



PUTUSAN

Nomor 553/ PDT/2019/ PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Dian Hartini, bertempat tinggal di Jl. A. Rahman Hakim No 30 RT/RW 021/005 Dangdeur Tegal kelapa Subang Jawa Barat. Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding, semula Penggugat**;

Lawan:

1. **PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Persero Tbk Kantor Cabang Subang**, bertempat tinggal di Jalan Otto Iskandardinata No 117 Karanganyar Kec. Subang Kab. Subang Jawa Barat 41211. Memberikan Kuasa kepada Barry Irma Perdana, karyawan pada PT Bank BTPN Tbk berdasarkan Surat Kuasa Nomor: SKU.027/DIR/GC/III/2019 tertanggal 28 February 2019, selanjutnya Sdr. Barry Irma Perdana memberikan Kuasa Substitusi kepada Leo Andries, karyawan pada PT Bank BTPN,Tbk berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor: SKS.01/LTG/VI/2019, tertanggal 12 Juni 2019, Surat tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum pada tanggal 27 Juni 2019 dibawah nomor 95/VII/BH/PDT/2019/ PN.Sng. Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I, semula Tergugat I**;
2. **Menteri Keuangan Republik Indonesia Qq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang KPKNL Purwakarta**, bertempat tinggal di Jalan Siliwangi No. 9 Purwakarta, memberikan Kuasa kepada Tio Serepina Siahaan,S.H,.LLM dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2019 Nomor: SKU – 103/MK.1/2019, telah didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 1 dari 47 Putusan Nomor:553/PDT/2019/PT.BDG.



Hukum pada tanggal 12 Maret 2019 dibawah nomor 30/III/BH/PDT/ 2019/ PN.Sng. Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II, semula Tergugat II;**

- 3. Budi Rahayu**, bertempat tinggal di Jl. Sompi Gg. Bambang Kaca RT 006/016 Kel. Cigadung Kec. Subang Kab. Subang, memberikan Kuasa kepada 1) Takdir Triwulansyah, S.H. 2) Ramadita, S.H berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 30 April 2019, surat tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum pada tanggal 30 April 2019 dibawah nomor 71/VI/BH/PDT/ 2019/ PN.Sng. Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III, semula Tergugat III;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 7 Nopember 2019, Nomor 553/PEN/PDT/2019/PT.BDG. tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Majelis Hakim Nomor 553/PEN/PDT/2019/PT.BDG, tanggal 11 Nopember 2019 tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 17 September 2019, Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.Sng dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 21 Februari 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang, tanggal 21 Februari 2019 dibawah Register Nomor 8/Pdt.G/2019/ PN.Sng., telah mengemukakan hal – hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pengugat berdasarkan Akta Perjanjian Kredit no. 2360, tanggal 24 Juli 2012 adalah debitur dari Bank BTPN dengan jaminan a.n Sai Sudiana dengan nilai pinjaman RP 350.000.000;
2. Bahwa pada awalnya pembayaran kredit tersebut berjalan dengan baik, bahkan sempat top up atau mendapatkan pinjaman tambahan sehingga total hutang menjadi Rp 435.000.000 pada 7 Maret 2016. Pada awal 2017 usaha debitur mengalami penurunan drastis sehingga terjadi gagal bayar, debitur

Halaman 2 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



telah mengajukan permohonan untuk Di Rescheduling, Restrukturing maupun Reconditioning, namun permohonan tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat I;

3. Bahwa atas permohonan debitur tersebut, Tergugat I bukannya mencari solusi yang terbaik, justru tergugat I secara tergesa-gesa dan serampangan melakukan pelelangan pada jaminan bukan a.n debitur yang menyebabkan ahli waris atas kepemilikan jaminan tersebut marah;
4. Pihak Penggugat, menyatakan menolak hasil Lelang, karena sedang mengupayakan untuk melakukan penjualan sendiri, apalagi harga jual sangat sangat di bawah harga pasaran ditambah lagi kepemilikan jaminan adalah milik keluarga;
5. Bahwa tindakan tergugat I yang tidak mau tahu perihal kondisi usaha Debitur merupakan tindakan sewenang-wenang dimana seharusnya Tergugat I penuh itikad baik mempertahankan kualitas kredit. Apabila debitur kesulitan untuk melaksanakan kewajibannya, maka dapat ditelusuri apa persoalannya. Jika omset tidak berkembang atau cenderung menurun akibat kurang modal, maka dapatlah dilakukan *refinancing*, jika pengelolaan kurang professional, maka dapatlah dilakukan *restructuring* atau jika angsuran dirasa terlalu berat, maka dapatlah dilakukan *rescheduling*, sehingga eksekusi hak tanggungan merupakan upaya terakhir setelah langkah-langkah tersebut tidak berhasil memulihkan kemampuan debitur. Oleh karena itu, tindakan Tergugat I tersebut bertentangan dengan asas-asas perbankan dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Baru lelang di kesempatan pertama, debitur belum pernah terima risalah lelang atau pemberitahuan apapun setelah konfirmasi keberatan lelang dan ingin menyelesaikan sendiri, jaminan dinyatakan terjual dengan harga yang sangat rendah.

6. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak dapat dilaksanakan dengan kekuasaan sendiri sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan adanya kendala dimana para penghuni objek jaminan tersebut menolak bukan sekedar untuk menolak pelelangan, akan tetapi menolak untuk meninggalkan objek sengketa. Hal ini sebagaimana dimaksud dengan ketentuan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dimana pada angka 3 menyatakan:

Halaman 3 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf b dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat [2] huruf e atau adanya **kendala** / gugatan dari debitur / pihak ketiga. Penjualan ini merupakan pelaksanaan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KE-TUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.*

Surat Edaran tersebut memang tidak menjelaskan terminologi mengenai apa yang dimaksud dengan "kendala", yang jelas dengan dilaksanakannya pelelangan melalui kekuasaan sendiri maka telah menciptakan persoalan baru antara Para penggugat dan Tergugat III, yang tentunya bukan itu tujuan dibuatnya UU Hak Tanggungan. Perlu dicemati bahwa persoalan penguasaan fisik objek hak tanggungan merupakan persoalan hukum tersendiri dengan karakter khas yang memerlukan upaya paksa melalui tindakan Pengadilan. Untuk itulah ketentuan pasal 19 ayat (1) dan pasal 20 serta pasal-pasal lainnya dalam UU No. 4 tahun 1996 Jo. Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan tetap memberikan ruang bagi pelaksanaan eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Untuk itu sebagai instansi yang berwenang dibidang pelaksanaan pelelangan hak tanggungan, Tergugat II seharusnya menolak permohonan lelang dalam hal objek hak tanggungan masih dikuasai dan ditempati oleh Debitur atau pihak lain yang menolak untuk mengosongkan objek hak tanggungan;

7. Bahwa dengan demikian, ketentuan pasal 6 UU No 4 tahun 1996 tersebut selain harus ditafsirkan secara arif dan bijaksana juga harus ditafsirkan secara sistematis dengan mengacu pada Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan angka 3 yang pada intinya "penjualan objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan dapat dilaksanakan dalam keadaan normal, tanpa kendala yaitu terhadap objek hak tanggungan yang telah diserahkan penguasaannya kepada pemegang hak tanggungan;

Halaman 4 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa tindakan Tergugat II yang menerima dan mengabulkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I padahal objek tersebut masih dikuasai oleh pengugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
9. Bahwa dikarenakan dari awal pelelangan, pengugat selalu beritikad baik mencari solusi guna menyelesaikan kewajibannya tersebut. Bahkan sempat mengajukan pembayaran sebesar RP 200.000.000 di bulan November 2017, tetapi di tolak oleh pihak BTPN. Bulan Desember 2017 masuk satu angsuran sebesar Rp 11.600.000 kembali, walaupun tidak sesuai angsuran yang di tetapkan Tergugat I, maka mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik;
10. Bahwa dikarenakan proses lelang ini syarat dengan pelanggaran hukum maka melalui gugatan ini saya menilai perlu untuk dinyatakan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum. Untuk itu mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan proses lelang tidak sah atau cacat hukum dan menyatakan risalah Lelang No. 635/33/2018 tanggal 09 November 2018 yang diterbitkan Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
11. Bahwa berdasarkan *arrest Hograad* tahun 1919 dalam perkara antara *Lindenbaum Vs. Cohen*, dimana putusan tersebut dianggap sebagai tonggak perkembangan pemahaman mengenai Perbuatan Melawan Hukum, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum jika memenuhi salah satu syarat yaitu:
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan;
 - Bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat;Dengan demikian, Perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena memenuhi syarat alternatif:
 - **Bertentangan dengan kewajiban hukum:**

Perbuatan para Tergugat bertentangan dengan UU No. 4 Tahun 1996 Jo. Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan;

Halaman 5 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



- **Bertentangan dengan hak subjektif** Para Pengugat untuk mendapatkan harga tertinggi atas penjualan objek hak tanggungan dan menerima sisa pembayaran kewajiban;
- **Bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat:** Perbuatan Tergugat III yang membeli objek hak tanggungan jauh dibawah NJOP atau sangat jauh dibawah Harga Pasaran merupakan tindakan yang tindakan tidak terpuji dan dalam bahasa pergaulan dapat disebut sebagai mengambil kesempatan dalam kesempitan, sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

12. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdota para Tergugat wajib untuk mengganti kerugian yang dialami para Pengugat. Adapun pasal 1365 KUHPerdota menyatakan:

Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan penuh kerendahan hati dan pengharapan mohon sudilah kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Subang berkenan guna memanggil para pihak yang bersengketa, guna didengar keterangannya dalam persidangan, selanjutnya memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi:

Menangguhkan Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp.Dangdeur Desa/Kel Dangdeur Kec. Subang Kabupaten Subang sampai Putusan Perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pengugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan keluarga sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp.Dangdeur Desa/Kel Dangdeur Kec. Subang Kabupaten Subang, Sertifikat Hak Milik No.910/Dangdeur, 15 Mei 1993 a.n Sai Suidiana;
4. Menyatakan para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan hukum;
5. Menyatakan proses lelang yang antara Tergugat I **PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk Cabang Subang** dengan tergugat III Budi Rahayu, Tanggal 09 November 2018 atas sebidang tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp.Dangdeur Desa/Kel Dangdeur Kec.

Halaman 6 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subang Kab. Subang, Sertifikat Hak Milik No.910/Dangdeur, 15 Mei 1993 tidak sah atau cacat hukum dan menyatakan risalah Lelang No. 635/33/2018 tanggal 09 November 2018 yang diterbitkan Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

6. Menetapkan tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp.Dangdeur Desa/Kel Dangdeur Kec. Subang Kabupaten Subang, Sertifikat Hak Milik No. 910 /Dangdeur ,15 Mei 1993 Milik Sai Sudiana yang Sah;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng guna membayar Kerugian moriil akibat rasa takut, malu serta sifat rendah diri karena kekhawatiran kehilangan tempat tinggal, sesuai dengan kedudukan dan martabat Penggugat mohon dinilai sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
8. Memberikan ijin kepada Pengugat guna menempati dan menguasai tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp.Dangdeur Desa/Kel Dangdeur Kec. Subang Kabupaten Subang, Sertifikat Hak Milik No. 910/ Dangdeur, 15 Mei 1993 sampai Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap serta sampai para Tergugat melaksanakan putusan perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban tertanggal 30 April 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil yang disampaikan PENGGUGAT dalam Posita Gugatan kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa, tidak ada pelanggaran hukum yang dilakukan oleh TERGUGATI sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan PENGGUGAT:

DEBITUR/PENGGUGAT TELAH WANPRESTASI:

3. Bahwa, sejak awal bulan Juli 2017 DEBITUR /PENGGUGAT sudah tidak lagi memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian kredit sampai akhirnya TERGUGAT I mengirim surat peringatan kesatu (SP I), SP II dan kemudian SP III pada tgl 4 Agustus 2017 tetapi DEBITUR tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya;
4. Bahwa, setelah SP III tersebut bulan Agustus 2017 tersebut sudah tidak lagi melakukan pembayaran angsuran, sehingga TERGUGAT I melanjutkan proses

Halaman 7 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang dengan terlebih dahulu melakukan proses pemberitahuan melalui selebaran dan kemudian dilanjutkan melalui surat kabar, dimana dalam pelaksanaan lelang selanjutnya dimenangkan oleh TERGUGAT III;

5. Bahwa, Lelang Jaminan yang dimohonkan oleh TERGUGAT I dilakukan karena DEBITUR telah wanprestasi, sebagaimana Pasal 8 Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (SKUPK) yang telah disepakati antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagai berikut:

"Bank berhak secara seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit, baik karena hutang pokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan surat juru sita atau surat-surat lain yang berkekuatan hukum serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana DEBITUR dan / atau PENJAMIN: i) oleh Pengadilan Negeri dinyatakan Pailit; ii) meminta penundaan pembayaran hutang-hutangnya (surseance van betaling); iii) meninggal dunia; iv) tidak membayar bunga pada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajibannya menurut Perjanjian Kredit atau Perjanjian lainnya dengan BANK; v) dinyatakan lalai/wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya menurut perjanjian lainnya dengan kreditur/pihak ketiga lainnya; vi) terlibat dalam suatu perkara pengadilan." Pada pokoknya telah diatur dan disepakati oleh PENGGUGAT selaku Debitur dan TERGUGAT selaku Kreditur bahwa menyimpang dari jangka waktu kredit maka seluruh jumlah pinjaman, baik karena hutang pokok, bunga, dan provisi, wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya kepada TERGUGAT jika terjadi Peristiwa Kelalaian PENGGUGAT selaku Debitur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 SKUPK tersebut;

6. Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak dapat melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas kewajiban hukumnya kepada TERGUGAT, maka telah membuktikan bahwa PENGGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi sebagaimana dapat kami uraikan sbb:

Pasal 1238 KUHPerdara mengatur sebagai berikut:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2123K/Pdt/ 1996 memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

Halaman 8 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



“Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian”.

Menurut pendapat dari Prof. R.Subekti, S.H., dalam bukunya “Hukum Perjanjian”, PT Intermas, Jakarta 2008, cetakan ke 22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah:

“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi”, yang dapat berupa empat macam:

- a. *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- b. *Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- c. *Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- d. *Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.*

7. Bahwa pendapat dari Prof. R.Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494K/Pdt/1995, *“Dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi”*

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal PENGUGAT selaku Debitur ingkar janji/ wanprestasi, maka TERGUGAT berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), termasuk melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (vide. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996);

BAHWA PROSES PELAKSANAAN LELANG TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN YANG BERLAKU SEHINGGA TELAH SAH DAN MEMILIKI KEKUATAN HUKUM:

8. Bahwa APHT yang disepakati oleh PENGUGAT dan disetujui istri PEMBANTAH dengan TERGUGAT II kemudian telah terbit SHT yang telah mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Hal ini diperkuat oleh Pasal 14 ayat (3) UUHT, sebagaimana TERGUGAT II kutip secara lengkap sebagai berikut:

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan



yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”

9. Dengan demikian, TERGUGAT II sebagai pemegang hak tanggungan, untuk menjual obyek hak tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut harus melalui pelelangan umum yang dalam hal ini adalah TURUT TERGUGAT . Hal ini diperkuat oleh Prof. DR. ST. Remy Sjahdeini, S.H. dalam bukunya berjudul “Hak Tanggungan (asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan)” dalam halaman 164 yang TERGUGAT II kutip sebagai berikut :

“Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada Debitor. Apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut;

Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (fair), UUHT mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku”

10. Bahwa kembali ditegaskan oleh Prof. DR. ST. Remy Sjahdeini, S.H. dalam bukunya berjudul “Hak Tanggungan (asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan)” dalam halaman 46 yang TERGUGAT II kutip sebagai berikut:

“Pasal 6 UUHT itu memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga

Dengan demikian bahwa, prosres pelaksanaan lelang yang ada telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jika PENGGUGAT mendalikan bahwa pada saat lelang dilaksanakan obyek lelang harus kosong adalah dalil yang sangat tidak berdasar.

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, TERGUGAT I mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara bantahan ini agar berkenan memutuskan:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak GUGATAN PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijke Verklaar*) ;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Halaman 10 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau Subsidair:

Apabila Yang Mulia Berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya Ex Aequo Et Bono.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 30 April 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita dan petitum gugatan Penggugat pada bagian provisi yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang untuk menanggukkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 1.040 m², beserta bangunan yang terletak di Kp. Dangdeur, Desa/Kelurahan Dangdeur, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.
2. Bahwa permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, sangat tidak berdasar dan harus ditolak, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagai berikut:
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 tanggal 1977
Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak”.
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973
Sesuai Pasal 180 HIR tentang tuntutan provisional (*Provisioneeleis*), yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh tindakan sementara bukan mengenai materi pokok sengketa (atau *bodemgeschil*) yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir, maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.
 - c. Pasal 191 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Luar Jawa – Madura (Rbg.), yang menyatakan “*pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu*

Halaman 11 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHperd. 548 dst.; Rv. 53 dst.)”

3. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, petitum bagian provisi Penggugat diketahui telah nyata-nyata memasuki pokok perkara yang dipermasalahkan pada perkara *a quo*.
4. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 27 dan Pasal 28 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 27

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

Pasal 28 ayat (1)

- (1) Pembatalan lelang dengan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan karena sampai saat pelaksanaan lelang dilakukan belum terdapat penetapan atau putusan yang membatalkan pelaksanaan lelang tersebut.
6. Bahwa mengingat petitum Penggugat bagian provisi telah memasuki pokok perkara dan belum terdapat penetapan atau putusan yang membatalkan pelaksanaan lelang sebelum pelaksanaan lelang, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat.

II. DALAM POKOK PERKARA:

- A. Pokok/dasar dari gugatan Para Penggugat di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap KPKNL Purwakarta (*in casu* Tergugat II)
 1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan Tergugat II pada bagian provisi dan bagian eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II tetap menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.
 2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
 3. Bahwa yang menjadi pokok/dasar dari gugatan Penggugat di dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah melaksanakan

Halaman 12 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 635/33/2018 tanggal 25 Oktober 2018, berupa sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik No. 910/Dangdeur, yang terletak di Kp. Dangdeur, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.040 m², untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa Perkara *A Quo*.

4. Bahwa permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* dilakukan atas dasar permintaan Sdr. Leo Andries, Area Recovery Manager, berkedudukan di Bandung, sesuai Surat Permohonan Lelang No. A.0028/SPLEHT/BTPN-AREABT/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018, yang dalam hal ini berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah dan sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 0001958-SPK-7085-0612 tanggal 20 Juni 2012, Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" No. 2360/2012 tanggal 07 Agustus 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 598/2012 tanggal 24 Juli 2012.
5. Bahwa dalam pelaksanaan lelang ini Sdr. Leo Andries, Area Recovery Manager bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. (selanjutnya disebut PT. Bank BTPN) berdasarkan Surat Tugas No. A.0028/SPPPJ/BTPN-AREABT/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018, untuk melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara KPNL Purwakarta (*in casu* Tergugat II).
6. Bahwa dalam proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo*, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 635/33/2018 tanggal 25 Oktober 2018, banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah 1 (satu) penawaran, dan tercapai penawaran tertinggi. Oleh karena penawaran tertinggi untuk barang tersebut telah mencapai/melampaui Nilai Limit dan disetujui Penjual, maka penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang ini yaitu **Sdr. Budi Rahayu (*in casu* Tergugat III)**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Sompig Gg. Bambang Kaca, RT/RW. 006/016, Kelurahan Cigadung, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat, atas Sebidang tanah

Halaman 13 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 910/Dangdeur, seluas 1.040 m², yang terletak di Kp. Dangdeur, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat (objek sengketa dalam perkara *a quo*), dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp. 560.500.000,- (Lima ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah).

7. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, pelelangan objek sengketa perkara *a quo* Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah tunduk dan patuh pada Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan pelaksanaannya juga berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

B. Kedudukan Hukum KPKNL Purwakarta (*in casu* Tergugat II) Dalam Perkara *A quo*

8. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat yang menganggap proses Pelaksanaan Lelang atas objek sengketa perkara *a quo* tidak sah atau cacat hukum dan dianggap merupakan perbuatan melawan hukum. Dalil tersebut adalah sangat tidak berdasar hukum, untuk itu Tergugat II menyampaikan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan kembali, hubungan hukum dan peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat (*in casu* Dian Hartini) selaku Debitur dengan Tergugat I (*in casu* PT. Bank BTPN) selaku Kreditur, merupakan hal yang terpisah dan tidak dapat digabungkan dengan keseluruhan perbuatan Tergugat II yang merupakan Pejabat Lelang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang.

b. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 635/33/2018 tanggal 25 Oktober 2018 adalah merupakan lelang berdasarkan permintaan Tergugat I (*in casu* PT. Bank BTPN) sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat (*in casu* Dian Hartini), sesuai Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. A.0028/SPLEHT/BTPN-AREABT/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018.

c. Bahwa sesuai Surat Pernyataan No. A.0028/SP/BTPN-AREABT/VII/2018 tertanggal 23 Juli 2018 mengenai tanggung jawab

Halaman 14 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



selaku Pemohon Lelang, yang ditanda tangani oleh Sdr. Leo Andries dalam jabatannya selaku Area Recovery Manager PT. Bank BTPN Area Jabar, menyatakan antara lain sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Hutang berikut perubahan dan lampiran-lampirannya serta Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Area Jabar akan mengupayakan penyelesaian kredit debitur yang lalai/wanprestasi dengan melakukan penjualan jaminan (Obyek Hak Tanggungan) secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwakarta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
 - Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai dengan butir 1 di atas, PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. selaku kreditur bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang;
 - Bahwa obyek lelang yang akan dilelang tidak dalam keadaan sengketa dan saat ini sebagai jaminan kredit di PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Area Bandung Timur;
 - Bahwa PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Area Bandung Timur menjamin dan dengan ini membebaskan Pejabat Lelang KPKNL Purwakarta dan pembeli/pemenang lelang baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan perdata atau tuntutan pidana yang akan timbul sebagai akibat pelelangan obyek lelang sebagaimana terlampir dalam surat pernyataan ini;
 - Bahwa penetapan Nilai Limit berdasarkan hasil penilaian dari penilai internal PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Area Bandung Timur dengan rincian terlampir, hasil penilaian tersebut kami nyatakan masih berlaku.
9. Bahwa berdasarkan data yang disampaikan kepada Tergugat II sebagai persyaratan permohonan lelang, pihak Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Kreditur telah mengeluarkan Surat Peringatan kepada Sdr. Dian Hartini/Debitur (*in casu* Penggugat), yaitu Surat Peringatan I (Pertama) No. 01/SP1/BTPN-MUR/SBG/0717 tanggal 04 Juli 2017, Surat Peringatan II (Kedua) No. 01/SP2/BTPN-MUR/SBG/0717 tanggal 24 Juli 2017 dan Surat Peringatan III (Ketiga) No. 06/SP3/BTPN-MUR/SBG/0817 tanggal 04 Agustus 2017, serta

Halaman 15 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. A.002/BDGTIMUR/ BE-Jabar/SP-BTPN/X/2018 tanggal 05 Oktober 2018;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 51 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual (*in casu* Tergugat I), melalui pengumuman tempel/selebaran tanggal 26 September 2018 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian "Pasundan Ekspres" yang terbit pada tanggal 11 Oktober 2018 sebagai Pengumuman Lelang Kedua dan ditayangkan melalui Aplikasi Internet pada alamat <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>;
 11. Bahwa untuk sahnya pelelangan, pihak Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melengkapi persyaratan, antara lain Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Subang No. 487/X/HHP/2018 tanggal 17 Oktober 2018;
 12. Bahwa Tergugat II merupakan pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Penjual Lelang, yang mana sesuai dengan Pasal 17 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Penjual bertanggung jawab terhadap keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak, penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli, dan penetapan Nilai Limit;
 13. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penetapan Nilai Limit adalah sepenuhnya tanggung jawab dan kewenangan dari Penjual (*in casu* Tergugat I). Selanjutnya dalam Pasal 44 ayat (4) secara tegas diatur bahwa penetapan nilai limit bukan menjadi tanggung jawab dari KPKNL atau Pejabat Lelang (*in casu* Tergugat II);
 14. Bahwa dengan demikian, kedudukan KPKNL Purwakarta (*in casu* Tergugat II) hanyalah sebagai Pejabat Lelang, dan yang bertindak selaku Penjual/Pemohon Lelang adalah PT. Bank BTPN (*in casu* Tergugat I).
- C. Bahwa Tindakan Tergugat II Yang Telah Melaksanakan Lelang Eksekusi Atas Objek Sengketa Perkara A *quo* Bukanlah Merupakan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 16 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



15. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 8, yang pada intinya menyatakan “Bahwa tindakan Tergugat II yang menerima dan mengabdikan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I padahal objek tersebut masih dikuasai oleh penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”;
16. Bahwa Tergugat II membantah serta menolak secara tegas dalil Penggugat pada posita dan petitum gugatannya, yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, maka bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa ada perbuatan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;
17. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II yang telah melaksanakan lelang atas objek sengketa perkara *a quo*, dianggap Penggugat telah melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalil Penggugat dalam hal ini merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada, karena berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
 - Harus ada perbuatan;
 - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
 - Harus ada unsur kesalahan;
 - Harus ada kerugian yang diderita;
 - 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.
18. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen persyaratan lelang yang telah lengkap dan Legalitas formal subjek dan objek lelang telah terpenuhi,

Halaman 17 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



maka tindakan Tergugat II dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa *perkara a quo* telah sesuai dengan Pasal 1 angka 24 dan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dengan tegas berbunyi, antara lain sebagai berikut:

Pasal 1 angka 24

"Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang".

Pasal 13

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

19. Bahwa pernyataan dalil Penggugat pada posita gugatannya, yang mendasari ketentuan pelaksanaan lelang berdasarkan pada Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan merupakan dalil yang sangat keliru.
20. Bahwa terhadap peraturan yang disebutkan oleh Penggugat sudah tidak berlaku lagi, di mana dasar hukum yang berlaku pada saat Tergugat II dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang (*in casu* PT. Bank BTPN) atas objek sengketa perkara *a quo* sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 635/33/2018 tanggal 25 Oktober 2018 adalah PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang telah ditetapkan pada tanggal 19 Februari 2016, maka acuan peraturan tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang berlaku dan dipergunakan saat ini adalah PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
21. Bahwa tidak ada satupun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dikarenakan selama

Halaman 18 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



melaksanakan lelang atas objek sengketa perkara *a quo*, selalu tunduk pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

22. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas jelas bahwa tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang dapat digolongkan ke dalam perbuatan melawan hukum. Bahwa tindakan Tergugat II yang telah melakukan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan surat permohonan yang diajukan oleh PT. Bank BTPN, Tbk. (*in casu* Tergugat I) selaku Pemohon Lelang sesuai Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. A.0028/SPLEHT/BTPN-AREABT/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018, atas objek sengketa perkara *a quo*, sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 635/33/2018 tanggal 25 Oktober 2018, telah sesuai dengan aturan/ketentuan hukum yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian sudah terbukti bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat.

23. Bahwa dengan demikian, kedudukan KPKNL Purwakarta (*in casu* Tergugat II) hanyalah sebagai Pejabat Lelang, dan yang bertindak selaku Penjual/Pemohon Lelang adalah PT. Bank BTPN, Tbk. (*in casu* Tergugat I).

D. Tuntutan Ganti Rugi Oleh Penggugat Merupakan Tuntutan Yang Ilusioner Dan Mengada-Ada

24. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 8 petitum gugatannya, yang pada intinya meminta ganti rugi secara Moril sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratur lima puluh juta rupiah), karena permintaan ganti rugi dimaksud merupakan perincian kerugian yang ilusioner sehingga terhadap tuntutan ganti rugi moril dari Penggugat tidak berlandaskan hukum dan ketentuan yang ada, sebab tidak diperinci secara tegas sehingga harus ditolak dengan mengacu pada 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 menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak

Halaman 19 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”

b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat 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.”

25. Bahwa dengan demikian, keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terbukti dengan tegas merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat terlalu mengada-ada, sehingga dapat dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan selama tidak ada fakta-fakta atau alat bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut.

26. Bahwa tindakan Tergugat II telah sesuai dengan aturan/ketentuan hukum yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, oleh karena itu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat.

27. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum juga hanya merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya yang telah ditanggapi pada Jawaban di atas.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Halaman 20 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat III telah mengajukan jawaban yang diajukan pada persidangan 7 Mei 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Tentang gugatan Penggugat kabur

Bahwa Gugatan Penggugat terkualifikasi kedalam gugatan yang kabur sebab dalam petitem point 3 penggugat memohon Majelis Hakim untuk menyatakan keluarga sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1.040 m2 beserta bangunan yang terletak di Kp. Dangdeur Desa/Kel Dangdeur Kec. Subang Kabupaten Subang, sertifikat Hak Milik No. 910/Dangdeur, 15 Mei 1993 A.n. Sai Sudiana, sedangkan dalam petitem point 6 penggugat memohon Majelis Hakim untuk menetapkan tanah seluas 1.040 m2 beserta bangunan yang terletak di Kp. Dangdeur Desa/Kel Dangdeur Kec. Subang Kabupaten Subang, sertifikat Hak Milik No. 910/Dangdeur, 15 Mei 1993 milik Sai Sudiana yang sah, sehingga petitem gugatan adalah tidak jelas, oleh karenanya gugatan penggugat mestinya ditolak dan atau gugatan tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat Kurang pihak

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak dimana Penggugat dalam gugatannya tidak memasukkan Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Subang sebagai turut tergugat, karena dalam perkara a quo Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kabupaten Subang adalah selaku lembaga Negara yang mempunyai kewenangan dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa sebagaimana yang persoalkan oleh penggugat dalam perkara ini;

Bahwa oleh karena Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Subang tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka menjadikan proses gugatan a quo pemeriksaannya tidak sempurna, sehingga Gugatan yang tidak sempurna (tidak lengkap) harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM PROVISI

Bahwa dalam petitem gugatan pada bagian provisi, penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang untuk menangguhkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 1.040 m2 beserta bangunan

Halaman 21 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Kp. Dangdeur Kelurahan Dangdeur Kecamatan Subang Kabupaten Subang sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.

Bahwa terhadap permohonan provisi tersebut, Tergugat III menolak dengan tegas karena permohonan provisi yang diajukan penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum, karena Tergugat III sebagai pembeli objek lelang berupa sebidang tanah SHM No. 910/Dangdeur berikut bangunan di atasnya seluas 1.040 m², terletak di Kp. Dangdeur, Kecamatan Subang, telah dinyatakan pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 635/33/2018 Tanggal 25 Oktober 2018, dan Tergugat III telah melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang, sehingga sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak petitum ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa mengenai provisi dan eksepsi tersebut diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara seperti diuraikan dibawah ini;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas;
3. Bahwa Tergugat III sebagai pembeli lelang telah ditetapkan sebagai pemenang Lelang terhadap objek lelang yang terjual berupa sebidang tanah SHM No. 910/Dangdeur berikut bangunan di atasnya seluas 1.040 m², terletak di Kp. Dangdeur, Kecamatan Subang dengan harga pembelian Rp. 560.500.000- (lima ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 635/33/2018 Tanggal 25 Oktober 2018, dan telah mengikuti proses lelang melalui aplikasi lelang internet dengan alamat domain <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> dengan jujur dan beritikad baik serta telah berdasarkan kepada Peraturan dan Ketentuan hukum yang berlaku;
4. Bahwa sebagai persyaratan peserta lelang Tergugat III telah melakukan pembayaran uang jaminan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwakarta melalui Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Subang dengan setoran tunai sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
5. Bahwa Risalah Lelang Nomor : 635/33/2018 menerangkan Pada hari Kamis tanggal 25 Oktober 2018, pada pukul 10.00 Waktu Server aplikasi melalui internet sesuai Waktu Indonesia Barat, bertempat di KPKNL Purwakarta Jalan Siliwangi No. 9 Purwakarta, dengan pejabat lelang yaitu Nandang Hidayat, SH No. Surat Tugas : 751/WKN.08/KNL.04/2018 tanggal 25 Oktober 2018, telah dilakukan penjualan lelang atas permohonan Leo Andries, Area Recovery

Halaman 22 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manager Bank BTPN dengan nomor surat permohonan : A.0028/SPLEHT/BTPN-AREA BT/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018, dengan nomor surat penetapan lelang : S-1135/WKN.08/KNL.04/2018 tanggal 05 September 2018, jenis lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, nama pejabat penjual : Leo Andries, selaku Area Recovery Manager dengan nomor surat tugas pejabat penjual : A.0028/SPPPJ BTPN-AREA BT/VII/2018 TANGGAL 23 Juli 2018, Objek lelang yang terjual berupa sebidang tanah SHM No. 910/Dangdeur berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 1.040 m², terletak di Kp. Dangdeur, Kecamatan Subang Kabupaten Subang Jawa Barat, dengan pembeli bernama Budi Rahayu, Wiraswasta beralamat di Jalan Sompig Gang Bambang Kaca RT 006/016 Kelurahan Cigadung Kecamatan Subang Kabupaten Subang Jawa Barat dengan harga penjualan Rp. 560.500.000- (lima ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah), dan ditanda tangani oleh Pejabat Penjual Leo Andries, Pembeli Budi Rahayu, Pejabat Lelang Nandang Hidayat, SH, serta telah diberikan Kutipan Risalah Lelang kepada Pembeli sebagai Akta Jual Beli;

6. Bahwa setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang Tergugat III telah melakukan pembayaran pelunasan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwakarta melalui Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Subang dengan setoran tunai sebesar Rp. 451.710.000,- (empat ratus lima puluh satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah) dan Tergugat III telah melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang dengan melunasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebesar Rp 25.025.000,- (dua puluh lima juta dua puluh lima ribu rupiah) kepada Badan Pengelolaan Daerah Kabupaten Subang, yang pada akhirnya Tergugat III telah melakukan balik nama atas sertifikat yang diperoleh dari lelang tersebut sesuai dengan prosedur hukum;
7. Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 pada butir ke-IX dirumuskan bahwa :
 - "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."
 - "Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak;"
8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangatlah tidak berlebihan bahwa Tergugat III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, maka harus

Halaman 23 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan perlindungan Hukum (Undang-undang) dan mempunyai hak untuk menguasai dan menempati objek lelang tersebut;

9. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III yang membeli objek hak tanggungan jauh dibawah NJOP atau sangat jauh dibawah harga pasaran merupakan tindakan yang tidak terpuji dan dalam bahasa pergaulan dapat disebut sebagai mengambil kesempatan dalam kesempitan sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, bahwa dalil tersebut tidak beralasan dan tidak berlandaskan hukum dan perlu dikesampingkan karena Tergugat III sebagai pembeli telah ditetapkan sebagai pemenang Lelang terhadap objek lelang yang terjual berupa sebidang tanah SHM No. 910/Dangdeur berikut bangunan di atasnya seluas 1.040 m2, terletak di Kp. Dangdeur, Kecamatan Subang dengan harga pembelian Rp. 560.500.000- (lima ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 635/33/2018 Tanggal 25 Oktober 2018;
10. Bahwa meskipun Tergugat III sebagai pemenang lelang dan pembeli lelang atas sebidang tanah SHM No. 910/Dangdeur berikut bangunan di atasnya seluas 1.040 m2, terletak di Kp. Dangdeur, Kecamatan Subang, namun Tergugat III belum menguasai dan memanfaatkan objek tersebut hingga saat ini, dikarenakan objek masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat maupun pihak lainnya yang menempati objek lelang tersebut, sehingga faktanya Tergugat III lah yang dirugikan, oleh karena itu sangatlah tidak beralasan dan mengada-ada penggugat meminta ganti rugi secara moril kepada para tergugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga terhadap tuntutan penggugat tersebut haruslah ditolak;
11. Bahwa penggugat dalam gugatannya menyatakan proses lelang antara Tergugat I PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk Cabang Subang dengan Tergugat III Budi Rahayu, tanggal 09 November 2018 atas sebidang tanah seluas 1.040 m2 beserta bangunan yang terletak di Kp. Dangdeur Kelurahan Dangdeur Kecamatan Subang Kabupaten Subang, sertifikat Hak milik No. 910/Dangdeur, 15 Mei 1993 tidak sah atau cacat hukum dan menyatakan risalah lelang No. 635/33/2018 tanggal 09 November 2018 yang diterbitkan Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
Bahwa salah dan keliru dalil penggugat tersebut karena Tergugat III telah melaksanakan proses lelang sesuai dengan persyaratan lelang dan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk

Halaman 24 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Lelang dan Tergugat III telah melaksanakan kewajiban sebagai pemenang lelang dengan melakukan pembayaran terhadap objek lelang tersebut, dengan demikian dalil Penggugat dalam perkara ini menurut hemat Tergugat III jelas tidak beralasan hukum, untuk itu hendaklah dikesampingkan; Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor : 635/33/2018 tanggal 25 Oktober 2018 adalah sah dan mempunyai kekuatan Hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat III selaku pemilik yang sah atas objek lelang berupa sebidang tanah SHM No. 910 berikut bangunan yang berdiri diatasnya seluas 1.040 m², terletak di Kp. Dangdeur, Kecamatan Subang Kabupaten Subang Jawa Barat atas nama Budi Rahayu adalah pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi dan diberi kepastian hukum;
4. Memerintahkan kepada Penggugat dan siapapun juga yang menguasai tanah berikut bangunan sebagai objek lelang yang dimenangkan oleh Tergugat III untuk menyerahkan objek lelang tersebut dalam keadaan kosong dan sukarela tanpa syarat apapun kepada Tergugat III selaku pemenang lelang;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU: Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Subang telah menjatuhkan putusan pada tanggal 17 September 2019, Nomor 8/Pdt.G.2019/PN.Sng., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi

Halaman 25 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.066.500,- (satu juta enam puluh enam ribu lima ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Banding Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.Sng. tanggal 20 September 2019 yang dibuat oleh Drs. DADANG SUDRAJAT PIH. Panitera Pengadilan Negeri Subang yang menerangkan bahwa DIAN HARTINI telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Subang Nomor 8/Pdt.G./2019/ PN.Sng, tanggal 17 September 2019;
2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Muchamad zamhroni Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Subang, pada tanggal 30 September 2019 telah memberitahukan kepada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (Persero) Tbk Cabang Subang TERBANDING I, semula TERGUGAT I;
3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Muchamad zamhroni Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Subang, pada tanggal 30 September 2019 telah memberitahukan kepada Budi Rahayu TERBANDING III, semula TERGUGAT III;
4. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Kurnawan Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Purwakarta atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta, pada tanggal 25 September 2019 telah memberitahukan kepada Budi Rahayu TERBANDING II, semula TERGUGAT II;
5. Tanda Terima Memori Banding yang dibuat oleh ENDANG SUMARNO, S,H Panitera pada Pengadilan Negeri Subang bahwa pada tanggal 9 Oktober 2019, DIAN HARTINI PEMBANDING semula PENGGUGAT telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 9

Halaman 26 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Oktober 2019 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 9 Oktober 2019;

6. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Muchamad zamhroni Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang bahwa pada tanggal 14 Oktober 2019 telah menyerahkan Memori Banding kepada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (Persero) Tbk Cabang Subang TERBANDING I, semula TERGUGAT I;
7. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Muchamad zamhroni Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Subang, pada tanggal 30 September 2019 telah memberitahukan kepada Budi Rahayu TERBANDING III, semula TERGUGAT III;
8. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Kurnawan Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Purwakarta atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta, pada tanggal 16 Oktober 2019 telah memberitahukan kepada Budi Rahayu TERBANDING II, semula TERGUGAT II;
9. Tanda Terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh ENDANG SUMARNO, S,H Panitera pada Pengadilan Negeri Subang bahwa pada tanggal 22 Oktober 2019, RAMADITA bertindak untuk dan atas nama BUDI RAHAYU Terbanding III, semula Tergugat III telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 22 Oktober 2019 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 22 Oktober 2019;
10. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Muchamad zamhroni Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang bahwa pada tanggal 24 Oktober 2019 telah menyerahkan Kontra Memori Banding kepada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (Persero) Tbk Cabang Subang TERBANDING I, semula TERGUGAT I;
11. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Muchamad zamhroni Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang bahwa pada tanggal 25 Oktober 2019, DIAN HARTINI PEMBANDING semula PENGGUGAT

Halaman 27 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Mohon bantuan pemberitahuan kontra memori Banding perkara perdata 8/Pdt.G/2019/PN Sng kepada Pengadilan Negeri Purwakarta kepada Terbanding II, semula Tergugat II
13. Relas pemberitahuan mempelajari berkas yang oleh Muchamad zamhroni Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang bahwa pada tanggal 01 Oktober 2019, DIAN HARTINI PEMBANDING semula PENGGUGAT PEMBANDING semula PENGGUGAT untuk mempelajari berkas (*Inzage*);
14. Relas pemberitahuan mempelajari berkas yang dibuat oleh Muchamad zamhroni Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang bahwa pada tanggal 30 Oktober 2019 telah menyerahkan Memori Banding kepada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (Persero) Tbk Cabang Subang TERBANDING I, semula TERGUGAT I untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*);
15. Relas pemberitahuan mempelajari berkas yang dibuat oleh Muchamad zamhroni Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Subang, pada tanggal 30 September 2019 telah memberitahukan kepada Budi Rahayu TERBANDING III, semula TERGUGAT III untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*);
16. Relas pemberitahuan mempelajari berkas yang dibuat Kurnawan Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Purwakarta atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta, pada tanggal 25 September 2019 telah memberitahukan kepada Budi Rahayu TERBANDING II, semula TERGUGAT II;
17. Tanda Terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh ENDANG SUMARNO, S,H Panitera pada Pengadilan Negeri Subang bahwa pada tanggal 30 Oktober 2019, RACHMAN,S.H bertindak untuk dan atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang KPKNL Terbanding II, semula Tergugat II telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 30 Oktober 2019 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 30 Oktober 2019;
18. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Muchamad zamhroni Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang bahwa pada tanggal 30 Oktober 2019, DIAN HARTINI PEMBANDING semula PENGGUGAT

Halaman 28 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



19. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Muchamad zamhroni Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang bahwa pada tanggal 31 Oktober 2019 telah menyerahkan Kontra Memori Banding kepada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional (Persero) Tbk Cabang Subang TERBANDING I, semula TERGUGAT I;
20. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Muchamad zamhroni Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Subang, pada tanggal 30 September 2019 telah memberitahukan kepada Budi Rahayu TERBANDING III, semula TERGUGAT III;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari PEMBANDING semula PENGGUGAT terhadap Putusan Nomor 8/Pdt.G/2019/PN.Sng tanggal 17 September 2019 diajukan pada tanggal 20 September 2019 sehingga masih dalam tenggang waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 9 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 9 Oktober 2019 menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

A. Majelis Hakim Tingkat Pertama Salah dan Keliru Dalam Membuat Pertimbangan Sehingga Menyatakan Provisi Penggugat di Tolak.

Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dan keliru membuat K33 s/d 34 dalam Putusan, yang pada pokoknya menerangkan bahwa provisi Pembandingsudah memasuki pada pokok perkara, dengan pertimbangan :

1. Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Pembanding serta tanggapan Terbanding II dan Terbanding III tersebut diatas, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa tuntutan agar dijatuhkannya putusan provisi yang diajukan oleh Pembanding untuk menanggihkan eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp. Dangdeur Desa/ Kel. Dangdeur Kec. Subang Kabupaten Subang sebagaimana yang duraikan oleh penggugat dalam perkara ini menurut Majelis hakim sangatlah tidak beralasan, karena dalam

Halaman 29 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



positanya Pembanding sama sekali tidak menguraikan secara jelas alasan-alasan hukumnya yang dapat mendukung permohonan untuk dijatuhkannya putusan provisi namun di dalam petitumnya Pembanding memohon agar dijatuhkan putusan provisi. Mengenai beralasan tidaknya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di kp. Dangdeur Desa/Kel. Dangdeur Kec. Subang Kabupaten Subang tersebut juga haruslah dibuktikan terlebih dahulu dipersidangan. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973 yang menyatakan "Sesuai Pasal 180 HIR tentang tuntutan provisional yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh tindakan sementara bukan mengenai materi pokok sengketa yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir, maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak diterima". Berdasarkan hal tersebut diatas, tuntutan provisi yang diajukan oleh Pembanding diketahui telah nyata-nyata memasuki pokok perkara yang dipermasalahkan pada perkara ini, sehingga tuntutan provisi yang dimohonkan oleh Pembanding dinyatakan ditolak.

Pertimbangan kekeliruan terdapat pada :

1. Bahwa jelas pada Pasal 180 HIR yang dijabarkan sendiri oleh Hakim padahakim seharusnya menilai tindakan Pembanding mengajukan Provisi tersebut disebabkan oleh beberapa oknum atau pihak yang mungkin bisa saja untuk meminta Pembanding untuk mengosongkan dan mencoba mengambil alih objek sengketa, sebelum adanya keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (inkract), agar Pembanding mendapatkan kepastian hukum serta konsentrasi dalam hal .
2. Mengingat Pembanding yang memiliki itikad baik dan dikarenakan agunan Pembanding sedang dalam sengketa antara Pembanding dan pihak Terbanding 1, seyogyanya majelis hakim memberikan jaminan kepada Pembanding bahwa tidak akan ada yang mengganggu agunan yang masih dalam sengketa oleh pihak manapun sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap atau selama agunan masih dalam status sengketa.
3. Sudah seharusnya Majelis Hakim membatalkan pelelangan yang sudah dilakukan oleh para Terbanding dikarenakan aturan yang mengatur bahwa pelelangan terjadi harus melalui pengadilan terlebih dahulu sehingga Majelis Hakim sudah seharusnya memberikan ijin kepada Pembanding guna menempati dan menguasai Agunan yang dijaminan sehingga Pembanding

Halaman 30 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki ketenangan yang seharusnya diberikan oleh para Terbanding guna menyelesaikan urusannya.

Menurut Undang- Undang Dasar Republik Indonesia Pasal 28D

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”

Bahwa Pembanding memiliki hak untuk memperjuangkan kehormatan dan, martabat serta harta bendanya tentunya dengan adanya kepastian hukum sebagaimana disebutkan didalam Undang – undang dasar 1945 pasal 28G ayat 1 disebutkan

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.”

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan :

“sesuai acara hukum perdata hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa – siapa yang akan digugatnya “

B. Majelis Hakim Tingkat Pertama Salah dan Keliru Dalam Membuat Pertimbangan Sehingga Menyatakan lelang sudah sesuai dengan prosedur.

Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dan keliru membuat pertimbangan hukum mengenai Eksepi Pembaing II sebagaimana termuat pada halaman 46 s/d 47 dalam Putusan, yang pada pokoknya menerangkan bahwa menyatakan lelang sudah sesuai dengan prosedur, dengan pertimbangan :

1. Bahwa berdasarkan jawab dan pembuktian yang telah diuraikan diatas Majelis Hakim akan menjabarkan terlebih dahulu mengenai proses perlelangan yang diajukan oleh Terbanding 1 kepada Terbanding II dan dimenangkan oleh Terbanding III :
2. Bahwa permohonan lelang Eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa dilakukan atas dasar permintaan sdr. Leo Andries, Area Recovery Manager, berkedudukan di Bandung, sesuai Surat Permohonan Lelang No. A. 0028/SPLEHT/BTPN-AREABT/VII/2018 tanggal 23 juli 2018, dalam hal ini berdasarkan pasal 6 Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah dan sesuai dengan Perjanjian Kredit No.0001958-SPK-7085-0612 tanggal 20 Juni 2012, Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepala “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” No. 2360/2012 tanggal 7

Halaman 31 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 598/2012 tanggal 24 juli 2012 selanjutnya sdr. Leo Andries, Area Recovery Manager bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk berdasarkan Surat tugas No. A. 0028/SPLEHT/BTPN-AREABT/VII/2018 tanggal 23 juli 2018 untuk melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantaraan KPKNL Purwakarta (Terbanding II). Bahwa Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara a quo sebagaimana tertuang dalam Risalah lelang No. 635/33/2018 tanggal 25 Oktober 2018, banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah 1 (satu) penawaran dan tercapai penawaran tertinggi. Oleh karena penawaran tertinggi untuk barang tersebut telah mencapai/melampaui Nilai Limit dan disetujui oleh Penjual, maka penawar tertinggi disahkan sebagai pembeli pada pelaksanaan lelang ini yaitu Sdr. Budi Rahayu (Terbanding III), pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Sompi Gg. Bambang kaca RT/RW. 006/016, kel. Cigadung, Kec. Subang , kab. Subang Jawa Barat, atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sesuai SHM No. 910/1993 Ds. Dangdeur seluas 1.040 m² yang terletak di Kp. Dangdeur Kec. Subang Kab. Subang Jawa Barat dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp. 560.500.000,- (Lima ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah). Setelah dinyatakan sebagai pemenang, Terbanding III telah melakukan pembayaran pelunasan lelang kepada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwakarta melalui BNI cab. Subang dengan setor tunai sebesar Rp. 451. 710.000,-(Empat ratus lima puluh satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah). Sebelum dinyatakan sebagai pemenang, Terbanding III telah melakukan pembayaran uang jaminan lelang kepada KPKNL Purwakarta melalui BNI Cab. Subang sebesar Rp. 120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah). Terbanding III juga sudah melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang dengan melunasi bea perolehan hakatas tanah dan bangunan sebesar Rp. 25.025.000,- (dua puluh lima juta dua puluh lima ribu rupiah) kepada Badan Pengelolaan Daerah Kab. Subang , dan Terbanding III juga sudah melakukan balik nama atas SHM No. 910/1993 Ds. Dangdeur sesuai dengan prosedur hukum.

Pertimbangan tersebut keliru dan perlu ditegaskan.

Jelas yang Pembanding, menyatakan dalam ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan adanya kendala dimana para penghuni objek jaminan tersebut menolak bukan sekedar untuk menolak pelelangan, akan tetapi menolak untuk meninggalkan

Halaman 32 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa. Hal ini sebagaimana dimaksud dengan ketentuan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dimana pada angka 3 menyatakan:

Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf b dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat [2] huruf e atau adanya kendala / gugatan dari debitur / pihak ketiga. Penjualan ini merupakan pelaksanaan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KE-TUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.

Surat Edaran tersebut memang tidak menjelaskan terminologi mengenai apa yang dimaksud dengan "kendala", yang jelas dengan dilaksanakannya pelelangan melalui kekuasaan sendiri maka telah menciptakan persoalan baru antara Pembanding dan Terbanding III, yang tentunya bukan itu tujuan dibuatnya UU Hak Tanggungan. Perlu dicermati bahwa persoalan penguasaan fisik objek hak tanggungan merupakan persoalan hukum tersendiri dengan karakter khas yang memerlukan upaya paksa melalui tindakan Pengadilan. Untuk itulah ketentuan pasal 19 ayat (1) dan pasal 20 serta pasal-pasal lainnya dalam UU No. 4 tahun 1996 Jo. Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan tetap memberikan ruang bagi pelaksanaan eksekusi melalui Pengadilan Negeri.

Dalam Pasal 224 H.I.R, yaitu :

"Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di hidonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasal - pasal yang lalu

Halaman 33 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, maka haruslah dituruti peraturan pasal 195 ayat (2) dan seterusnya.”

Bahwa atas permohonan Pembadinguntuk menyelesaikan permasalahan dalam perkara a quo, Terbanding I bukannya mencari solusi yang terbaik dengan tidak mengindahkan “Internal Dispute Resolution”, tetapi justru Terbanding I secara tergesa-gesa dan serampangan melakukan pelelangan, padahal pembading sudah menyatakan dan siap untuk melakukan negoisasi Terkait permasalahan yang terjadi, maka dapat ditelusuri apa persoalannya yang dialami oleh Penggugat, seharusnya dapat dilakukan restructuring atau jika angsuran dirasa terlalu berat, maka dapatlah dilakukan rescheduling, sehingga eksekusi hak tanggungan dengan cara pelelangan merupakan upaya terakhir setelah langkah-langkah tersebut tidak berhasil memulihkan kemampuan Pembading, dalam kesaksian yang dihadirkan Pembading saat di Pengadilan tingkat pertama, yaitu bernama Farah yang pada pokoknya menjelaskan bahwa sebetulnya Pembading memiliki dana Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk melunasi permasalahan tersebut, namun Terbanding I menolak dengan tidak mengedepankan secara penyelesaian dengan cara kekeluargaan, namun Hakim ditingkat pertaa tidak memaksukan kesaksian tersebut dalam putusannya.

KESIMPULAN :

Bahwa Majelis Pada tingkatan pertama telah salah penerapan hukum untuk memutuskan perkara a quo ini, dan perlu dipertimbangan kajian hukum yang ada.

- c. Pembading Berhasil Membuktikan, Akibat Terbanding I Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Mengakibatkan Pembading Mengalami Kerugian.

Bahwa jelas ini telah melanggar Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dimana pada angka 3 menyatakan:

- “ Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf b dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji

Halaman 34 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



sebagaimana dimaksud pada pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat [2] huruf e atau adanya kendala / gugatan dari debitur / pihak ketiga. Penjualan ini merupakan pelaksanaan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KE-TUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.

Dalam Pasal 224 H.I.R, yaitu :

"Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasal - pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, maka haruslah dituruti peraturan pasal 195 ayat (2) dan seterusnya."

Kesimpulan

Bahwa Pembanding merasa dirugikan dikarenakan mengganggu konsentrasi Pembanding untuk melakukan pelunasan

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka PEMBANDING mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding yang diajukan PEMBANDING (d/h PENGGUGAT);
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor No.8/Pdt.G/2019/PN.Sng tanggal 20 September 2019;

DALAM PROVISI :

Menangguhkan Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp. Dangdeur Desa/Kel. Dangdeur Kec. Subang, Kab. Subang, Sertifikat Hak Milik no. 910 / dangdeur 15 mei 1993 a.n Sai Sudiana sampai Putusan Perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

Halaman 35 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



MENGADILI SENDIRI :

- a. Mengabulkan gugatan Pembanding untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Pembanding adalah Pembanding yang beritikad baik;
- c. Menyatakan keluarga sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp. Dangdeur Desa/Kel. Dangdeur Kec. Subang, Kab. Subang, Sertifikat Hak Milik no. 910 / dangdeur 15 mei 1993 a.n Sai Suidiana
- d. Menyatakan para Terbanding melakukan Perbuatan Melawan hukum;
- e. Menyatakan proses lelang yang antara Tergugat I PT. Bank Tabungan Pensiun Negara Tbk Cabang Subang dengan Terbanding III Budi Rahayu, Tanggal 09 November 2018 atas sebidang tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp. Dangdeur Desa/Kel. Dangdeur Kec. Subang, Kab. Subang, Sertifikat Hak Milik No. 910/dangdeur 15 mei 1993 tidak sah atau cacat hukum dan menyatakan risalah Lelang No. 635/33/2018 tanggal 09 November 2018 yang diterbitkan Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- f. Menetapkan tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp. Dangdeur Desa/Kel. Dangdeur Kec. Subang, Kab. Subang, Sertifikat Hak Milik No. 910/dangdeur Milik Sai Suidiana yang Sah.
- g. Menghukum Para Terbanding secara tanggung renteng guna membayar Kerugian moriil akibat rasa takut, malu serta sifat rendah diri karena kekhawatiran kehilangan tempat tinggal, sesuai dengan kedudukan dan martabat Penggugat mohon dinilai sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- h. Memberikan ijin kepada Pembanding guna menempati dan menguasai tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp. Dangdeur Desa/Kel. Dangdeur Kec. Subang, Kab. Subang, Sertifikat Hak Milik No. 910/dangdeur 15 mei 1993 sampai Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap serta sampai para Terbanding melaksanakan putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa Terbanding III, semula Tergugat III, telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 22 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 22 Oktober 2019 menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa Pembanding mengajukan Provisi tersebut disebabkan oleh beberapa oknum atau pihak yang mungkin bisa saja untuk meminta Pembanding untuk mengosongkan dan mencoba mengambil alih objek sengketa, sebelum adanya keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (inkract);

Halaman 36 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Bahwa Pembanding memiliki itikad baik dan dikarenakan Pembanding sedang dalam sengketa antara pembanding dan pihak Terbanding I, seyogyanya Majelis Hakim memberikan jaminan kepada Pembanding bahwa tidak akan ada yang mengganggu agunan yang masih dalam sengketa oleh pihak manapun sampai putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap atau selama agunan masih dalam status sengketa;

Bahwa Pembanding menyatakan seharusnya Majelis Hakim membatalkan pelelangan yang sudah dilakukan oleh para Terbanding dikarenakan aturan yang mengatur bahwa pelelangan terjadi harus melalui pengadilan terlebih dahulu sehingga Majelis Hakim sudah seharusnya memberikan ijin kepada Pembanding guna menempati dan menguasai Agunan yang dijaminakan sehingga Pembanding memiliki ketenangan yang seharusnya diberikan oleh para Terbanding guna menyelesaikan urusannya;

Bahwa terhadap uraian-uraian dalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, Terbanding III semula Tergugat III berpendapat berpendapat sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil Pembanding semula Penggugat karena tidak berdasar dan beralasan hukum, dimana berdasarkan fakta-fakta persidangan Terbanding III semula Tergugat III sebagai pembeli objek lelang berupa sebidang tanah SHM No. 910/Dangdeur berikut bangunan di atasnya seluas 1.040 m2, terletak di Kp. Dangdeur, Kecamatan Subang Kabupaten Subang telah dinyatakan sebagai pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 635/33/2018 Tanggal 25 Oktober 2018, dan telah melaksanakan kewajibannya sehingga sepatutnya sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan Hukum (Undang-undang) untuk menguasai dan menempati objek lelang tersebut, namun faktanya Terbanding III semula Tergugat III tidak dapat menempati objek lelang yang dibeli berdasarkan lelang eksekusi karena Pembanding semula Penggugat tidak bersedia mengosongkan objek lelang tersebut dimana sampai dengan sekarang masih digunakan Pembanding semula Penggugat untuk menjalankan usahanya dan bukan sebagai tempat tinggal sebagaimana didalilkan oleh Pembanding semula Penggugat;
2. Terbanding III semula Tergugat III sependapat dan sepakat dengan Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya terhadap tuntutan Provisi Penggugat/Pembanding yang mempertimbangkan bahwa tuntutan agar dijatuhkannya putusan provisi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding

Halaman 37 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



untuk menanggungkan eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp. Dangdeur Desa/Kel. Dangdeur Kecamatan Subang Kabupaten Subang sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat/Pembanding dalam perkara ini sangatlah tidak beralasan, karena di dalam positanya Penggugat/Pembanding sama sekali tidak menguraikan secara jelas alasan-alasan hukumnya yang dapat mendukung permohonan untuk dijatuhkannya putusan Provisi namun didalam petitumnya Penggugat/Pembanding memohon agar dijatuhkan putusan provisi. Mengenai beralasan tidaknya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 1.040 m² beserta bangunan yang terletak di Kp. Dangdeur Desa/Kel. Dangdeur Kecamatan Subang Kabupaten Subang tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu di dalam persidangan. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973 yang menyatakan "Sesuai Pasal 180 HIR tentang tuntutan provisional yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh tindakan sementara bukan mengenai materi pokok sengketa yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir, maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak diterima". Berdasarkan hal tersebut diatas, tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat diketahui telah nyata-nyata memasuki pokok perkara yang dipermasalahkan pada perkara ini, sehingga tuntutan provisi yang dimohonkan oleh Pembanding semula Penggugat dinyatakan ditolak;

- A. Majelis Hakim Tingkat Pertama salah dan keliru dalam membuat pertimbangan sehingga menyatakan lelang sudah sesuai dengan prosedur.

Bahwa Pembanding semula Penggugat menyatakan Majelis Hakim telah salah dan keliru membuat pertimbangan hukum mengenai lelang sudah sesuai dengan prosedur, karena tidak berpedoman kepada Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan;

Bahwa terhadap uraian-uraian dalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, Terbanding III semula Tergugat III berpendapat berpendapat sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil Pembanding semula Penggugat karena tidak berdasar dan beralasan hukum, dimana berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan

Halaman 38 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding III semula Tergugat III sebagai pembeli lelang telah ditetapkan sebagai pemenang Lelang terhadap objek lelang yang terjual berupa sebidang tanah SHM No. 910/Dangdeur berikut bangunan di atasnya seluas 1.040 m2, terletak di Kp. Dangdeur, Kecamatan Subang dengan harga pembelian Rp. 560.500.000- (lima ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan Risalah Lelang Nomor : 635/33/2018 Tanggal 25 Oktober 2018, dan telah mengikuti proses lelang melalui aplikasi lelang internet dengan alamat domain <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> dengan jujur dan beritikad baik serta telah berdasarkan kepada Peraturan dan Ketentuan hukum yang berlaku;

2. Bahwa sebagai persyaratan peserta lelang Terbanding III semula Tergugat III telah melakukan pembayaran uang jaminan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwakarta melalui Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Subang dengan setoran tunai sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), kemudian setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang Terbanding III semula Tergugat III telah melakukan pembayaran pelunasan Lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwakarta melalui Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Subang dengan setoran tunai sebesar Rp. 451.710.000,- (empat ratus lima puluh satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah), selanjutnya Objek lelang yang terjual berupa sebidang tanah SHM No. 910/Dangdeur berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 1.040 m2, terletak di Kp. Dangdeur, Kec. Subang Kab. Subang Jawa Barat telah dilakukan balik nama atas nama Budi Rahayu sebagai pembeli dan pemenang lelang;
3. Terbanding III semula Tergugat III sependapat dengan Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa seluruh prosedur pelelangan terhadap objek jaminan a quo telah sesuai prosedur pelelangan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana seluruh hasil dari proses lelang tersebut termasuk Risalah Lelang Nomor : 635/33/2018 Tanggal 09 November 2018 memiliki kekuatan hukum mengikat. dengan demikian seluruh hasil lelang adalah merupakan hasil yang sah, maka pemilik dari sebidang tanah beserta bangunan di atasnya SHM No. 910/1993 Ds. Dangdeur yang termuat dalam Risalah Lelang Nomor : 635/33/2018 Tanggal 09 November 2018 adalah Pemenang Lelang (Terbanding III semula Tergugat III);

Halaman 39 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Pembanding berhasil membuktikan akibat Terbanding I melakukan Perbuatan melawan hukum mengakibatkan Pembanding mengalami kerugian.

Bahwa Pembanding dalam memori bandingnya menyatakan jelas ini telah melanggar Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, sehingga Pembanding merasa dirugikan dikarenakan mengganggu konsentrasi Pembanding untuk melakukan pelunasan;

Bahwa terhadap uraian-uraian dalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, Terbanding III semula Tergugat III berpendapat berpendapat sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil Pembanding semula Penggugat karena tidak berdasar dan beralasan hukum, karena tidak ada satupun bukti surat dan saksi yang mendukung dalil-dalil Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, dan Terbanding III semula Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Pembanding semula Penggugat, dengan demikian Terbanding III semula Tergugat III sebagai pemenang lelang telah mengalami kerugian karena tidak dapat menempati objek lelang yang dibeli berdasarkan lelang eksekusi karena Pembanding semula Penggugat tidak bersedia mengosongkan objek lelang tersebut dimana masih digunakan Penggugat untuk menjalankan usahanya dan bukan sebagai tempat tinggal sebagaimana didalilkan oleh Pembanding semula Penggugat;
2. Terbanding III semula Tergugat III sependapat dengan Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan Proses lelang telah sesuai prosedur pelelangan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka tidak ada kerugian yang ditimbulkan atas proses pelelangan objek jaminan hutang Pembanding semula Penggugat yaitu SHM No. 910/1993 Ds. Dangdeur a.n. Sai Suidiana. Jika dihubungkan dengan aturan Pasal 1365 KUHPerdara dan teori yang berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum maka dalam Proses Pelelangan tidak ada unsur kesalahan dalam perbuatan proses lelang sehingga tidak ada kerugian yang diderita, sehingga Perbuatan Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, dan Terbanding III semula Tergugat III tidak dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum,

Halaman 40 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas telah membuktikan alasan-alasan keberatan dari Pembanding semula Penggugat adalah alasan yang tidak mendasar serta tidak sesuai dengan fakta hukum, sehingga sudah sepatutnya dan sewajarnya ditolak atau setidaknya tidak diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa perkara *Aquo*;

Berdasarkan uraian diatas, maka mohon Pengadilan Tinggi Jawa Barat Melalui Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili sendiri perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan dan Memori Banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor : 8/Pdt.G/2019/PN Sng. tertanggal 17 September yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terbanding II, semula Tergugat II, telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 30 Oktober 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 30 Oktober 2019 menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 33 s.d. 34 putusan perkara a quo, Pembanding/Penggugat telah gagal menguraikan secara jelas alasan-alasan hukum pada Posita Gugatannya yang dapat mendukung permohonan untuk dijatuhkannya Putusan Provisi, namun tiba-tiba di dalam Petitum Gugatannya, Pembanding/Penggugat menuntut dijatuhkannya Putusan Provisi.
- b. Bahwa kemudian, Majelis Hakim Tingkat Pertama juga menganggap permohonan Provisi Pembanding/Penggugat terkait beralasan tidaknya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa perkara a quo, harus dibuktikan terlebih dahulu dalam persidangan.
- c. Bahwa selain hal tersebut di atas, Terbanding II/Tergugat II juga memandang apabila benar (quad non) Pembanding/Penggugat memiliki itikad baik, maka seyogianya daripada Pembanding/Penggugat mengajukan gugatan a quo, seharusnya Pembanding/Penggugat selaku debitur dari Terbanding I/Tergugat I (in casu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk.) dapat melunasi seluruh kewajibannya kepada Terbanding I/Tergugat I sebelum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa perkara a quo.

Halaman 41 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



- d. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut hemat Terbanding II/Tergugat II patut untuk dikuatkan karena Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam penerapan hukumnya.
1. Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dan membantah secara tegas juga atas dalil Pembanding/Penggugat dalam Memori Bandingnya pada huruf B halaman 4 s.d. 7 yang pada intinya menyatakan bahwa "Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 46 s.d. 47 yang menyatakan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara a quo telah sesuai dengan prosedur, merupakan pertimbangan yang salah dan keliru karena seharusnya Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara a quo melalui Fiat Eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan, sehingga Lelang Eksekusi atas objek sengketa perkara a quo yang telah terlaksana dianggap Pembanding telah tidak sesuai dengan prosedur", dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
- a. Bahwa sebagaimana telah Terbanding II/Tergugat II uraikan dalam Jawab Jinawab terdahulu, perlu kiranya Pembanding/Penggugat dapat memahami terlebih dahulu ketentuan yang tertuang di dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan, yang menjelaskan bahwa dalam hal debitor cedera janji, terdapat 2 jenis eksekusi Hak Tanggungan yang dapat ditempuh oleh seorang kreditor untuk menjual obyek Hak Tanggungan, yakni:
- 1) Berdasarkan hak Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan melalui pelelangan umum;
 - 2) Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan.
- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, mengatur dan menjelaskan sebagai berikut "Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil



penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

- c. Bahwa diatur lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 14 Ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan, berbunyi “Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata”.
- d. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I melalui Terbanding II/Tergugat II adalah didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
- e. Bahwa selain itu, sesuai Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut **PMK No. 27/PMK.06/2016**), yang mengatur sebagai berikut:
 - (1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
 - (2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.
 - (3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.
- f. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, apabila tidak ada gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang diajukan sebelum dilaksanakannya lelang yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan tanpa fiat eksekusi (eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan).

Halaman 43 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Bahwa berdasarkan uraian pada huruf a s.d. huruf g di atas, sudah jelas dan terang pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada putusan perkara a quo terkait keabsahan lelang telah sesuai dengan prosedur hukum, patut untuk dikuatkan karena Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam penerapan hukumnya.
2. Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dan membantah secara tegas atas dalil Pembanding/Penggugat dalam Memori Bandingnya pada huruf C halaman 7 s.d. 8 yang pada intinya menyatakan bahwa "Pembanding telah berhasil membuktikan bahwa akibat Terbanding I melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah menyebabkan kerugian bagi Pembanding", dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa sebagaimana telah Terbanding II/Tergugat II uraikan secara jelas dalam Jawab Jinawab tingkat pertama, Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang disebutkan oleh Pembanding sudah tidak berlaku lagi.
 - b. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Terbanding II/Tergugat II melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Terbanding I/Tergugat I selaku Pemohon Lelang (in casu PT. Bank BTPN) atas objek sengketa perkara a quo sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 635/33/2018 tanggal 25 Oktober 2018 adalah PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang telah ditetapkan pada tanggal 19 Februari 2016.
 - c. Bahwa dengan penggunaan dasar hukum yang telah tidak berlaku lagi, maka seluruh dalil Pembanding/Penggugat yang masih menggunakan dasar hukum tersebut seyogianya dikesampingkan oleh Judex Factie tingkat Banding yang akan memeriksa dan mengadili perkara a quo.
 - d. Bahwa selain itu, Pembanding/Penggugat juga tidak dapat menguraikan secara jelas dan tegas tindakan Terbanding I/Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, dan Terbanding III/Tergugat III yang mana yang telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikatakan telah merugikan kepentingan Pembanding.
2. Bahwa dalil keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat yang ditujukan khusus kepada Terbanding II/Tergugat II dalam Memori Bandingnya **HANYA**

Halaman 44 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan dalil-dalil pengulangan dari apa yang telah diperiksa dan diadili dengan cermat, teliti, seksama dan menurut hukum oleh Majelis Hakim tingkat pertama.

3. Bahwa dengan demikian, putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa, mengadili dan memutus dalam perkara a quo, dengan tetap memperhatikan dan mempertimbangkan seluruh isi gugatan, jawaban, replik, duplik, dan bukti-bukti, serta saksi-saksi yang dikemukakan dan diajukan Para Pihak yang berperkara, yang menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Bahwa oleh karenanya, Terbanding II/Tergugat II sangat mendukung dan menerima pertimbangan-pertimbangan Judex Factie pada tingkat pertama dalam putusannya, dan menolak Memori Banding/Penggugat karena tidak didukung oleh alat bukti yang cukup, sehingga Terbanding II/Tergugat II menganggap pertimbangan putusan Judex Factie pada tingkat pertama adalah telah diputus dengan benar sesuai 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, dan terkesan diajukan demi itikad buruk Pembanding/Penggugat terhadap Terbanding II/Tergugat II, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang mengadili perkara a quo dalam putusan 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 Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar:

1. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pembanding/ Penggugat;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Subang No. 08/Pdt.G/2019/ PN.SNG. tanggal 17 September 2019.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir Memori Banding Kontra memori banding masing masing dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 8/Pdt.G./2019/PN.Sng tanggal 17 September 2019 Majelis Tingat Banding

Halaman 45 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa apa yang tercantum dalam memori banding tersebut tidak ada menyangkut hal-hal baru, hanya berupa pengulangan saja dari apa yang diajukan dalam persidangan tingkat pertama, serta hal itu telah dipertimbangkan secara benar dan tepat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena itu Majelis Tingkat Banding tersebut sependapat dan menyetujui pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, dan karena itu mengambil alih pertimbangan-pertimbangan tersebut menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat banding dalam memutuskan perkara tersebut dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pembanding semula Penggugat, 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 Subang Nomor 8/Pdt,G/2019/PN Sng, tanggal 17 September 2019, beralasan hukum untuk dipertahankan dan harus dikuatkan ;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 17 September 2019, Nomor 8/Pdt.G./2019/PN.Sng yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari : Selasa, tanggal 10 Desember 2019, oleh kami, **ZAHERWAN LESMANA, S.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung

Halaman 46 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Ketua Majelis, dengan **NANI INDRAWATI, S.H.,M.Hum.** dan **BUDI SANTOSO, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 07 Nopember 2019 Nomor 553/Pdt/2019/ PT BDG untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari : Selasa, tanggal 17 Desember 2019 dalam sidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim Hakim Anggota serta dibantu oleh **Ny. DENI SETIANI, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

NANI INDRAWATI, S.H.,M.Hum

ZAHERWAN LESMANA, S.H

BUDI SANTOSO, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ny. DENI SETIANI, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai Rp 6.000,00.
2. Redaksi Rp 10.000,00.
3. Biaya Proses lainnya Rp134.000,00.

Halaman 47 dari 47 Putusan Nomor: 553/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah Rp150.000,00.+

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer

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