



PUTUSAN

Nomor 98/PDT/2018/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

AI Frida Limiaty : NIK. : 3278074111650003, lahir di Lubuk Pakam tanggal 01 Nopember 1965, jenis kelamin Perempuan, agama Katholik, kewarganegaraan WNI, golongan darah O, status Kawin, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kp. Sukamaju, RT. 003, RW. 004, Kelurahan Mulyasari, Kecamatan Tamansari, Kota Tasikmalaya;

Pembanding, semula Pembantah;

LAWAN

1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Tasikmalaya, berkedudukan di Jl. Ir. H. Juanda No. 19, Kota Tasikmalaya;

Dalam hal ini diwakili oleh Sablah, SH, Miskijo, SH, Adi Prabawa, Yasinem dan Marsya Denny Harisukma, SE, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor SKU-756/MK.6/2017, tanggal 11 September 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya, tanggal 20 September 2017, dibawah register Nomor 170/2017/SK/PN.Tsm,



2. **PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Kantor Cabang Singaparna**, berkedudukan di Jl. Raya Timur No. 06, Singaparna, Kab. Tasikmalaya, dalam hal ini diwakili oleh Cecep Rahmat Maulana selaku Account Officer, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.2798-VI/KC/ADK/08/2017, tanggal 29 Agustus 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 06 September 2017, dibawah Register Nomor 162/2017/SK/PN.Tsm,
Para Terbanding, semula Terbantah I dan Terbantah II

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 13 Desember 2017 Nomor 33/Pdt.Bth/2017/PN.Tsm, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahan tanggal 18 Agustus 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 18 Agustus 2017 dalam Register Nomor 33/Pdt.Bth/2017/PN Tsm, telah mengajukan bantahan sebagai berikut : -----

1. Bahwa, Pembantah adalah selaku Debitur pada Terbantah II. Bahwa, atas fasilitas kreditnya telah menjaminkan beberapa bidang tanah berikut bangunan, sesuai SHM No : 00164/Kel. Sambongpari, atas nama Ai Frida Limiaty dan SHM. No : 00582/Kel. Mulyasari, atas nama Sonny Dharmaloka;
2. Bahwa, Jaminan SHM. No. 00164/Kel. Sambongpari, atas nama Ai Frida Limiaty, terletak di Kel. Sambongpari, Kec. Mangkubumi, Kota Tasikmalaya dan SHM. No. : 00582/Kel. Mulyasari, atas nama Sonny Dharmaloka, terletak di Kel. Mulyasari, Kec. Tamansari, Kota Tasikmalaya;

Untuk memudahkan penyebutan obyek jaminan tersebut, selanjutnya disebut Obyek Sengketa;



3. Bahwa, atas Obyek Sengketa tersebut di atas, telah dijadikan sebagai jaminan atas utang/pinjaman kredit oleh Pembantah kepada Terbantah II;
4. Bahwa alangkah kagetnya Pembantah, ternyata keluar surat dari Terbantah II, pada tanggal 14 Agustus 2017, No : B.2619-VI/KC/ADK/08/2018, perihal Surat Pemberitahuan, berkaitan dengan Pelaksanaan Lelang, yang akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 24 Agustus 2017, pukul 09.00. WIB, bertempat di Kantor Terbantah II, di Jl. Raya Timur No. 6, Singaparna, Kab. Tasikmalaya;
5. Bahwa, Pembantah tidak pernah menerima surat-surat lainnya, selain surat dari Terbantah II, pada angka 4 (empat) tersebut di atas;
6. Bahwa, ternyata Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan oleh Terbantah I atas permohonan Terbantah II, tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A;
7. Bahwa, Pembantah sebenarnya sedang berusaha untuk dapat menyelesaikan kewajiban kredit kepada Terbantah II, yaitu dengan cara menawarkan dan atau menjual sendiri asset milik Pembantah;
8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Pembantah, tentu saja sangat keberatan atas rencana Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, atas Obyek Sengketa aquo;

Bertitik tolak dari seluruh uraian tersebut di atas, dengan ini Pembantah mohon agar kiranya, Yth. Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya Klas 1A, berkenan untuk menerima dan memeriksa Bantahan Pembantah aquo, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

“Memerintahkan kepada Para Terbantah untuk menunda dan atau tidak melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, atas Obyek Sengketa sesuai SHM. No : 00164/Kel. Sambongpari, atas nama Ai Frida Limiaty dan SHM. No : 00582/Kel. Mulyasari, atas nama Sonny Dharmaloka, yang hingga sekarang diduduki dan dikuasai oleh Pembantah, sebelum putusan dalam Bantahan aquo, telah berkekuatan hukum tetap, dengan ancaman Para Terbantah diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom), sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), untuk setiap kali Para Terbantah melanggar putusan provisionil aquo, secara seketika dan sekaligus” ;



Dalam Pokok Perkara :

Primiar :

- Mengabulkan Bantahan Pembantah seluruhnya;
- Menyatakan Pembantah, adalah Pembantah yang benar dan beritikad baik;
- Mengukuhkan Putusan Provisi tersebut di atas;
- Menghukum Para Terbantah untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Subsidaire :

- Memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut tersebut Terbantah I telah mengajukan Jawaban tanggal 11 Oktober 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap bantahan tersebut Terbantah I telah mengajukan jawaban, tanggal 11 Oktober 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Terbantah I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan yang dikemukakan Pembantah dalam bantahannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

2. Eksepsi Terbantah I Untuk Dikeluarkan Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo.

2.1. Bahwa pelaksanaan lelang ulang eksekusi hak tanggungan terhadap barang jaminan kredit Pembantah dilakukan berdasarkan permohonan lelang dari Terbantah II.

2.2. Bahwa Terbantah II telah menyatakan secara tegas bahwa kredit Pembantah adalah termasuk kategori kredit macet, sehingga berdasarkan perjanjian kredit Terbantah II akan melakukan penjualan secara lelang atas barang jaminan Pembantah dan Terbantah II juga akan bertanggung jawab apabila di kemudian hari terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang dimaksud, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan Terbantah II No.B.2362-KC/ADK/07/2017 tanggal 26 Juni 2017.



2.3. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dimaksud, telah jelas bahwa Terbantah II akan menjamin dan bertanggung jawab sepenuhnya serta membebaskan pihak-pihak terkait dalam permasalahan perkara *a quo*, khususnya Terbantah I, terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelaksanaan lelang. Hal ini didasarkan pada Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa, "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual*".

2.4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar memutuskan dengan menerima eksepsi Terbantah I dan mengeluarkan Terbantah I sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

3. **EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO**

3.1. Bahwa bantahan Pembantah yang ditujukan kepada Terbantah I harus dinyatakan tidak dapat diterima sebab penyebutan *persoon* Terbantah I di dalam surat bantahan Pembantah tidak tepat dan keliru karena tidak mengaitkan Pemerintah RI, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Jawa Barat pada Terbantah I yang merupakan instansi atasan dari Terbantah I.

3.2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya bukan suatu badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang disebut Negara dimana instansi atasan dari Terbantah I adalah Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Jawa Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya. Oleh karena itu, Terbantah I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.



3.3. Bahwa kekeliruan tersebut nampak pada halaman 2 (dua) dalam surat bantahan Pembantah dimana Pembantah dalam menyebutkan *persoon* Terbantah I langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya tanpa mengkaitkan instansi atasannya yaitu Pemerintah RI, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), serta Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Jawa Barat selaku (instansi) atasan Terbantah I.

3.4. Bahwa penyebutan tersebut di atas adalah keliru karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL Tasikmalaya bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karena itu, dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.

3.5. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Terbantah I tersebut diatas, jelas bahwa bantahan Pembantah yang ditujukan langsung kepada Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena Terbantah I tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut di muka peradilan umum tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/atasannya. Dengan demikian, jelas bahwa bantahan a quo kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (**Niet Ontvankelijk Verklaard**). Hal ini sesuai dengan **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976** tentang bantahan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

4. **Eksepsi Plurium Litis Consortium (Bantahan Kurang Pihak)**

4.1. Bahwa bantahan a quo masih kurang pihak karena tidak melibatkan:

- 1) Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Eros Roswinda, S.H., MKn sebagai pihak karena obyek sengketa *in casu* merupakan jaminan hutang Pembantah Kepada Terbantah II sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 177/2013 tanggal 09 November 2012 atas tanah SHM No.164/Desa Sambongpari an. AL FRIDA LIMIATY dh. SAI BOY dan Akta



Pemberian Hak Tanggungan Nomor 178/2012 tanggal 09 November 2012 atas tanah SHM No.109/Desa Mulyasari an. SONNY DARMALOKA.

- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya mengingatkan salah satu dokumen persyaratan lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dalam perkara ini adalah SHT I (pertama) Nomor 04403/2012 tanggal 27 November 2012, atas SHM No.164/Desa Sambongpari dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang dalam perkara ini adalah SHT I (pertama) Nomor 04419/2012 tanggal 27 November 2012, atas SHM No.109/Desa Mulyasari yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya.
- 4.2. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975 jo nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 06 Juni 1976 jo 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 menyatakan ***“bahwa tidak dapat diterimanya Bantahan a quo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat”***.
- 4.3. Bahwa dengan tidak ditariknya notaris / PPAT Eros Roswinda, S.H., MKn dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya sebagai pihak dalam perkara a quo, maka terdapat kesalahan formil dalam bantahan.
- 4.4. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan bantahan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
5. **Eksepsi Pembantah Adalah Pihak Yang Tidak Berkualitas Untuk Mengajukan Bantahan A Quo.**
 - 5.1. Bahwa dalam posita bantahannya, Pembantah mengakui pihaknya adalah debitur Terbantah II berdasarkan Perjanjian Persetujuan Membuka Kredit Nomor 02 tanggal 07 November 2012, dimana hingga saat ini Pembantah tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Terlawan II. Hal tersebut adalah jelas kelalaian Pembantah dalam hal pembayaran kreditnya sehingga mengakibatkan kredit macet.
 - 5.2. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975**, apabila **seorang debitur**



masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debitur tidak memiliki hak apa pun terhadap krediturnya, sedangkan bagi pengajuan bantahan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar, untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Terbantah dalam suatu proses peradilan.

- 5.3. Bahwa oleh karena bantahan ini diajukan oleh Pembantah (debitur) yang tidak melunasi utangnya padahal berdasarkan Perjanjian Kredit Pembantah jelas-jelas memiliki kewajiban untuk itu, maka Pembantah harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk mengajukan bantahan *a quo*.
- 5.4. Bahwa dengan demikian jelas terbukti dalam hal ini Pembantah tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) untuk melakukan pembayaran atas utang sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka demi hukum Pembantah sama sekali tidak mempunyai hak untuk melakukan bantahan atau tuntutan terkait dengan pelaksanaan eksekusi barang jaminan sebagai akibat cidera janji/wanprestasinya tersebut.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutuskan dengan menerima eksepsi Tergugat III dan menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

DALAM PROVISI :

1. Bahwa Terbantah I dengan tegas menolak dalil/alasan Pembantah dalam bantahannya yang pada pokoknya ***meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya memerintahkan para terbantah untuk menunda atau tidak melakukan lelang atas objek sengketa*** berupa 2 (dua) bidang tanah SHM No. 00164/Kel. Sambongpari atas nama Al Frida Limiaty dan SHM No. 00109/Kel. Mulyasari atas nama Sonny Dharmaloka para Pembantah, sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
2. Bahwa permohonan provisi Pembantah ini adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya permohonan ini ditolak oleh Majelis Hakim. Hal ini didasarkan pada **Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil** dengan tegas dinyatakan bahwa **setiap kali akan melaksanakan**



putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana yang diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisionil tidak boleh dilaksanakan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi dan provisi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah masuk dalam pokok perkara ini, serta Terbantah I dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Pembantah, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan di dalam bantahan Pembantah adalah agar Terbantah I menunda atau tidak melakukan lelang yang diperantarainya atas permohonan dari Terbantah II terhadap sebidang tanah sesuai SHM No. 00164/Kel. Sambongpari atas nama Al Frida Limiaty dan sebidang tanah SHM No. 00109/Kel. Mulyasari atas nama Sonny Dharmaloka milik para pembantah sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap
3. Bahwa dalil/alasan Pembantah tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya **ditolak atau dikesampingkan** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena terhadap lelang yang diperantarai oleh Terbantah I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbantah I adalah berdasarkan permohonan lelang dari Terbantah II (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Singapura) melalui surat Nomor: B.2366-KC/ADK/07/2017 tanggal 26 Juli 2017, hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK 27/PMK.06/2016**) yang berbunyi: *Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat*



permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.

5. Bahwa sebelum dilelang, Terbantah II telah melakukan upaya penagihan secara patut melalui surat tertulis antara lain:
 - a. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: B.2063-VI/KC/ADK/05/16 Tanggal 20 Mei 2016;
 - b. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: B.2399-VI/KC/ADK/06/16 Tanggal 13 Juni 2016;
 - c. Surat Peringatan Ke III (Terakhir) Nomor: B.1887-VI/KC/ADK/06/17 Tanggal 8 Juni 2016;
6. Bahwa Terbantah I menolak dengan tegas dalil Pembantah pada posita nomor 6 yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dimohon oleh Terbantah II kepada Terbantah I tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Kelas IA.
7. Bahwa permohonan lelang ulang yang diajukan oleh Terbantah II merupakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 (UUHT) sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-2/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang. Terkait dengan hal tersebut, Terbantah telah melengkapi dokumen persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan, antara lain :
 - 1) Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
 - 2) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - 3) Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - 4) Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
 - 5) Salinan/fotokopi bukti bahwa:
 - a) debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - b) debitur telah pailit, berupa :
 - i) putusan pailit; dan
 - ii) salinan Penetapan / keterangan tertulis dari Hakim Pengawas atau Berita Acara Rapat Kreditor yang ditandatangani oleh Kurator dan Hakim Pengawas yang berisi dimulainya keadaan insolvensi; atau



- c) debitor merupakan Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).
 - 6) surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana; dan
 - 7) salinan/fotokopi Laporan penilaian/penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian/penaksiran yang memuat tanggal penilaian/penaksiran, dalam hal nilai limit kurang dari Rp.1000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau
 - 8) salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp.1000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
8. Bahwa atas permohonan lelang ulang dari Terbantah II sesuai surat Nomor:B.2366-KC/ADK/07/2017 tanggal 26 Juli 2017, Kepala KPKNL Tasikmalaya menerbitkan surat No.S-920/WKN.8/KNL.05/2017 tanggal 11 Agustus 2017 hal Penetapan Jadwal Lelang yang berisi bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 24 Agustus 2017 jam 09.00 s.d 11.00 waktu sever Aplikasi Lelang (sesuai WIB) bertempat di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Singaparna. Hal ini sesuai dengan Pasal 21 PMK 93/PMK.06/2010 yang berbunyi: *Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.*
9. Bahwa pelaksanaan lelang ulang ini telah diumumkan 1 (kali) melalui Koran Kabar Priangan pada tanggal 16 Agustus 2017. Hal ini sesuai dengan Pasal 57 ayat (1) huruf a angka 1, angka 2 huruf b dan ayat (2) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang berbunyi : *Pengumuman Lelang Ulang untuk Pelaksanaan Lelang Eksekusi, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut : a. lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara: 1. Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang,jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir; atau, 2. Pengumuman Lelang Ulang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) jika waktu pelaksanaan*



lelang ulang dilakukan lebih 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir. b. Lelang barang bergerak, pengumuman Lelang Ulang dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2). (2) Pengumuman Lelang Ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1 harus menunjuk Pengumuman Lelang terakhir.

Oleh karenanya, pengumuman lelang tersebut telah memenuhi syarat publisitas sehingga dianggap telah diketahui oleh masyarakat luas termasuk oleh Pembantah.

10. Bahwa pelaksanaan lelang dilaksanakan tanggal 24 Agustus 2017 dengan nilai limit sebesar Rp608.524.000,00 untuk SHM No.164/Sambongpari dan nilai limit sebesar Rp1.323.793.800,00 untuk SHM No.109/Mulyasari telah ditetapkan oleh Penjual. Hal ini sesuai dengan Pasal 43 ayat (2) PMK 27/PMK.06/2016 yang berbunyi: *Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.* Dan ternyata dalam lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran, sehingga belum terdapat peralihan hak atas objek perkara.

11. Bahwa Penjual/Pemohon Lelang Ulang dalam hal ini PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Singapura bertanggung jawab terhadap keabsahan barang, dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang, dokumen kepemilikan, gugatan perdata maupun pidana dan tuntutan ganti rugi jika terjadi ketidakabsahan barang serta dokumen persyaratan lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) PMK 27/PMK.06/2016 yang berbunyi :

Pasal 17 ayat (1)

Penjual bertanggung jawab terhadap: a. keabsahan kepemilikan barang; b. keabsahan dokumen persyaratan lelang; c. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan e. penetapan Nilai Limit.

Pasal 17 ayat (2)

Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.

Pasal 17 ayat (3)



Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

12. Bahwa permohonan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang dimohonkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Singaparna telah disertai dengan surat dan dokumen yang lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka berdasarkan alasan tersebut KPKNL Tasikmalaya tidak boleh menolak permintaan lelang dari Terbantah II. Hal ini berarti KPKNL Tasikmalaya harus melaksanakan lelang tersebut, sesuai dengan Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang berbunyi : *Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.*

13. Bahwa dalil Pembantah pada petitum gugatan yang intinya meminta penundaan dan atau tidak melakukan lelang yang dilaksanakan KPKNL Tasikmalaya terhadap agunan kredit Pembantah sampai dengan perkara *aquo* berkekuatan hukum tetap adalah tidak benar/tidak beralasan karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan Terbantah I adalah sah secara hukum dan terhadap proses lelang tidak dapat diminta penundaannya/pembatalannya. Bahwa yang dapat membatalkan pelaksanaan lelang adalah adanya permintaan Penjual atau penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, sesuai dengan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 yang berbunyi "*Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasar penetapan atau putusan dari lembaga peradilan*".

Maka, Berdasarkan hal tersebut diatas, Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang memeriksa dan mengadili perkara bantahan *a quo*, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Terbantah I untuk seluruhnya;



2. Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM PROVISI:

Menolak permohonan Provisi Pembantah untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan bantahan Pembantah tidak beralasan dan bantahan Pembantah agar ditolak untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang tanggal 24 Agustus 2017 yang dilakukan oleh Terbantah I telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa Terbantah II juga telah mengajukan jawaban, tanggal 18 Oktober 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. EKSEPSI

BANTAHAN PEMBANTAH/PELAWAN KEKURANGAN PIHAK (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

1. **Bahwa** Bahwa Akta Perjanjian Kredit No. 02 tanggal 07 Nopember 2012, ditandatangani oleh Pembantah bersama Suami, maka debitur Terbantah II bukan hanya Pembantah saja, tetapi Suami dari Pelawan yakni Sonny Dharmaloka merupakan Debitur dari Terbantah II.
2. **Bahwa** Oleh karena itu, segala gugatan maupun tuntutan baik yang ditujukan, maupun terkait Kredit yang diberikan Terbantah II kepada Pembantah sudah **seharusnya mengikutsertakan seluruh Debitur sebagaimana yang menjadi dasar hukum hubungan antara Kreditur (*in casu* Terbantah II) dengan Debitur (*in casu* Pembantah);**
3. **Bahwa** Sehubungan dengan Perlawanan Pembantah mengenai kredit dan objek agunan yang mengajukan Perlawanan hanyalah Pembantah seorang, dan tidak diikutsertakan Suaminya yang mana bersama-sama dengan Pembantah adalah sebagai debitur dari Terbantah II sehingga **menyebabkan *legal standing* serta dasar kepentingan dari Pembantah mengajukan Perlawanan adalah**



setengah-setengah dan tidak lengkap, karena bisa saja Suami Pembantah justru menyetujui untuk dilakukan lelang atas Obyek Sengketa karena melihat kondisi keuangan yang tidak cukup untuk memenuhi kewajibannya;

4. **Bahwa** Oleh karena debitur lainnya tidak ikut serta dalam perkara ini sehingga dikhawatirkan apabila perkara *a quo* dilanjutkan, akan menjadi tidak lengkap pemeriksaannya, sehingga dengan tidak diikutsertakannya debitur yang lain maka menyebabkan perkara *a quo* baik secara formil maupun materiil kekurangan pihak sehingga sudah **seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima**; MAKA, berdasarkan eksepsi yang telah terurai di atas, Terbantah II mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Bantahan *a quo* untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBELI)

1. Bahwa Dalam gugatan Pembantah mempermasalahkan Objek sengketa SHM No. 00164/Kel. Sambongpari an. Aifrida Limiaty dan SHM No. 00582/Kel. Mulyasari an. Sonny Dharmaloka, yang mana Pembantah mengaku Objek sengketa dimaksud dijaminakan kepada Terbantah II atas fasilitas kredit yang Pembantah dapatkan dari Terbantah II;
2. Bahwa Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 04403/2012 mengikat objek Hak Tanggungan Peringkat ke-1 SHM No. 00164/Kel. Sambongpari an. Aifrida Limiaty dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 04419/2012 mengikat objek Hak Tanggungan Peringkat ke-1 SHM No. 00109/Kel. Mulyasari an. Sonny Dharmaloka. Oleh karena itu Terbantah II menolak dengan tegas apa yang dituangkan dalam posita angka 1 s/d 3 karena posita Pembantah SANGAT KELIRU, karena Jaminan yang diikat oleh Terbantah II adalah SHM No. 00109/Kel. Mulyasari an. Sonny Dharmaloka bukan SHM No. 00582/Kel. Mulyasari an. Sonny Dharmaloka.

Hal ini merupakan hal yang **sangat KELIRU dan SANGAT FATAL karena objek sengketa yang di maksud oleh**



- Pembantah tidak mempunyai hubungan hukum dengan Terbantah II, oleh karena itu tidak dapat dijadikan alasan untuk Terbantah II menanggukhan Lelang Agunan Pembantah**, dengan demikian sudah sangat jelas Pembantah hanya mencari-cari alasan dan mengulur waktu agar Lelang Agunan tidak dapat dilaksanakan oleh Terbantah II;
3. Bahwa setelah Terbantah II pelajari dengan seksama Bantahan dari Pembantah tertanggal 18 Agustus 2017, didalam Bantahan Pembantah dalam provisinya mendalilkan bahwa Para Terbantah diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah); namun demikian Pembantah **tidak mencantumkan dasar hukum atas pembayaran uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dimaksud dalam positanya, oleh karena itu Petitum Pembantah tersebut sangat tidak berdasar dan mengada-ada;**
4. Bahwa Sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) **tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*fetelijke grond*)**; (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii) **petitum tidak rinci**; (iv) adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara posita dan petitum;
5. Bahwa Berdasarkan **hal** tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Pembantah tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang ***obscuur libel*** oleh Majelis Hakim;
- Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/*obscuur libel* sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (*vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975*), maka terhadap gugatan Pembantah yang *obscuur libel*, Pengadilan harus menyatakan bahwa Bantahan Pembantah a quo **ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;**

II. **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Terbantah II dengan ini mengemukakan Jawaban dalam



- pokok perkara sebagai berikut ;
2. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembantah, kecuali yang secara tegas diakui oleh Terbantah II ;
 3. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
 4. Bahwa Bantahan yang diajukan oleh Pembantah sebenarnya adalah upaya Pembantah dengan tujuan yang tidak baik yaitu penundaan Lelang Eksekusi terhadap Objek Sengketa yang telah diikat Hak Tanggungan (*vide* Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Pelaksanaan Lelang).
 5. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terbantah II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
 - a. Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 02 tanggal 07 Nopember 2012 dibuat oleh Notaris Eros Roswinda, Sarjana Hukum;
 - b. Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor 07 tanggal 07 Nopember 2013 dibuat oleh Notaris Eros Roswinda, Sarjana Hukum;
 - c. Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 24 tanggal 23 Desember 2014 dibuat oleh Notaris Eros Roswinda, Sarjana Hukum;
 7. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, Pembantah telah menyerahkan sebagai agunan dan Sertifikat Hak Milik tersebut telah dipasang Hak Tanggungan, dengan rincian sebagai berikut :
 1. Sertifikat Hak Milik No. 00164/Kel. Sambongpari an. Aifrida Limiaty;
 2. Sertifikat Hak Milik No. 00109/Kel. Mulyasari an. Sonny Dharmaloka;



3. Hak Tanggungan ke I dengan SHT No. 04403/2012;
8. Bahwa 4. Hak Tanggungan ke I dengan SHT No. 04419/2012;
Dengan dijaminkannya SHM tersebut membawa akibat hukum bahwa SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit Pembantah dan apabila ternyata Pembantah tidak dapat melakukan kewajibannya / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan Akta Perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang Pembantah tersebut;
9. Bahwa Ternyata dalam perjalanannya Pembantah Wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran kewajiban angsuran pokok dan bunga sebagaimana mestinya atas fasilitas kredit
10. Bahwa yang dinikmati sehingga masuk dalam kategori macet;
Terbantah II menolak dengan tegas terhadap posita Pembantah angka 4 dan 5 karena Pembantah oleh Terbantah II telah diberikan peringatan-peringatan melalui Surat Peringatan yang antara lain :
- I. Surat Peringatan Pertama No. 2062-VI/KC/ADK/05/2016 tanggal 20 Mei 2016;
- II. Surat Peringatan Kedua No. 2399-VI/KC/ADK/06/2016 tanggal 13 Juni 2016;
- III. Surat Peringatan Ketiga No. 1887-VI/KC/ADK/06/2017 tanggal 08 Juni 2017.
11. Bahwa Terhadap Surat-surat Peringatan tersebut, ternyata tidak ada tanggapan yang diberikan sehingga dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku penyelesaian kredit macet atas nama Pembantah dilakukan melalui parate eksekusi. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juncto janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (beding van eigenmatische verkoop) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah ditandatangani oleh Pembantah / Pemilik Jaminan;
12. Bahwa Terbantah menolak bantahan Pembantah angka 6 s/d 8, dalam hal ini Terbantah II tegaskan kembali bahwa proses



penjualan agunan melalui pelelangan dimuka umum yang diajukan Terbantah II sebagai Kreditur Separatis melalui KPKNL (Terbantah I) merupakan proses Parate Eksekusi Hak Tanggungan (HT). Hal ini sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa :

Bahwa “Apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

13 . Jelas bahwa sesuai dengan amanah Undang-Undang Hak Tanggungan, pelaksanaan kewenangan pemegang Hak Tanggungan Pertama yang bersumber pada hak yang diberikan kepadanya oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan langsung dilakukan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara, tanpa memerlukan izin lebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri.

Bahwa (Baca Buku Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Prof. Boedi Harsono, halaman 440).

14 . Bahwa untuk itu perlu Tergugat I jelaskan bahwa sesuai Pasal 20 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diatur bahwa Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana disebut dalam Pasal 6, yaitu pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut (parate eksekusi). Hak yang didasarkan parate eksekusi inilah yang dipergunakan Tergugat I dalam mengeksekusi barang jaminan obyek sengketa.



- b. menggunakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), dimana titel eksekutorial ini mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypothek vide pasal 224 HIR. Dengan demikian eksekusinya dilakukan dengan memohon fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri.

Bahwa

15

Dalam rangka melaksanakan hak Terbantah II tersebut, Terbantah II mengajukan permohonan kepada Terbantah I untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan. Hal tersebut Terbantah II lakukan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang jelas dasar hukumnya.

Bahwa

16

Dengan demikian usaha bantahan yang diajukan Pembantah adalah usaha yang tidak berdasarkan hukum dan hanya mencari-cari alasan agar jaminan (objek perkara) tetap dikuasai dan tidak dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

5. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Terbantah II terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :

6. Bahwa Pembantah yaitu Aifrida Limiaty dan Suami Pembantah yakni Sonny Dharmaloka merupakan Debitur dari Terbantah II yang mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan:

- d. Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 02 tanggal 07 Nopember 2012 dibuat oleh Notaris Eros Roswinda, Sarjana Hukum;
- e. Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor 07 tanggal 07 Nopember 2013 dibuat oleh Notaris Eros Roswinda, Sarjana Hukum;
- f. Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 24 tanggal 23 Desember 2014 dibuat oleh Notaris Eros Roswinda,



7. Bahwa Sarjana Hukum;
Untuk menjamin pelunasan kredit dimaksud, Pembantah telah menyerahkan sebagai agunan dan Sertifikat Hak Milik tersebut telah dipasang Hak Tanggungan, dengan rincian sebagai berikut :
5. Sertifikat Hak Milik No. 00164/Kel. Sambongpari an. Aifrida Limiaty;
 6. Sertifikat Hak Milik No. 00109/Kel. Mulyasari an. Sonny Dharmaloka;
 7. Hak Tanggungan ke I dengan SHT No. 04403/2012;
8. Bahwa 8. Hak Tanggungan ke I dengan SHT No. 04419/2012;
Dengan dijaminkannya SHM tersebut membawa akibat hukum bahwa SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit Pembantah dan apabila ternyata Pembantah tidak dapat melakukan kewajibannya / wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan Akta Perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang Pembantah tersebut;
9. Bahwa
Ternyata dalam perjalanannya Pembantah Wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran kewajiban angsuran pokok dan bunga sebagaimana mestinya atas fasilitas kredit yang dinikmati sehingga masuk dalam kategori macet;
10. Bahwa
Terbantah II menolak dengan tegas terhadap posita Pembantah angka 4 dan 5 karena Pembantah oleh Terbantah II telah diberikan peringatan-peringatan melalui Surat Peringatan yang antara lain :
- IV. Surat Peringatan Pertama No. 2062-VI/KC/ADK/05/2016 tanggal 20 Mei 2016;
 - V. Surat Peringatan Kedua No. 2399-VI/KC/ADK/06/2016 tanggal 13 Juni 2016;
 - VI. Surat Peringatan Ketiga No. 1887-VI/KC/ADK/06/2017 tanggal 08 Juni 2017.
11. Bahwa
Terhadap Surat-surat Peringatan tersebut, ternyata tidak ada tanggapan yang diberikan sehingga dengan mendasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku penyelesaian kredit



macet atas nama Pembantah dilakukan melalui parate eksekusi. Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juncto janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (beding van eigenmatische verkoop) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah ditandatangani oleh Pembantah / Pemilik Jaminan;

Bahwa
12

Terbantah menolak bantahan Pembantah angka 6 s/d 8, dalam hal ini Terbantah II tegaskan kembali bahwa proses penjualan agunan melalui pelelangan dimuka umum yang diajukan Terbantah II sebagai Kreditur Separatis melalui KPKNL (Terbantah I) merupakan proses Parate Eksekusi Hak Tanggungan (HT). Hal ini sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa :

Bahwa

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

13

Jelas bahwa sesuai dengan amanah Undang-Undang Hak Tanggungan, pelaksanaan kewenangan pemegang Hak Tanggungan Pertama yang bersumber pada hak yang diberikan kepadanya oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan langsung dilakukan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara, tanpa memerlukan izin lebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri.

Bahwa

(Baca Buku Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Prof. Boedi Harsono, halaman 440).

14

Bahwa untuk itu perlu Tergugat I jelaskan bahwa sesuai Pasal 20 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diatur bahwa Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :



c. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana disebut dalam Pasal 6, yaitu pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut (parate eksekusi). Hak yang didasarkan parate eksekusi inilah yang dipergunakan Tergugat I dalam mengeksekusi barang jaminan obyek sengketa.

d. menggunakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), dimana titel eksekutorial ini mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek vide pasal 224 HIR. Dengan demikian eksekusinya dilakukan dengan memohon fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri.

Bahwa

15

Dalam rangka melaksanakan hak Terbantah II tersebut, Terbantah II mengajukan permohonan kepada Terbantah I untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan. Hal tersebut Terbantah II lakukan sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang jelas dasar hukumnya.

Bahwa

16

Dengan demikian usaha bantahan yang diajukan Pembantah adalah usaha yang tidak berdasarkan hukum dan hanya mencari-cari alasan agar jaminan (objek perkara) tetap dikuasai dan tidak dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Maka :

BERDASARKAN JAWABAN TERBANTAH II DIATAS, MOHON DENGAN SEGALA HORMAT KEPADA YANG MULIA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI TASIKMALAYA UNTUK MEMUTUS PERKARA INI DENGAN PUTUSAN SEBAGAI BERIKUT:

1. DALAM EKSEPSI

1. MENERIMA EKSEPSI DARI TERBANTAH II.
2. MENYATAKAN BAHWA GUGATAN DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA.



II. DALAM POKOK PERKARA

1. MENOLAK SELURUH GUGATAN PEMBANTAH.
2. MENYATAKAN BAHWA BANTAHAN TIDAK DAPAT DITERIMA.
3. MENGHUKUM PEMBANTAH UNTUK MEMBAYAR BIAYA-BIAYA YANG TIMBUL SEHUBUNGAN DENGAN PERKARA INI.

Menimbang, bahwa atas bantahan tersebut Pengadilan Negeri Tasikmalaya telah menjatuhkan putusan tanggal 13 Desember 2017 Nomor 33/Pdt/Bth/2017/PN Tsm, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -

Dalam Provisi;

- Menolak tuntutan provisi Pembantah;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Terbantah I dan Terbantah II;

Dalam Pokok perkara :

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
2. Menolak Bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.166.000,00 (Satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan banding tanggal 21 Desember 2017 Nomor : 33/Pdt.Bth/2017/PN Tsm yang dibuat oleh RADEN DHARMI SETIANI, S.H Panitera Pengadilan Negeri Kelas Tasikmalaya yang menerangkan bahwa Pembantah telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 21 Desember 2017 Nomor 33/Pdt.Bth/2017/PN Tsm dan telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Terbantah I pada tanggal 27 Desember 2017, Terbantah II pada tanggal 28 Desember 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Pembantah telah mengajukan memori banding tertanggal 3 Januari 2018 yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 4 Januari 2018 memori banding tersebut telah diberitahukan kepada kepada Kuasa Hukum



Terbanding semula Terbantah I pada tanggal 9 Januari 2018 dan kepada Terbantah II pada tanggal 12 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Terbantah II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 17 Januari 2018 yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 17, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding, semula Pembantah pada tanggal 23 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tasikmalaya masing-masing pada tanggal 21, 22, 23 Januari 2018 telah memberitahukan kepada para pihak yang berperkara untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Pembantah telah mengajukan memori banding tertanggal 3 Januari 2018 yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 4 Januari 2018 yang pada pokoknya mengajukan keberatan sebagai berikut :

Bahwa Pembanding memohon untuk mengqabulkan permohonan pembandingnsesusi dengan Pettitum Bantahan

Dan mohon kepada Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini pada pokoknya :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri KLS IA Tasikmalaya Nomor 33/Pdt.Bth/2017/PN.Tsm. tanggal 13 Desember 2017 dengan mengadili sendiri, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Terbantah I mengajukan kontra memori banding tertanggal 22 Januari 2018 yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 22 Januari 2018 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding I d.h. Terbantah I secara resmi menerima relaas pemberitahuan dan penyerahan memori banding pada tanggal 9 Januari 2017 melalui Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Tasikmalaya sehingga Kontra Memori Banding yang diajukan mohon agar dapat diterima;
2. Bahwa Terbanding I d.h. Terbantah I secara umum sependapat dengan pertimbangan hukum dan diktum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor : 33/Pdt.Bth/2017/ PN.Tsm tanggal 13 Desember 2017. Bahwa demi penegakkan hukum dan menjunjung tinggi keadilan, Terbanding I d.h. Terbantah I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak permohonan banding Pembanding d.h. Pembantah dan menerima serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor : 33/Pdt.Bth/2017/ PN.Tsm tanggal 13 Desember 2017;
3. Bahwa Terbanding I d.h. Terbantah I menolak seluruh dalil yang diajukan Pembanding d.h. Pembantah *a quo* sebagaimana yang dikemukakan dalam Memori Bandingnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
4. Bahwa keberatan Pembanding d.h. Pembantah sebagaimana dalam memori bandingnya merupakan hal yang berlebihan dan mengada-ada sehingga tidak perlu dipertimbangkan;
5. Bahwa oleh karenanya putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya tersebut sangatlah patut untuk dipertahankan dan dikuatkan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan, mohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Banding yang diajukan Pembanding dh. Pembantah atau setidaknya permohonan Banding *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor : 33/Pdt.Bth/2017/PN.Tsm tanggal 13 Desember 2017;

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



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Terbantah II mengajukan kontra memori banding tertanggal 17 Januari 2018 yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 17 Januari 2018 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. **B a h w a** Terbanding II dengan ini mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding pada tanggal 4 Januari 2018 dan tindasan memorinya disampaikan kepada dan diterima oleh Terbanding II tanggal 12 Januari 2018 seperti ternyata dalam fotocopy Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding II (terlampir);
2. **B a h w a** setelah Terbanding II teliti dengan seksama ternyata dalam Memori Banding tertanggal 4 Januari 2018 yang diajukan oleh Pemanding tersebut tidak memuat hal-hal yang baru yang dapat dijadikan dasar bagi Hakim Pengadilan Tinggi untuk melakukan pemeriksaan kembali atas perkara *a quo* ;
3. **B a h w a** walaupun hal-hal yang dikemukakan oleh Pemanding dalam memorinya tidak terdapat hal-hal yang baru, akan tetapi Terbanding II menganggap perlu untuk meluruskan kembali pokok-pokok permasalahan dan memberikan tanggapan terhadap hal-hal yang dikemukakan kembali oleh Pemanding maupun terhadap hal-hal yang dikemukakan oleh Pemanding dalam memori bandingnya masing-masing sebagai berikut:

M a k a berdasarkan hal-hal dan fakta-fakta tersebut di atas, pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan memenuhi rasa keadilan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga keberatan-keberatan yang Pemanding ajukan hanyalah alasan yang dicari-cari dan tidak berdasar;

Selanjutnya dengan hormat Terbanding II mohon ke hadapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat/Majelis Hakim Banding Yang Terhormat untuk memutuskan :

1. **Menolak Memori Banding Pemanding;**
2. **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya No. 33/Pdt.Bth/2017/PN.Tsm tanggal 18 Agustus 2017;**
3. **Menghukum Pemanding untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkatan.**

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan *a quo*, seluruh alasan - alasan keberatan baik yang dimuat dalam memori banding dan kontra memori banding dianggap telah termaktub pula dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memepelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 13 Desember 2017 Nomor 33/Pdt.Bth/2017/PN Tsm memori banding dari Pemanding, Majelis



Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pembanding, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 13 Desember 2017 Nomor 33/Pdt.Bth/2017/PN Tsm, beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding, semula Pembantah berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang peradilan banding dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan ;

M E N G A D I L I

Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Pembantah tersebut

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tasikmalaya tanggal 13 Desember 2017 Nomor 33/Pdt.Bth/2017/PN Tsm., yang dimohonkan banding;

Menghukum Pembanding, semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari Kamis tanggal 3 Mei 2018 oleh kami, **H. IMAM SU'UDI, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **DALIZATULO ZEGA, S.H.** dan **FIRZAL ARZY, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 98 / PEN/PDT / 2018 / PT.BDG. tanggal 6 Maret 2018, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 7 Mei 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Ny.DENI SETIANI, S,H,** Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya ,-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

DALIZATULO ZEGA, S.H.

H. IMAM SU'UDI, S.H., M.H.

FIRZAL ARZY, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ny. DENI SETIANI, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Materai Putusan	Rp. 6.000,00,-
- Redaksi /putusan	Rp. 5.000,00,-
- Pemberkasan	Rp. 139.000,00,-

=====+
Jumlah **Rp.150.000,00,-**

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)



(Seratus lima puluh ribu rupiah)