua ratus empat puluh ribu rupiah). Hal ini kami nyatakan sesuai dengan harga pasaran rumah dikurangi dengan nilai limit harga lelang yang sudah ditentukan oleh Tergugat I.

KERUGIAN IMMATERIIL:

Bahwa, akibat Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat mengakibatkan Penggugat menjadi tidak tenang dan menjadi beban pikiran Penggugat, serta sangat mengganggu kinerja dalam usaha Penggugat. Semua itu tidak dapat dinilai dengan uang, namun patut dan wajar apabila Penggugat menuntut kerugian Im-Materiil sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah);

Total keseluruhan Materiil dan Immateriil sebesar Rp. 1.843.240.000,- (satu milyar delapan ratus empat puluh tiga juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

6. Menyatakan kesanggupan bayar oleh Penggugat sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) per bulan.
7. Menyatakan Penggugat untuk membayar sebesar 50 % dari nilai total kewajiban yaitu sebesar Rp 501.473.511 (lima ratus satu juta empat ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus sebelas rupiah) dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk menerima pembayaran tersebut. Hal ini sesuai dengan PP. 33/2006 tanpa melibatkan PUPN.
8. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II Pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKLN) adalah TIDAK SAH DAN TIDAK MENGIKAT;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk patuh dan taat dalam putusan ini ;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau seandainya Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

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



Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan jawaban tertanggal 18 Maret 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (*Obscur Libel*)

- 1.1 Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah tidak jelas atau kabur. Gugatan harus didalilkan dengan memenuhi syarat formil dan syarat materiil gugatan. Gugatan dianggap telah memenuhi syarat materiil jika dasar gugatan berupa uraian peristiwa dan uraian yuridis pada suatu perkara dikemukakan secara terang, jelas, dan tegas;
- 1.2 Bahwa dalam posita Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun, Perbuatan melawan hukum Tergugat I tidak tidak dimintakan dalam petitum Penggugat. Dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;
- 1.3 Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1360 K/Sip/1973 tanggal 17 Juni 1976, sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan tidak dapat dimintakan dalam petitum, sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- 1.4 Bahwa Penggugat tidak dapat mengemukakan dalil-dalil gugatannya secara jelas dan terang mengenai keterkaitan antara perbuatan Tergugat I yang melakukan proses lelang tidak sesuai dengan prosedur yang benar dan penentuan seseorang wanprestasi dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*vide* Pasal 1365) dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Maka daripada itu, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum menjadi kabur dan tidak berlandaskan pada hukum yang berlaku;
- 1.5 Bahwa Penggugat tidak mengemukakan perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah Tergugat I lakukan, sehingga Penggugat tidak seharusnya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengabulkan petitum Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
- 1.6 Bahwa gugatan Penggugat tersebut tidaklah jelas sehingga mengandung kecacatan. Dengan demikian, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).



• **Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

- 2.1 Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I (untuk selanjutnya disebut "**Para Pihak**") adalah hubungan pinjam-meminjam berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Kepemilikan Rumah Take Over Nomor CLN.DPK/0143/KPR/2014 tanggal 27 Oktober 2014 dan Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna (TOP UP KPR) Nomor CLN.DPK/0144/MGM/2014 tanggal 27 Oktober 2014.;
- 2.2 Bahwa untuk menjamin pelunasan utang tersebut, Penggugat telah menyetujui untuk menyerahkan agunan kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan yang dimiliki berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 5294/Baktijaya, yang tercatat atas nama Penggugat. Dalam rangka memenuhi ketentuan hukum jaminan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, terhadapnya telah diikat sebagai agunan secara yuridis sempurna, dan dibebani hak tanggungan (peringkat pertama) untuk kepentingan Tergugat I yang dituangkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan Pertama (SHT I) Nomor 03148/2015 tanggal 31 Maret 2015;
- 2.3 Bahwa pembebanan hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1/2015 tanggal 2 Januari 2015 yang dibuat di hadapan PPAT Lucky Astuti Ichwan, S.H.M.Kn.;
- 2.4 Bahwa hak tanggungan yang dipegang oleh Tergugat I tidak akan ada tanpa peran PPAT yang menerbitkan APHT. Maka daripada itu, PPAT seharusnya diikutsertakan dalam perkara *a quo* sebagai para pihak yang memiliki keterkaitan dengan objek perkara. Hal tersebut sesuai dengan asas *plurium litis consortium*, yaitu asas dimana seluruh pihak yang berkaitan dengan objek perkara harus diikutsertakan sebagai para pihak dalam gugatan. Namun, berdasarkan posita Penggugat, Penggugat tidak mengikutsertakan PPAT yang menerbitkan APHT sebagai para pihak dalam perkara *a quo*;
- 2.5 Bahwa jelas dan terang jika objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah berkaitan dengan agunan Penggugat, yaitu sebidang tanah dan bangunan berupa SHM Nomor 5294/Baktijaya, yang tercatat atas nama Penggugat, telah diikat dengan hak tanggungan, dan tertuang dalam SHT Nomor



03148/2015 tanggal 31 Maret 2015 berdasarkan APHT Nomor 1/2015 tanggal 2 Januari 2015, sehingga Gugatan Penggugat yang tidak mengikutsertakan PPAT sebagai para pihak dalam perkara a quo harus dinyatakan sebagai gugatan kurang pihak;

2.6 Bahwa gugatan adalah kurang pihak. Dengan demikian, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus ditujukan kepada Tergugat I;
3. Bahwa Penggugat (selaku Debitur) dan Tergugat I (selaku Kreditur) telah terikat hubungan hukum berupa pinjam-meminjam sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Kepemilikan Rumah Take Over Nomor CLN.DPK/0143/KPR/2014 tanggal 27 Oktober 2014 dengan limit kredit sebesar Rp. 336.000.000,- (tiga ratus tigapuluh enam juta rupiah) dan Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna (TOP UP KPR) Nomor CLN.DPK/0144/MGM/2014 tanggal 27 Oktober 2014 dengan limit kredit sebesar Rp. 291.218.000,- (duaratus sembilan puluh satu juta duaratus delapan belas ribu rupiah), untuk selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**".

Bahwa Para Pihak telah menandatangani Perjanjian Kredit yang mana sebagai bukti bahwa Para Pihak telah menyetujui dan menyepakati hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya. Dengan demikian Perjanjian Kredit tersebut sah secara hukum dan mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi Para Pihak (*vide Pasal 1320 jo. Pasal 1338 ayat (1) jo. Pasal 1339 KUHPerdata*). Sebagaimana hal tersebut diakui pula oleh Penggugat dalam Positanya pada angka I.2, II.4 dan II.5, kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, Tergugat I mohon Akta atas pengakuan Penggugat tersebut;

4. Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Penggugat tersebut, Penggugat telah menyetujui dan menyerahkan agunan kredit kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan, dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 5294/Baktijaya, yang tercatat atas nama Penggugat, berlokasi di kelurahan Baktijaya, kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut "**Agunan Kredit**". Sebagaimana hal tersebut diakui pula oleh Penggugat



dalam Positanya pada angka II.7 dan III.13, kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, Tergugat I mohon Akta atas pengakuan Penggugat tersebut;

5. Bahwa untuk memenuhi ketentuan hukum jaminan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Agunan Kredit tersebut telah diikat sebagai agunan secara yuridis sempurna dan dibebani hak tanggungan (peringkat pertama) untuk kepentingan Tergugat I, yang dituangkan dalam SHT I Nomor 03148/2015 tanggal 31 Maret 2015 sebesar Rp. 784.022.500,- (tujuh ratus delapan puluh empat juta dua puluh duaribu limaratus rupiah);

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa hubungan hukum berupa pinjam-meminjam antara Para Pihak, serta pengikatan hak tanggungan terhadap Agunan Kredit telah mendapatkan persetujuan dari Penggugat selaku Debitur sekaligus pemilik agunan yang sah, sehingga perbuatan hukum tersebut sah dan mengikat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat I merupakan pihak (kreditur) yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (*vide* Pasal 1338 ayat 3 *jo*. Pasal 1341 ayat 2 KUHPerdata);

6. Bahwa terbukti sejak 09 Agustus 2016, Penggugat tidak melakukan pembayaran kewajiban kepada Tergugat I berupa utang pokok, tunggakan bunga, tunggakan denda terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan oleh Tergugat I. Maka daripada itu, untuk menyelesaikan kewajiban kredit Penggugat tersebut, Tergugat I menyampaikan teguran atau peringatan dalam bentuk tertulis kepada Penggugat untuk memenuhi kewajiban pelunasan utangnya kepada Tergugat I, yang mana hal ini dibuktikan dalam surat-surat sebagai berikut:

- 6.1 Surat Nomor RTR.RCR/FEC.28178/2016 tanggal 9 Agustus 2016, Perihal: Peringatan I (Pertama);
6.2 Surat Nomor RTR.RCR/MBC.32076/2016 tanggal 01 September 2016, Perihal: Peringatan II (Kedua);
6.3 Surat Nomor RTR.RCR/MBC.43900/2016 tanggal 20 Oktober 2016, Perihal: Peringatan III (Ketiga / Terakhir);

Bahwa Tergugat I telah menyampaikan surat-surat peringatan kepada Tergugat I serta telah memberikan jangka waktu yang memadai kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran utang. Namun, Penggugat tetap tidak memenuhi kewajiban pembayaran utangnya tersebut kepada Tergugat I. Oleh karenanya Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat angka II.10 karena mengada-ada dan tidak beralaskan hukum;



7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat I telah memberikan kesempatan dan beritikad baik kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya, tetapi Penggugat tetap tidak dapat menyelesaikan kewajiban kreditnya. Bahwa tidak adanya itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya meskipun telah diberikan tegoran/surat peringatan dari Tergugat I, berdasarkan **Surat Nomor RTR.RCR/CCR.JKT3/39333/2017 tanggal 13 September 2017, Perihal: Pernyataan Wanprestasi (Default)**, Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah lalai dan wanprestasi (*default*) terhadap ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit. Maka daripada itu, terbukti secara benar dan nyata bahwa Penggugat telah ingkar atau cidera janji terhadap Perjanjian Kredit. Oleh karenanya Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat angka V.26. dan V.27. karena mengada-ada dan tidak beralaskan hukum ;
8. Bahwa berdasarkan fakta di atas, merujuk pada ketentuan yang tercantum dalam **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah**, maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual Agunan Kredit yang telah dibebani hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut, sebagaimana diatur dalam ketentuan tersebut sebagai berikut:

*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.*

Bahwa selain itu, sebagaimana telah diatur dalam **Pasal 2 poin keempat APHT Nomor 148/2015 jo. SHT Nomor 09231/2015**, bahwa:

*Jika Debitur **tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya**, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama **dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan**, dan untuk itu **kuasa**, untuk **tanpa persetujuan terlebih dahulu** dari Pihak Pertama: a. **Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang** Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.*



Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan jo. APHT jo. SHT yang telah disetujui dan ditandatangani Para Pihak tersebut, maka Tergugat I berwenang dan/atau berhak untuk melakukan lelang dengan kekuasaan sendiri tanpa melalui putusan pengadilan. Oleh karenanya Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat angka III.19., IV.20, V.26 dan IV.32 dan Petitum Penggugat angka 3 dan angka 8. karena mengada-ada dan tidak beralaskan hukum ;

9. Bahwa berdasarkan angka 8 Jawaban ini, sebagai tindak lanjut Tergugat I dalam rangka melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas Agunan Kredit berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Tergugat I telah menyerahkan Agunan Kredit melalui Tergugat II sebagai perantara;
10. Bahwa sebelum Tergugat I melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas Agunan Kredit, Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya melalui surat nomor MNR.RCR/REG.JKT3.10598 /2020 tanggal 18 September 2020 perihal Tanggapan Surat Saudara dan Pemberitahuan Lelang Agunan KRedit Saudara. Namun demikian persyaratan restrukturisasi yang diajukan oleh Tergugat I sesuai surat tsb tetap tidak dapat dipenuhi Penggugat. Oleh karenanya patut diduga Penggugat beritikad tidak baik karena pada dasarnya tuntutan Penggugat tersebut hanya dimaksudkan untuk menghalangi hak Tergugat I untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan.
11. Bahwa berdasarkan angka 10 Jawaban ini, terbukti bahwa Penggugat merupakan pihak yang tidak beritikad baik dalam Perjanjian Kredit ini untuk menyelesaikan kewajibannya. Dengan demikian tidak dapat dipenuhinya berbagai upaya penyelamatan kredit Tergugat I, Tergugat I melaksanakan eksekusi lelang.

Bahwa Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan terkait pelaksanaan eksekusi lelang terhadap Agunan Kredit milik Penggugat melalui surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT3./25017/2020 tanggal 5 Nopember 2020, Perihal: Eksekusi Agunan Kredit Saudara;

Bahwa berkenaan dengan hal - hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa perbuatan hukum pinjam meminjam antara Tergugat I dengan Penggugat dan juga pengikatan Hak Tanggungan atas tanah sengketa sebagai agunan Kredit serta proses lelang agunan kredit telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat I merupakan pihak Kreditur yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (sesuai Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1341 ayat (2) BW).



12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat angka III.17. dan III.18. dan IV.21 dan IV.34. karena tidak memiliki bukti otentik dan tidak beralaskan hukum, dengan alasan sebagai berikut:
- a. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Tergugat I melakukan lelang eksekusi (Parate Executie) terhadap agunan kredit Penggugat melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor.
 - b. Harga limit lelang ditetapkan di atas harga pasar berdasarkan hasil penilaian Kantor Penilai Independen dari KJPP Rizki Djunaedy & Rekan tanggal 20 Februari 2020 Nomor : 00060/2.0017-09/PI/0300/1/II/2020.
 - c. Bahwa Pemberitahuan Tanggal Lelang diumumkan melalui Surat Kabar Harian Seremoni tanggal 27 Januari 2021 dan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 5 Oktober 2020.
13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat angka IV.25. karena tidak memiliki bukti otentik dan tidak beralaskan hukum, dengan alasan bahwa seluruh persyaratan lelang telah terpenuhi diantaranya penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKP) dengan Nomor: 1021/2020 tanggal 15 Oktober 2020;
14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita angka II.11 dan Petitium angka 2, angka 6 dan angka 7 tentang kesanggupan bayar sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per bulan yang ditolak oleh Tergugat I dengan alasan bahwa Tergugat I telah memberikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai surat Tergugat I No. MNR.RCR/REG.JKT3. 10598/2020 tanggal 18 September 2020 mengingat kewajiban Penggugat sebesar **Rp.1.002.947.022,52** per tanggal 18 September 2020 yang hanya akan diangsur oleh Penggugat sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) perbulan. Dalam dalam proses mediasi di Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 3 Februari 2021 dan 17 Februari 2021, didepan mediator disampaikan dan ditegaskan oleh Prinsipal/Penggugat bahwa kemampuan mengangsur berubah menjadi sebesar Rp.300.000,- s/d 400.000,- per bulan. Hal ini membuktikan tidak sesuai apa yang disampaikan Penggugat dalam dalil gugatannya dengan yang disampaikan di depan Mediator. Oleh karenanya patut diduga itikad tidak baik dari Penggugat yang hanya bermaksud menghalangi proses lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I;
15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum Penggugat angka 5 tentang ganti rugi Materiil karena Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan



melawan hukum dan tidak melakukan pelanggaran ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa Tergugat I juga dengan tegas menolak tuntutan ganti rugi immateriil karena tidak jelas perinciannya dan dasar pengajuannya. Apalagi yang menjadi penyebab kerugian tersebut adalah karena Penggugat tidak melaksanakan kewajiban kreditnya sesuai dengan jadwal yang telah disepakati sehingga tidak tepat dan tidak berdasar tuntutan ganti rugi immateriil yang ditujukan kepada Tergugat I. Hal ini sejalan dengan yurisprudensi MARI sebagai berikut:

15.1 Yurisprudensi MARI No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1998:

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

15.2 Yurisprudensi MARI No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980:

Bahwa petitum dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian yang diminta tidak diadakan perincian.

16. Bahwa Tergugat I menolak posita dan petitum Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan hukum. Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Depok agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut.

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan tuntutan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II melalui Kuasanya mengajukan jawaban tertanggal 18 Maret 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi:

1. **Eksepsi Kompetensi Absolut**



- a. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II atas pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank Mandiri (persero) Tbk, sebagai Tergugat I.
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) – selanjutnya ditulis **Perma No. 2 Tahun 2019**, berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 2

(1) Perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara."

- c. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perma No. 2 tahun 2019 tersebut di atas telah jelas bahwa Penggugat telah salah memilih dan menunjuk Pengadilan Negeri Depok sebagaimana telah terdaftar dengan register Perkara No. 203/Pdt.G/2020/PN.Dpk., untuk memeriksa dan mengadili Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat.
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat seharusnya diajukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Perma No. 2 Tahun 2019. Untuk itu, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

2. Eksepsi Keliru Pihak (*Error in Persona*)

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan **KPKNL Bogor** (*in casu* Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehubungan dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa.
- b. Bahwa dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya ditulis **PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang**) pada intinya mengatur bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual. Dalam perkara *a quo*, sudah jelas bahwa yang bertindak sebagai Penjual dalam pelaksanaan lelang adalah PT. Bank Mandiri, Tbk. sebagai Tergugat I, sebagaimana diakui dengan tegas juga oleh Penggugat.



- c. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penjual (*in casu* Tergugat I).
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memahami dan mencampuradukkan konsep perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam gugatannya yang ditujukan kepada Tergugat II pada intinya menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam mendalilkan tuduhan tersebut Penggugat tidak menguraikan/menjelaskan secara tegas ketentuan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat II.
- c. Bahwa Penggugat secara tegas mengakui di dalam gugatannya, Penggugat merupakan Debitur dan Tergugat I merupakan Kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit/pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Penggugat, atas fasilitas kredit tersebut Penggugat menjaminkan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya Sertipikat Hak Milik Nomor 5294/Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, seluas 184 m² (seratus delapan puluh empat meter persegi) yang tercatat atas nama Gosmaf Simanullang. selanjutnya jaminan tersebut di atas disebut **objek sengketa perkara a quo** dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, atas nama PT. Bank Mandiri, Tbk (dhi. Tergugat I). Seiring berjalannya waktu, Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya/cidera janji terkait dengan fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I, sehingga untuk melunasi hutang Penggugat, Tergugat I mengajukan permohonan eksekusi lelang kepada Tergugat II berupa jaminan yang diberikan oleh Penggugat.
- e. Bahwa telah jelas sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat khususnya dalam hal ini Tergugat II tidak timbul karena adanya perbuatan melawan hukum, melainkan akibat adanya cidera janji/*wanprestasi* dari Penggugat kepada Tergugat I.
- f. Bahwa sesuai Pernyataan Wanprestasi No. RTR.RCR/CCR.JKT3/39351/2017 tanggal 23 September 2017, Tergugat I telah menyatakan bahwa fasilitas kredit Penggugat telah jatuh tempo, harus segera dilunasi dan apabila dengan



lewatnya waktu 14 (empat belas) hari maka Tergugat I berhak melakukan pengumuman terbuka di media massa, tindakan eksekusi, penjualan atau pelelangan agunan.

- e. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) yang berbunyi :

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

- f. Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya juga menyatakan gugatan tidak dapat diterima apabila didapati gugatan tidak jelas, hal ini tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979.
- g. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II sangatlah tidak sesuai dan tidak jelas, karena gugatan Penggugat disusun dengan tidak cermat dan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) maka gugatan ini wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

4. Gugatan yang Diajukan Para Penggugat Prematur (*Exceptie Delatoire*)

- a. Bahwa terkait permasalahan atas objek perkara *a quo*, Penggugat dalam uraian gugatannya sama sekali tidak menyinggung permasalahan hukum apa yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II. Namun Penggugat langsung mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Depok untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan hukum.
- b. Bahwa sebagaimana diketahui, pelelangan terhadap objek perkara *a quo* **Tanpa Ada Peminat (TAP)**. Dengan demikian jelas terbukti bahwa saat gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat terkait pelelangan dimaksud belum adanya akibat hukum dan belum adanya perpindahan hak atas objek perkara *a quo* dan Penggugat belum mengalami kerugian apapun.
- c. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
- a) Harus ada perbuatan;



- b) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- c) Harus ada unsur kesalahan;
- d) Harus ada kerugian yang diderita;
- e) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

- a. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, jelas terbukti gugatan Penggugat prematur, karena Penggugat tidak mengalami kerugian secara nyata. Oleh karena itu, jelas terbukti gugatan Penggugat prematur sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II akan menanggapi gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

B. DALAM POKOK PERKARA:

- 1. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
- 2. Bahwa Tergugat II mohon agar semua yang tertuang dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban pokok perkara ini.
- 3. Bahwa walaupun Tergugat II menganggap Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, namun untuk menemukan titik terang permasalahan, Tergugat II memandang perlu untuk menanggapi dalil-dalil Penggugat sebagaimana terurai di bawah ini.

TERGUGAT II MEMBANTAH DALIL PENGGUGAT YANG MENYATAKAN

TERGUGAT II TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- 4. Bahwa Penggugat adalah Debitur yang telah mendapat fasilitas kredit dari Tergugat I selaku Kreditor sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit mandiri Kredit Pemilikan Rumah Take Over Nomor CLN.DPK/0143/KPR/2014 tanggal 27 Oktober 2014 jo. Perjanjian Kredit KPR Multiguna (Top Up KPR) Nomor CLN.DPK/0144/MGM/2014 tanggal 27 Oktober 2014, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama yang diterbitkan oleh Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Depok Nomor 03148/2015 tanggal 31 Maret 2015 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 01/2015 tertanggal 2 Januari 2015.

5. Bahwa atas fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat, Penggugat memberikan jaminan kepada Tergugat I berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 5294/Baktijaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, seluas 184 m² (seratus delapan puluh empat meter persegi) yang tercatat atas nama Gosmaf Simanullang.
6. Bahwa dalam pelaksanaannya, Penggugat telah cidera janji/*wanprestasi* kepada Tergugat I, di mana Penggugat tidak dapat membayar hutangnya kepada Tergugat I sesuai dengan jadwal yang ditentukan oleh Penggugat dan Tergugat I yang tertuang dalam perjanjian kredit sebagaimana point 4 tersebut di atas.
7. Bahwa sesuai dengan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) **UU Hak Tanggungan** dengan tegas mengatur bahwa dalam hal Debitur cedera janji/*wanprestasi*, Kreditur berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dimaksud.
8. Bahwa selain itu pada penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
9. Bahwa dikarenakan Penggugat telah cidera janji, Tergugat I mengajukan **Surat Permohonan Lelang Nomor MNR.RCR/REG.JKT3.39903/2020 tanggal 13 Juli 2020**, kepada Tergugat II atas objek sengketa perkara *a quo* yang dijadikan jaminan atas hutang Penggugat telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.
10. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil yang diuraikan Penggugat dalam posita angka 34 halaman. Dalil tersebut sangatlah mengada-ada dan telah salah dalam menafsirkan pendapat hukumnya terhadap PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam melaksanakan eksekusi lelang atas objek sengketa perkara *a quo* Tergugat II telah bertindak sesuai dengan aturan dan meknisme yang berlaku sebagaimana diatur dalam PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang, antara lain sebagai berikut:

Halaman 26 dari 46 Putusan Nomor 589/PDT/2021/PT BDG.



- a. Dijelaskan bahwa Penjual dalam hal ini Tergugat I telah mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang secara lengkap dan legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi kepada Kepala KPKNL dalam hal ini Tergugat II untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang sebagaimana dalam Surat Permohonan Lelang tersebut pada poin 9 (Sembilan) (*vide Pasal 11 ayat (1) dan Pasal 12*).
- b. Dijelaskan bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II dalam hal ini Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual dalam hal dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi. (*vide Pasal 13*).
- c. Dijelaskan bahwa Tergugat I bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Nomor: MNR.RCR/REG.JK3.40220/2020 tertanggal 13 Juli 2020. (*vide Pasal 17*).
- d. Dijelaskan bahwa setelah dokumen yang diajukan oleh Tergugat II telah lengkap dan legalitas formal subjek dan objek telah terpenuhi, Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II dalam Hal ini Tergugat II menetapkan tempat pelaksanaan lelang dan menetapkan waktu pelaksanaan lelang pada tanggal 3 November 2020 (*vide Pasal 22, 23, dan 24*).
- e. Dijelaskan bahwa pelaksanaan lelang berupa tanah atau tanah dan bangunan, Tergugat II mengajukan permohonan penerbitan Surat Keterangan Tanah/Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKT/SKPT) Nomor: 1021/2020 tanggal 15 Oktober 2020, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- f. Dijelaskan bahwa sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat I wajib mengumumkan lelang tersebut melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada yang paling sedikit memuat identitas penjual, hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang, jenis dan jumlah barang, lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, nilai limit, cara penawaran lelang, jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli, alamat domain KPKNL atau balai lelang dengan penawaran lelang melalui internet atau alamat surat elektronik (*email*) KPKNL atau Balai Lelang yang melakukan penawaran lelang melalui email, di mana Tergugat I telah mengumumkan lelang tersebut melalui **selebaran tanggal 5 Oktober 2020 sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat Kabar**



“Rakyat Merdeka” pada tanggal 20 Oktober 2020 sebagai pengumuman lelang kedua. (vide Pasal 51, 52, dan 53).

g. Dijelaskan bahwa setelah Pejabat Lelang melakukan eksekusi Lelang terhadap barang tersebut, Pejabat Lelang wajib membuat Risalah Lelang sebagaimana dalam salinan Risalah Lelang Nomor: 1859/32/2020 tertanggal 3 November 2020. (vide Pasal 85).

11. Bahwa sesuai dengan Petikan Risalah Lelang Nomor: 1859/32/2020 tertanggal 3 November 2020, diketahui dalam pelaksanaan lelang dimaksud tidak ada yang mengajukan penawaran.

12. Bahwa berdasarkan uraian pada Jawaban di atas, sudah jelas dan terang bahwa tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II telah melanggar ketentuan prosedur lelang, pelaksanaan lelang tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum karena dilaksanakan dan dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta tidak dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

TERGUGAT II MENOLAK DALIL DAN TUNTUTAN PENGGUGAT TERKAIT TUNTUTAN GANTI RUGI, DWANGSOM, DAN PUTUSAN SERTA MERTA

13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil dan tuntutan Penggugat, yang menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp.1.843.240.000,- (satu milyar delapan ratus empat puluh tiga juta rupiah), karena tidak terdapat fakta yang menunjukkan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

14. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi tersebut juga tidak berlandaskan hukum yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas, sehingga harus ditolak sebagaimana dengan yurisprudensi berikut ini:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117K/Sip/1971 :
“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Pelawan, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”
- b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971 :
“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Pelawan tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Pelawan harus ditolak oleh Pengadilan.”
- c. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PTB:



"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak."

15. Bahwa Tergugat II menolak dalil dan tuntutan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena dalil dan tuntutan tersebut selain tidak berdasarkan hukum juga telah tertanggapi sebagaimana dalam jawaban di atas.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak Permohonan Provisi Penggugat.

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Terugugat I, dan Tergugat II tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan Replik tertanggal 25 Maret 2021, dan terhadap Replik tersebut Terugugat I, dan Tergugat II tersebut, telah pula mengajukan Duplik tertanggal 01 April 2021, yang semuanya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

Telah membaca salinan resmi putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 203 / Pdt.G / 2020 / PN Dpk, tanggal 24 Juni 2021 yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini terhitung sejumlah Rp. 2.020.000,- (dua juta dua puluh ribu Rupiah);

Membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 34/Akta Bdg/VII/2021/PN.Dpk Jo. Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Dpk yang dibuat oleh Plh.Panitera Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa pada tanggal 8 Juli 2021 Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut di atas dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok dan Pengadilan Negeri Bogor yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama dan patut kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, pada tanggal 06 Agustus 2021, tanggal 10 Agustus 2021 dan tanggal 30 Juli 2021;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tertanggal, 23 Agustus 2021 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 24 Agustus 2021 dan memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 20 September 2021, tanggal 10 September 2021 dan tanggal 22 Agustus 2021 ;

Bahwa pembanding merasa keberatan atas Keputusan Pengadilan Negeri Depok diatas, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya dengan alasan hukum sebagai berikut di bawah ini:

1. Permohonan pemeriksaan perkara pada tingkat Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat melalui Ketua Pengadilan Negeri Depok dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan register perkara Nomor : 203/Pdt.G/2020/PN. Dpk pada hari Kamis, tanggal 8 Juli 2021 ;
2. Seluruh materi Putusan Pengadilan Negeri Depok, Nomor : 203/Pdt.G/2020/PN. Dpk tertanggal 24 Juni 2021;
3. Materi Gugatan asli yang telah dijadikan dasar pemeriksaan dan terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Depok sebagaimana telah disebutkan diatas;



Materi segala Jawaban/Sanggahan/Replik, Duplik/Tanya Jawab baik secara lisan maupun tertulis dari Para Pihak bersengketa serta semua alat bukti;

4. Serta lain-lain hal yang terjadi, yang dipermasalahkan, yang ditetapkan/diputuskan, baik diluar persidangan maupun dalam persidangan, yang kesemuanya menjadi unsur pendukung terbitnya Putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut diatas ;

Bahwa pembanding tidak menerima dan menolak sebagian isi (seluruh pertimbangan yang memberatkan PENGGUGAT) atas putusan Perkara Perdata Nomor : 203/Pdt.G/2020/PN. Dpk tertanggal 24 Juni 2021, yang selanjutnya dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-undang untuk mengajukan Banding dihadapan Panitera pada Pengadilan Negeri Depok. Adapun alasan hukum diajukannya Permohonan Banding ini adalah sebagaimana berikut dibawah ini:

Pihak Pemohon

Bahwa Pemohon/Pembanding adalah merupakan warga Negara Indonesia dan hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding terjalin sebagai akibat hukum akan adanya tindakan dari Terbanding I dan Terbanding II yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pemohon Pembanding dimana Terbanding I dan Terbanding II melakukan lelang atas objek jaminan Pemohon banding tidak sesuai dengan prosedurnya dan Undang-Undang yang berlaku sehingga akibat perbuatan melawan hukum oleh Terbanding I dan Terbanding II tersebut mengakibatkan kerugian terhadap Pemohon Pembanding.

Dengan demikian, permohonan Banding ini telah tepat dan benar serta telah memenuhi syarat formal diajukannya Banding ini, sehingga tidak ada satu alasan hukum Pengadilan Tinggi Bandung untuk menolak permohonan banding ini ;

Tenggang Waktu

Bahwa Pengajuan Banding dalam Perkara perdata ini telah sesuai dengan ketentuan hukum, berdasarkan Undang-Undang No. 20 tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dalam Pasal 7 ayat (1), dimana dalam pengajuan Banding ini harus jangka waktu 14 hari sejak diketahuinya atau diberitahukan secara patut oleh Pengadilan Negeri ;



Bahwa sejak diketahuinya oleh Pemohon Banding pada waktu pembacaan Sidang Putusan pada tanggal 24 Juni 2021, maka pada tanggal 8 Juli 2021 Pemohon Banding telah mengajukan permohonan banding ke Kepada kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan Nomor Akte Banding Nomor 34/Akta.Bdg/VII/2021/PN Dpk Jo. No 203/Pdt.G/2020/PN Dpk tanggal 8 Juli 2021 ;

Bahwa terhadap putusan tersebut di atas`pembanding mengajukan keberatan-keberatan sebagai berikut:

- I. Bahwa sebelum Majelis hakim tingkat pertama sampai pada putusan sesuai amar diatas, terlebih dahulu majelis hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis hakim pada Pengadilan Negeri Depok dalam putusannya halaman 40 yang pada intinya mengatakan:

Menimbang, kemudian dipersidangan juga telah diperlihatkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang mana bukti-bukti tersebut mematahkan seluruh dalil-dalil tuduhan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II telah melalaikan prosedur dalam Eksekusi Hak Tanggungan tersebut, antara lain bahwa harga limit lelang ditetapkan diatas harga pasar berdasarkan hasil penilaian kantor penilai independen dari KJPP Rizki Djunaedy & Rekan tanggal 20 Februari 2020 Nomor : 00060/2.0017-09/PI/0300/1/II/2020 (Bukti T.I-12). Bahwa Tergugat I telah pula melakukan pengumuman lelang yaitu Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 5 Oktober 2020, dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Surat kabar Rakyat Merdeka tanggal 20 Oktober 2020.Kemudian Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 12 Januari 2021 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di surat Kabar Seremoni hari rabu 27 Januari 2021 (sebagaimana bukti T.I-14, T.I-15, T.I-16, dan T.I-17). Bahwa Tergugat I telah pula melakukan penerbitan surat keterangan pendaftaran tanah (SKP) dengan Nomor : 1021/2020 tanggal 15 Oktober 2020 (buktibT.I-13), bukti-bukti tersebut menunjukkan bahwa dalil-dalil yang disampaikan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum. Pembanding menanggapi pertimbangan tersebut sebagai berikut:

Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan Pendapat Majelis hakim tersebut. Bahwa jika dikaitkan dengan jawaban dari Tergugat I yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat dalam salinan Putusan Perkara Nomor : 203/Pdt.G/2020/PN. Dpk Halaman 20 huruf c yang isinya yaitu Bahwa Pemberitahuan tanggal lelang diumumkan melalui surat kabar harian Seremoni tanggal 20 Januari 2021 dan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 5 Oktober 2020.

Bahwa Pertimbangan Hakim dalam Putusannya pada halaman 40 tersebut adalah tidak benar sebab berdasarkan jawaban dari Tergugat I yang terdapat dalam salinan Putusan Perkara Nomor : 203/Pdt.G/2020/PN. Dpk Halaman 20 huruf c tersebut bahwa Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak tanggungan oleh Tergugat I adalah hanya tanggal 5 Oktober 2020.

Bahwa Majelis Hakim juga telah salah memberikan pertimbangannya dalam putusan ini karena hakim telah menyatakan bahwa tanggal 27 Januari 2021 merupakan Pengumuman kedua lelang Eksekusi Hak tanggungan padahal tanggal tersebut merupakan Pemberitahuan tanggal lelang yang diumumkan melalui surat kabar harian seremoni. Jika kita merujuk pada jawaban dari Tergugat I yang terdapat dalam salinan Putusan Perkara Nomor : 203/Pdt.G/2020/PN. Dpk Halaman 20 huruf c dikaitkan dengan pertimbangan hakim halaman 20 tersebut bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum Tergugat I dimana Pengumuman pertama lelang Eksekusi Hak tanggungan dilakukan terlebih dahulu yaitu tanggal 5 Oktober 202 baru kemudian pemberitahuan tanggal lelang.

Oleh sebab itu kami melihat bahwa Majelis hakim telah salah dalam memberikan pertimbangannya dan telah salah atau khilaf dalam menilai bukti dari Tergugat I.

Dan jika mengacu terhadap fakta-fakta dalam persidangan dihubungkan dengan bukti-bukti dan keterangan yang ada maka terlihat sangat jelas dan dapat disimpulkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan hukum yaitu bahwa pelelangan dilakukan tanpa adanya pengumuman kedua melalui surat kabar.

2. Bahwa Majelis hakim pada Pengadilan Negeri Depok dalam putusannya halaman 41 yang pada intinya mengatakan:

Menimbang, bahwa oleh karena dipersidangan tidak ditemukan fakta bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim menilai bahwa dalil-dalil Penggugat adalah tidak

Halaman 33 dari 46 Putusan Nomor 589/PDT/2021/PT BDG.



berdasar sama sekali sehingga cukup berdasar untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan untuk ditolak seluruhnya.

Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan Pendapat Majelis hakim tersebut. Bahwa Majelis Hakim tidak melihat fakta dan telah salah dalam menilai bukti-bukti dari Tergugat I (Terbanding I). Tergugat I (Terbanding I) Sudah jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses lelang eksekusi Hak tanggungan atas objek hak tanggungan milik Pembanding.

Bahwa berdasarkan fakta dan bukti telah ditemukan bahwa Tergugat I sudah melakukan lelang Ekseksusi terlebih dahulu sehingga keluarlah Pengumuman Pertama lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 5 Oktober 2020 yang menyatakan bahwa tidak ada pemenang lelang atas lelang tersebut. kemudian Tergugat I (Terbanding I) melakukan pemberitahuan tanggal lelang melalui surat kabar harian Seremoni tanggal 27 Januari 2021. Seharusnya sesuai dengan prosedur yang benar maka pemberitahuan tanggal lelanglah terlebih dahulu baru pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan.

Ini artinya Tergugat I tidak memenuhi syarat dalam pegajuan pengajuan permohonan lelang melalui Tergugat II dan Tergugat II jelas-jelas telah abai dalam proses pelaksanaan lelang, dimana Tergugat I belum memenuhi semua persyaratan untuk pelaksanaan lelang akan tetapi Tergugat II sudah menjalankan nya.

3. Bahwa Majelis hakim pada Pengadilan Negeri Depok dalam putusannya halaman 13 yang pada intinya mengatakan:

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat hadir sendiri dan didampingi kuasa Hukumnya dalam persidangan sedangkan untuk Pihak Tergugat I hadir kuasanya, Tergugat II hadir Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat telah dilakukan panggilan namun tidak pernah hadir ataupun memerintahkan kuasanya untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan biasa tertanggal 08 Juli 2020, tanggal 16 Juli 2020 dan 01 September 2020.

Bahwa Pembanding tidak sependapat terhadap Pertimbangan Majelis Hakim pada Halaman 13 Salinan Putusan perkara Nomor 203/Pdt.G/2020/PN. Dpk tersebut. Bahwa Pembanding (Penggugat) mengajukan gugatannya pada tanggal 16 Oktober 2020. Bagaimana bisa dalam putusan tersebut dalam



pertimbangannya dibuat bahwa Turut Tergugat tidak pernah hadir ataupun memerintahkan kuasanya untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan biasa tertanggal 08 Juli 2020, tanggal 16 Juli 2020 dan 01 September 2020. Oleh karena itu disini Pembanding melihat bahwa putusan ini seolah-olah asal dibuat tidak dengan cermat dan dengan Fakta yang sebenarnya.

Begitu juga pada halaman 13 paragraf terakhir dalam salinan Putusan dinyatakan bahwa Laporan Mediator pada tanggal 19 Agustus 2020 menyatakan bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi telah gagal mencapai kesepakatan/tidak berhasil dikarenakan masing-masing pihak tidak menemukan kata sepakat. Sudah jelas bahwa gugatan Pembading adalah tanggal 16 Oktober 2020. Bagaimana bisa tanggal mediasi mendahului dari pada pendaftaran gugatan daripada Penggugat (Pembanding). Hal ini pembading lihat bahwa putusan ini tidak dibuat dengan cermat dan tidak adanya prinsip kehati-hatian. Padahal putusan ini sangat menjadi kunci bagaimana selanjutnya nasib daripada Pembanding.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Pembanding / Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung cq hakim pemeriksa perkara pada Pengadilan Tinggi Bandung untuk berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan:

1. Menerima permohonan banding Pembanding ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 203/Pdt.G/2020/PN. Dpk Tanggal 24 Juni 2021 ;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya ;
4. Menghukum Terbanding I dan Terbanding II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat ;

Membaca kontra memori banding yang diajukan Terbanding II semula Tergugat II, tertanggal, 22 September 2021 dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 7 Oktober 2021 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal, 22 September 2021 dan tanggal 11 Oktober 2021, dan kontra memori banding tersebut diserahkan dan diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dengan memohon bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor sesuai dengan surat yang ditanda tangani oleh Jurusita pengganti Panitera Pengadilan Negeri bogor tertanggal 14 Oktober 2021;



Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 7 Oktober 2021 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas semua dalil yang diajukan Pembanding, kecuali yang diakui secara tegas oleh Terbanding I;
- Bahwa Terbanding I hanya akan menanggapi dalil-dalil Pembanding yang khusus ditujukan kepada Terbanding I;
- Bahwa Putusan atau *judex factie* Pengadilan Negeri Depok telah berlandaskan pada pertimbangan hukum yang cermat, tepat, dan benar, serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Maka daripada itu, Terbanding I berpendapat bahwa tidak ada kesalahan penerapan hukum dalam *judex factie* sehingga Putusan tersebut patut untuk dipertahankan dan dikuatkan;
- Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya pada halaman 3 bagian “Pihak Pemohon”, yang menyebutkan bahwa hubungan hukum antara Pembanding dengan Para Terbanding terjalin karena adanya tindakan dari Para Terbanding yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum (“PMH”) terhadap Pembanding sebagaimana Para Terbanding melakukan lelang atas agunan yang diserahkan Pembanding kepada Terbanding I yang mana menurut Pembanding tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengakibatkan kerugian kepada Pembanding. Hal tersebut berdasarkan pada alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa telah terbukti hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding I adalah sebagai debitur dan kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Kepemilikan Rumah Take Over Nomor CLN.DPK/0143/KPR/2014 tanggal 27 Oktober 2014 dan Perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna (Top-Up KPR) Nomor CLN.DPK/0144/MGM/2014 tanggal 27 Oktober 2014;
 - b. Bahwa telah terbukti untuk menjamin pelunasan utang tersebut, Pembanding telah menyetujui dan menyerahkan agunan kredit kepada Terbanding I berupa sebidang tanah dan bangunan, dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (“SHM”) Nomor 5294/Baktijaya atas nama Pembanding, sebagaimana telah diikat sebagai agunan secara yuridis sempurna dan dibebani hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan (peringkat pertama) yang dituangkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT") Nomor 03148/2015 tanggal 31 Maret 2015;

- c. Bahwa telah terbukti di kemudian hari, Pembanding tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya kepada Terbanding I bahkan setelah Terbanding I menyampaikan teguran atau peringatan secara tertulis. Maka daripada itu, berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") *jo.* SHT, Terbanding I berwenang dan/atau berhak untuk melakukan lelang dengan kekuasaan sendiri tanpa melalui putusan pengadilan;
- d. Bahwa hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding I adalah hubungan hukum berupa pinjam-meminjam, yang mana pelaksanaan lelang atas agunan kredit milik Pembanding merupakan konsekuensi atau akibat hukum karena tidak dipenuhinya kesepakatan dalam Perjanjian Kredit sebagaimana telah ditandatangani oleh Pembanding dengan Terbanding I. Maka daripada itu, telah jelas dan terang bahwa dalil Pembanding tersebut adalah mengada-ada, tidak cermat, dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya;
- Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya pada halaman 4 dan 5 angka 1 dan 2, dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa sebelum melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit milik Pembanding, Terbanding I mengumumkan pelaksanaan hal tersebut sebanyak 2 (dua) kali melalui surat kabar, yaitu:
 - (1) Pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan tahap pertama sebagaimana dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pertama melalui selebaran tertanggal 5 Oktober 2020, dan kedua melalui surat kabar harian Rakyat Merdeka tertanggal 20 Oktober 2020, yang mana pada kedua pengumuman tersebut disampaikan informasi bahwa lelang akan dilaksanakan pada tanggal 3 November 2020;
 - (2) Pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan tahap kedua sebagaimana dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pertama

Halaman 37 dari 46 Putusan Nomor 589/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui selebaran tertanggal 12 Januari 2021, dan kedua melalui surat kabar harian Rakyat Merdeka tertanggal 27 Januari 2021, yang mana pada kedua pengumuman tersebut disampaikan informasi bahwa lelang akan dilaksanakan pada tanggal 10 Februari 2021;

- b. Bahwa pengumuman-pengumuman tersebut di atas adalah berkenaan dengan informasi dan teknis pelaksanaan lelang yang baru akan dilaksanakan di kemudian hari. Terbanding I tidak pernah melaksanakan lelang terlebih dahulu tanpa pengumuman atau pemberitahuan melalui surat kabar, terlebih pada perkara *a quo*, sebagaimana dikemukakan oleh Pembanding;
 - c. Bahwa telah terbukti jelas dan terang dalam Putusan atau *judex factie*, tidak terdapat unsur PMH apapun dalam pelaksanaan lelang tersebut sebagaimana pelaksanaannya oleh Terbanding I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Maka daripada itu, telah jelas dan terang bahwa dalil Pembanding yang menyebutkan bahwa Terbanding I telah melakukan PMH sangatlah tidak beralasan hukum, tidak cermat, dan mengada-ada;
 - d. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan atau *judex factie* Pengadilan Negeri Depok tersebut sebagaimana dipermasalahkan Pembanding, Terbanding I berpendapat bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Depok telah memberikan pertimbangan hukum yang secara teliti, tepat, dan cermat serta sesuai dengan fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan ke hadapan persidangan. Dengan demikian, dalil Pembanding tersebut sangatlah beralasan hukum untuk dikesampingkan dan ditolak;
- Bahwa Terbanding I menolak dengan tegas dalil-dalil Pembanding dalam Memori Banding, untuk selain dan selebihnya, karena dalil-dalil Pembanding tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa penerapan dan pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim pada Putusan atau *judex factie* Pengadilan Negeri Depok sudahlah tepat dan cermat serta tidak terdapat kekeliruan di dalamnya. Dengan demikian, Terbanding I mohon kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Tinggi Bandung agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 203/PDT.G/2020/PN.DPK tanggal 24 Juni 2021;
2. Menghukum Pemanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat.
Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon dapat diirikan putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 September 2021 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa keberatan-keberatan Pemanding/Penggugat yang termuat dalam Memori Bandingnya sangat tidak beralasan menurut hukum, karena **Majelis Hakim tingkat pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo telah cermat, teliti, seksama dan menurut hukum memberikan pertimbangan hukum sebagaimana mestinya serta keberatan-keberatan yang disampaikan hanya merupakan pengulangan dari dalil yang telah dipertimbangkan dengan tepat oleh *Judex Factie* tingkat pertama.**
2. Bahwa Terbanding II/Tergugat II dapat menerima seluruh pertimbangan hukum putusan a quo karena menurut Terbanding II/Tergugat II **apa yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam putusan perkara a quo sudah tepat dan benar baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam penerapan hukumnya, karena keberatan-keberatan Pemanding/Penggugat sangat tidak beralasan menurut hukum dan Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo telah cermat, teliti, dan benar.**
3. Bahwa telah tepat dan benar pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama pada halaman 39 alinea ke 5 s.d. 7, halaman 40 alinea ke 3, dan halaman 41 alinea ke 2 untuk seluruhnya yang menyatakan bahwa :
...."Menimbang, bahwa bukti T.I-1 dan T.I-2 menyatakan Penggugat dan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam perjanjian Kredit Mandiri Kredit Kepemilikan Rumah Take Over Nomor CLN.DPK/0143/KPR/2014 tanggal 27 Oktober 2014 dengan limit kredit sebesar Rp. 336.000.000,-

Halaman 39 dari 46 Putusan Nomor 589/PDT/2021/PT BDG.



(tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah) dan perjanjian Kredit Mandiri KPR Multiguna (TOP UP KPR) Nomor CLN.DPK/0144/MGM/2014 tanggal 27 Oktober 2014 dengan limit kredit sebesar Rp. 291.218.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta dua ratus delapan belas ribu rupiah);

..."Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-1 dan T.I- di atas pada Pokoknya bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi MADI TUMANGGOR, yang menyatakan tahu klo Penggugat telah meminjam uang dalam bentuk kredit di Bank Mandiri (Tergugat I), namun saksi tidak mengetahui jumlah pinjaman Penggugat di Bank Mandiri (Tergugat I), sedangkan saksi mengetahui kalau Penggugat ada meminjam pinjaman kredit di Bank Mandiri setelah diberitahu sendiri oleh Penggugat;

..."Menimbang, bahwa saksi MADI TUMANGGOR juga mengetahui klo pinjaman kredit Penggugat bermasalah yaitu setelah Penggugat menceritakannya kepada saksi bahwa Penggugat tidak mampu lagi melakukan pembayaran angsuran pinjamannya kepada Bank Mandiri (Tergugat I) dan menurut cerita Penggugat juga, tanah yang dijaminkan oleh Penggugat kepada Bank Mandiri (Tergugat I) akan dilelang karena Penggugat tidak mampu lagi melunasi pembayaran pinjamannya;

..."Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak membayar kewajibannya tersebut Tergugat I melakukan lelang eksekusi terhadap agunan kredit Penggugat melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor dengan mengajukan Surat Permohonan Lelang Nomor. MNR.R/REG.JKT3.39903/2020 tanggal 13 Juli 2020 (Bukti T.II-1)

..."Menimbang, bahwa oleh karena dipersidangan tidak ditemukan fakta bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim menilai bahwa dalil-dalil Penggugat adalah tidak berdasar sama sekali, sehingga cukup berdasar untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan untuk ditolak seluruhnya.



4. Bahwa inti keberatan-keberatan yang didalilkan Pembanding/Penggugat termuat dalam Memori Bandingnya terhadap Terbanding II/Tergugat II terkait dengan perbuatan melawan hukum karena pelaksanaan lelang yang merugikan Pembanding/Penggugat. Dalil Pembanding/Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya serta cenderung menggiring pemikiran Majelis Hakim perkara *a quo* kepada hal-hal yang tidak benar.

5. Bahwa dapat Terbanding II/Tergugat II tegaskan bahwa terhadap dalil Pembanding/Penggugat yang tidak berdasarkan hukum dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, dapat Terbanding II/Tergugat II sampaikan sebagai berikut:

1) Bahwa pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* tetap dilaksanakan karena berdasarkan Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI Nomor: 27/PMK.06/2016, dalam hal membatalkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, apabila dalam hal:

a. *SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;*

barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;

b. *terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi;*

c. *barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;*

d. *tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;*

e. *Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18;*

f. *Penjual tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang, kecuali lelang yang dilakukan melalui internet;*

g. *Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan*

Dengan demikian, pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek perkara *a quo* tetap dilanjutkan karena tidak ada satupun ketentuan dalam Pasal 30 PMK No.27/2016 yang terpenuhi.



- 2) Bahwa tidak terbantah lagi, pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Terbanding II/Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak dapat dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*", **Maka dengan demikian lelang yang dilakukan Terbanding II/Tergugat II tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum.**
6. Bahwa uraian-uraian **keberatan yang disampaikan Pembanding/Penggugat dalam Memori Bandingnya merupakan uraian yang benar-benar mencerminkan kekurangpahaman dan/atau ketidakcakapan Pembanding/Penggugat maupun kuasa hukumnya untuk membaca dan memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait pelaksanaan lelang.**
7. Bahwa terbukti secara hukum, tindakan Terbanding II/Tergugat II dengan telah melakukan pelelangan terhadap objek sengketa dimaksud, bukan merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, karena telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
8. Bahwa perlu Terbanding II/Tergugat II tegaskan kembali, bahwa sesuai dengan Petikan Risalah Lelang Nomor: 1859/32/2020 tertanggal 3 November 2020, diketahui dalam pelaksanaan lelang dimaksud **tidak ada yang mengajukan penawaran.** Dengan demikian jelas terbukti bahwa saat gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat, belum ada perpindahan hak atas objek perkara *a quo* dan Penggugat belum mengalami kerugian apapun.
9. Bahwa berdasarkan Pasal **1365 KUHPerdata** jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
- 1) Harus ada perbuatan;
 - 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
 - 3) Harus ada unsur kesalahan;



- 4) Harus ada kerugian yang diderita;
- 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, putusan yang diambil oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa, mengadili dan memutus dalam perkara *a quo*, dengan tetap memperhatikan dan mempertimbangkan seluruh isi bantahan, jawaban, replik, duplik, dan bukti-bukti yang dikemukakan dan diajukan Para Pihak yang berperkara, yang menolak gugatan Pembanding/Penggugat, **sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.**

11. Bahwa oleh karenanya, Terbanding II/Tergugat II sangat mendukung dan menerima pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya, dan menolak Memori Banding Pembanding/Penggugat karena tidak didukung oleh alasan dan dasar hukum yang cukup, sehingga Terbanding II/Tergugat II menganggap pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim adalah telah benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan patut untuk dikuatkan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, sudah terbukti bahwa dalil-dalil dan keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat sama sekali tidak berdasar hukum untuk meminta Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan Terbanding II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan terkesan diajukan demi itikad buruk Pembanding/Penggugat terhadap Terbanding II/Tergugat II, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara *a quo* **sudah benar dan berdasar hukum.**

MAKA, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terbanding II/Tergugat II dengan segala hormat dan kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar:

1. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pemanding (semula Penggugat);
2. **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok No.203/Pdt.G/2020/PN.Dpk. tanggal 24 Juni 2021.**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon dapat diirikan putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*) yang dibuat oleh oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor, Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan telah memberitahukan memeriksa secara patut dan sah kepada Pemanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat, pada tanggal, 09 Agustus 2021, tanggal 10 Agustus 2021, dan tanggal 6 Agustus 2021 serta tanggal 30 Juli 2021.

Menimbang, bahwa para pihak Pemanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak memnggunakan Haknya untuk mempelajari dan memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*);

Menimbang, bahwa berkas pemeriksaan perkara telah selesai diminutasi (*geminuteerd*) dan ia/mereka dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara telah melaksanakan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 203/Pdt.G/2020 /PN.Dpk, yang diputus oleh Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 24 Juni 2021, yang dimohonkan banding pada tanggal 8 Juli 2021 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan lebih lanjut dalam peradilan tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Halaman 44 dari 46 Putusan Nomor 589/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan peradilan tingkat pertama, surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang berhubungan dengan perkara ini, kesimpulan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 203 / Pdt.G / 2020 / PN Dpk, tanggal 24 Juni 2021 Memori Banding dari pembanding semula Penggugat dan Kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan tersebut berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, dan oleh karena dalam memori banding dan kontrak memori banding tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lagi, karenanya pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara a quo di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 203 / Pdt.G / 2020 / PN Dpk, tanggal 24 Juni 2021, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan tingkat banding, putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, hal mana berarti Pembanding, semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka sesuai pasal 181 ayat (1) HIR, Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 118 HIR dan Pasal 120 HIR, Undang-undang No.20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, *juncto* Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Atas Undang-undang nomor 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Peggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 203 / Pdt.G / 2020 / PN Dpk, tanggal 24 Juni 2021. yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 589/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding, semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, ditingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: Senin, **tanggal 15 Nopember 2021** oleh Kami: **Walfred Pardamean S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan Syamsul Bahri Borut S.H.,M.H. dan Agoeng Rahardjo, S.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari Senin, **tanggal 22 Nopember 2021** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dan dibantu oleh Hermansyah, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Syamsul Bahri Borut, S.H.,M.H.

Walfred Pardamean S.H.,

Ttd.

Agoeng Rahardjo, S.H.,

Panitera Pengganti

Ttd.

Hermansyah S.H.,.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai Rp.10.000,00
 2. Biaya Redaksi putusanRp. 10.000,00
 3. Biaya proses lainnya..... Rp.130.000.00
- JumlahRp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)



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

Halaman 47 dari 46 Putusan Nomor 589/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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

Halaman 47