



PUTUSAN

Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. JASA TELEKOMUNIKASI UTAMA, dalam hal ini diwakili oleh Ir. Yudy Darrin Arifin, laki-laki, Swasta, beralamat di Jalan Tebet Barat X No. 29, Jakarta Selatan selaku Direktur, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Raden Asmoro Wening, SH., Advokat, berkedudukan di Jalan Sultan Hasanuddin No. 12-14 Blok M3, Kebayoran Baru-Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan

1. **PT. BANK MANDIRI (Persero), Tbk**, Cabang Commercial Banking Bekasi, alamat Jl. Ir. H Juanda No. 155 Bekasi 17112 memberikan kuasa kepada **ANJANI HAPSARI PRAMESTHI SH, MH.** - Legal Officer pada Regional Legal Team PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Region IV / Jakarta 2, berdasarkan Surat Kuasa PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.No.JRB.RO4ILGL.SK.12024, tanggal November 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung**, alamat Gedung N Gedung Keuangan Negara Jl. Asia Afrika No. 114 Bandung, memberikan kuasa kepada Wiwin Rianto, Pramutyarini Rahma R, Santa Regita, Staf/Pelaksana pada KPKNL Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-500/MK.6/KN.7/2024 tanggal 23 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Dan

Rianto Haksoro, IR., NIK 3273150405490001, tempat/Tanggal, Lahir Tegal, 4 Mel 1949, alamat Jalan Jendral Sudirman, No.679, Rt/Rw. 002/003, Kelurahan/Desa. Cibuntu, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung - Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FITRIAH, S.H advokat dan

Halaman 1 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



konsultan hukum pada Kantor Hukum Fitriah & Partners,
beralamat Perumahan Palm Village CB 4 No. 3, Kel.
Pondok Rajeg, Kec. Cibinong Kabupaten Bogor,
berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 November
2024 (Surat Kuasa Terlampir), yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 19
November 2024 dengan register nomor 1873/SK/2024/PN
Bks, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Intervensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

DALAM GUGATAN ASAL

Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 27 Juni 2024 dalam Register Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. MOHON MENUNDA LELANG dan MEMBERIKAN PENJADWALAN ULANG

Bahwa pada Tanggal 14 Juni 2024, oleh KPKNL Bandung dan PT. BANK MANDIRI (Persero), Tbk, Regional Specialis Asset Management Jakarta Thamrin, pada Koran Gala, Edisi No. 247 Tahun II, Bandung, membuat Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan atas Utang PT. JASA TELEKOMUNIKASI UTAMA, mohon ditunda atau penjadwalan ulang.

II. LELANG AKAN MERUGIKAN PEMILIK JAMINAN

Bahwa kerugian Pemilik Jaminan akan terjadi karena selain Lelang Eksekusi dilakukan dibawah harga, yang merupakan utang dari PT. JASA TELEKOMUNIKASI UTAMA, dimana karena Perseroan masih beroperasi dengan baik, maka akan dapat mengatasi utang tersebut bilamana diberikan penjadwalan utang oleh TERGUGAT, karena itu mohon MAJELIS HAKIM menerima Gugatan PERLAWANAN ini, dan memohon agar lelang dapat dibatalkan atau setidaknya ditunda.

Bahwa selain itu akan berdampak di lingkungan Pemilik Jaminan, karena jaminan itu adalah rumah tinggal yang dimiliki, mohon pertimbangan Majelis Hakim, untuk membatalkan lelang eksekusi aquo.

Halaman 2 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



III. PERMOHONAN dan DASAR PERLAWANAN PENGGUGAT.

Bahwa terhadap Pengumuman Lelang Tanggal 14 Juni 2024, oleh KPKNL Bandung dan PT. BANK MANDIRI (Persero), Tbk, Regional Specialis Asset Management Jakarta Thamrin, pada Koran Gala, Edisi No. 247 Tahun II, Bandung, atas Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Utang PT. JASA TELEKOMUNIKASI UTAMA, bilamana TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT menginginkan lelang dilakukan seharusnya hal itu dilakukan setelah memperoleh fiat Pengadilan terlebih dahulu, karena berdasarkan penjelasan umum UUHT (undang-undang hak tanggungan) pada angka 9, bahwa pelaksanaan Pasal 6 UUHT pelaksanaannya mengacu pada Pasal 224 HIR yang menghendaki adanya Fiat Pengadilan, karena pelaksanaannya harus perintah dari Ketua Pengadilan, sedangkan dalam Pelaksanaan Lelang aquo tidak atas perintah atau Fiat Eksekusi oleh Ketua Pengadilan dimaksud, maka oleh karena hal tersebut memaksakan, oleh karenanya Penggugat menempuh dengan melakukan Gugatan PERLAWANAN ini.

Berdasarkan uraian permohonan dan dasar perlawanan diatas, maka Penggugat dengan ini memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *aquo*, untuk kiranya berkenan memberikan PUTUSAN sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Gugatan PERLAWANAN Seluruhnya.
2. Menetapkan dengan MEMBATALKAN dan/atau MENUNDA LELANG terhadap Jaminan atas 1 (satu) Bidang Tanah dan Bangunan, sesuai dengan SHM No. 3265/Mengger, seluas LT 300 M2 an Insinyur Garuda Sugardo, terletak di Perumahan Batununggal Abadi, Jl. Batununggal Abadi III No. 21, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul dan 2 (dua) Bidang Tanah Lapang dijual dalam satu paket dengan Total Luas 374 M2 terdiri dari SHM No. 3282/Mengger, seluas LT 120 M2, an Insinyur Garuda Sugardo, terletak Blok Waas dan SHM 3264/Mengger, seluas LT 254 M2, an Insinyur Garuda Sugardo, terletak di Jl Batununggal Abadi I, yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl Batununggal Abadi I, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat.
3. Memutuskan Para Tergugat harus telah memperoleh Fiat Pengadilan terlebih dahulu sebelum menentukan Lelang Eksekusi, karena pelaksanaan Pasal 6 UUHT mengacu kepada Pasal 224 HIR dan pelaksanaannya harus atas perintah dari Ketua Pengadilan.
4. Memutuskan asset Penggugat adalah tempat tinggal Pemilik Jaminan, yang harus dilindungi hak dan keberadaannya.

Atau sekiranya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo berpendapat

Halaman 3 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat masing-masing hadir diwakili Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Edwin Adrian, SH. MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

1. PENGADILAN NEGERI BEKASI TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI, DAN MEMUTUS GUGATAN A QUO YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT (EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF)

1. Majelis Hakim yang Mulia, Tergugat dalam dalil ini hendak menjelaskan bahwa Perkara *a quo* merupakan Gugatan yang didasari atas objek jaminan Hak Tanggungan yang menjadi dasar dan permintaan dalam Petitem yang diajukan oleh Penggugat.
2. Atas dasar hal tersebut sebagaimana termaktub dalam Pasal 4 APHT yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4:

"Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada **Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bandung** atau Kantor Panitera Pengadilan Negeri Lainnya yang ditunjuk oleh Pihak Kedua atau Bank."

Halaman 4 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



3. Maka dengan melihat fakta di atas, terlihat sangat jelas bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo* tidak teliti dan tidak membaca dengan seksama setiap ketentuan yang mengatur dan mengikat para pihak dalam APHT, termasuk dalam klausul yang mengatur mengenai pemilihan domisili hukum.

4. Jika benar Penggugat membaca dan mempelajari dengan seksama atas setiap ketentuan yang terdapat dalam APHT yang melekat pada objek agunan seharusnya Penggugat membaca pula ketentuan yang ada dalam APHT yang mengatur mengenai pemilihan forum penyelesaian sengketa yang memperhatikan penentuan domisili hukum yang disepakati oleh Para Pihak dan domisili hukum tersebut adalah Pengadilan Negeri Bandung bukan Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana Penggugat dalilkan.

5. Atas hal tersebut didukung pula oleh ketentuan dalam Pasal 118 (4) HIR yang menjelaskan sebagai berikut:

Pasal 118 (4) HIR:

"Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu"

6. Kewajiban Para Pihak untuk tunduk dalam pemilihan domisili di Pengadilan Negeri Bandung juga telah sesuai dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1338 KUHPerdara:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik."

7. Bahwa Objek Lelang/Objek Agunan berada di Jl. Batununggal Abadi, Kel. Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Wilayah Gedebage, Bandung, Jawa Barat yang merupakan wilayah kedudukan hukum dan Pengadilan Negeri Bandung, hal ini pun kembali dikuatkan dengan Pasal 118 (3) HIR yang menjelaskan sebagai berikut:

Pasal 118 (3) HIR:

"Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang"

Halaman 5 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.

8. Dengan demikian, telah jelas dan terang pada hakikatnya pilihan di domisili hukum Pengadilan Negeri Bandung juga telah sesuai sebagaimana yang disepakati dalam APHT oleh Para Pihak dan APHT tersebut pun telah memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*.

9. Maka sudah sepatutnya, Penggugat dalam mengajukan dan mendaftarkan Gugatan *a quo* sudah seharusnya pada Pengadilan Negeri Bandung dan bukan pada Pengadilan Negeri Bekasi. Adapun tindakan dan Penggugat yang mengajukan Gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Bekasi adalah sebuah pengingkaran terhadap kesepakatan dan kekeliruan yang tidak dapat dibenarkan sehingga menyebabkan Perkara *a quo* menjadi cacat formil. Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk dapat menyatakan tidak dapat menerima Gugatan *a quo* untuk seluruhnya dikarenakan Pengadilan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Bandung dan bukan Pengadilan Negeri Bekasi.

2. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTION PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Majelis Hakim yang Terhormat, Tergugat melalui dalil ini hendak menjelaskan bahwa Perkara *a quo* merupakan Perkara Gugatan Perlawanan atas proses penetapan pembatalan atau penundaan lelang terhadap eksekusi jaminan dan objek agunan. Perlu diketahui pula bahwa objek agunan yang dimohonkan dalam Petition untuk dibatalkan prosedur eksekusi lelangnya tersebut telah laku dalam proses lelang pada tanggal 25 Juni 2024, sehingga apabila Penggugat hendak melakukan pembatalan pada objek agunan yang telah laku merupakan hal yang salah apabila tidak memasukkan Para Pihak terkait yang ada dalam prosedur eksekusi lelang tersebut.

2. Para Pihak yang seharusnya dimasukkan ke dalam Gugatan dikarenakan adanya kepentingan yang perlu dilibatkan dalam Perkara *a quo* adalah:

- Para Pihak Pemenang Lelang atas objek agunan;
- Kantor Badan Pertanahan Nasional Bandung; dan
- Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Sebagaimana kita ketahui objek agunan tersebut telah laku dan dilakukan pembelian oleh Para Pihak Pemenang Lelang, sehingga Para Pihak Pemenang

Halaman 6 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang memiliki peran yang sangat signifikan dalam pihak yang berwenang atas objek agunan tersebut pada saat ini, dengan tidak dimasukkannya Para Pihak Pemenang Lelang dalam Gugatan *a quo* menyebabkan konsekuensi Putusan yang akan diputuskan oleh Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara tidak melibatkan Para Pihak Pemenang Lelang yang pada saat ini telah sah memiliki objek agunan dan hasil pelelangan.

4. Kemudian Kantor Badan Pertanahan Nasional Bandung, selaku penerbit SHT dalam perkara *a quo*, memiliki peran yang sangat signifikan, yaitu sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pencoretan atau penghapusan atas hak tanggungan yang dibebankan terhadap objek agunan pada saat Tergugat akan mengembalikan agunan yang diberikan sebagai jaminan penyelesaian kewajiban.

5. PPAT memiliki peran dalam hal penerbitan APHT, sehingga PPAT dapat memberikan informasi fakta kepada Majelis Hakim terkait dengan telah sesuainya secara hukum atas seluruh proses pemberian Jaminan dan pengikatan Hak Tanggungan atas Jaminan tersebut oleh Penggugat terhadap Tergugat.

6. Mengacu pada poin-poin di atas, terdapat kelalaian dan Penggugat yang tidak mengikutsertakan Para Pihak yang memiliki kepentingan dalam Perkara *a quo*, Tergugat merasa jika tidak diikutsertakannya Para Pihak yang memiliki kepentingan akan menciptakan kepastian hukum atas objek agunan tersebut terganggu. Sehingga mengutip pendapat ahli hukum Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 112 dan 113 yang menyatakan:

"3. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*):

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai pembantah atau yang ditarik sebagai tergugat:

- k. Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai PEMBANTAH ditarik tergugat.
- l. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

...Salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/PDT/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara. **Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji**

Halaman 7 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks

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)



mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I."

7. Kemudian adanya pendapat Ahil Hukum Chidir Au dalam bukunya "Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia" yang berbunyi sebagai berikut:

"Keseluruhan pihak yang berkaitan dengan obyek sengketa baik secara langsung maupun tidak langsung harus dimasukkan dalam gugatan. Tidak digugatnya pihak-pihak tersebut mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima."

8. Berdasarkan argumentasi pada poin di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk dapat menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena Gugatan a quo kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

3. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK DALAM MENGAJUKAN GUGATAN KARENA TELAH MELAKUKAN CIDERA JANJIIWANPRESTASI TERLEBIH DAHULU (NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

1. Majelis Hakim yang Terhormat, perlu diketahui bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan a quo telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terlebih dahulu dengan tidak memenuhi kewajibannya sebagai Debitur kepada Tergugat sebagaimana dijelaskan dalam Perjanjian Kredit.
2. Tergugat telah melakukan kewajiban-kewajiban yang timbul atas Perjanjian Kredit tersebut dengan telah memberikan Fasilitas Kredit melalui Perjanjian Kredit, namun perlu kembali Tergugat tegaskan bahwa Penggugat-lah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak melakukan pelunasan kewajiban secara langsung atas kewajiban yang telah ditagihkan kepada Penggugat.
3. Kemudian, atas pengalihan utang (*cessie*) telah sesuai dengan segenap ketentuan dan peraturan yang berlaku, hal ini merujuk kepada Surat Peringatan yang telah dikirimkan oleh Tergugat II kepada Penggugat, yaitu:

- a. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: SAM.SA2/JTH.085112022 tertanggal 30 November 2022;
- b. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: SAM.SA2/JTH.089212022 tertanggal 12 Desember 2022;
- c. Surat Peringatan III (Terakhir) Nomor: SAM.SA2/JTH.0921/2022 tertanggal 21 Desember 2022.
- d. Surat Nomor: SAM.SA21JTH.000712023 tanggal 03 Januari 2023 perihal: Pernyataan Wan prestasi

Halaman 8 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



4. Berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan diatas, Penggugat merupakan pihak yang terlebih dahulu melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi terhadap Tergugat. Sehingga seharusnya Penggugat tidak memiliki hak untuk dapat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat maupun Turut Tergugat. Dalil Turut Tergugat ini didukung oleh pendapat Ahli Hukum Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" Jakarta: Sinar Grafika, Edisi Kedua, 2018, halaman 529, yaitu:

"(5) *Exceptio non adimpleti contra ctus*

Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.

Misalnya, apabila penjual sendiri yang lebih dahulu wanprestasi dan pembeli, penjual tidak berhak menuntut pembeli memenuhi prestasi yang diwajibkan kepadanya. Umpamanya, A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan gedung dengan syarat, pembangunan dimulai 1 Januari 2003 setelah A menerima uang muka sebesar 20% dan nilai kontrak. Ternyata B tidak melaksanakan kewajiban membayar uang muka kepada A. Dalam kasus tersebut, B tidak berhak menggugat A untuk memenuhi kewajiban melaksanakan pembangunan atas alasan, B sendiri yang lebih dahulu melakukan wan prestasi. Jika B mengajukan gugatan agar A melaksanakan kewajiban, A dapat mengajukan exceptio non adimpleti contractus dengan permintaan agar gugatan digugurkan atau disingkirkan."

5. Selain pendapat Ahli Hukum tersebut di atas, penerapan eksepsi *Adimpleti Contractus* juga telah diadopsi oleh beberapa putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana termuat di dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 653/PDT/2019/PT.DKI tanggal 16 Januari 2020:

"Menimbang, bahwa prinsip hukum Exceptio non adimpleti contractus yang diterapkan dalam perjanjian timbal balik, dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik, sehingga pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat dan tidak berhak mendapat perlindungan hukum, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian;"

Halaman 9 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



6. Majelis Hakim yang Terhormat, dengan tidak dipenuhinya kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat, maka telah terbukti dengan sangat sempurna bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terlebih dahulu, sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang Terhormat untuk dapat menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat menerima seluruh Gugatan yang diajukan oleh Penggugat (*niet onvankelijke verklaard*) karena Penggugat sendiri telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan tidak terpenuhinya kewajiban pembayaran yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat.

4. GUGATAN A QUO KABUR KARENA PENGUGAT MENGGABUNGAN GUGATAN DENGAN PERLAWANAN (OBSCUUR LIBEL)

1. Majelis Hakim yang Terhormat, secara terbukti dan benar, Penggugat telah menggabungkan Gugatan dan Perlawanan dalam Pengajuan Gugatan a quo, padahal telah jelas bahwa Gugatan dan Perlawanan merupakan hal yang berbeda dan tidak dapat dilakukan penggabungan dalam Gugatan.

2. Dengan secara sadar Penggugat menggabungkan Gugatan dan Perlawanan telah membuktikan bahwa Penggugat tidak memahami inti dan pengajuan Gugatan a quo, hal ini sangat disayangkan bahwa dengan adanya penggabungan antara Gugatan dengan Perlawanan ini menjelaskan bahwa Penggugat selaku pihak yang memiliki kapasitas dan hak dalam mengajukan Gugatan tidak mempelajari inti dan pengajuan Gugatan a quo sehingga menggabungkan Gugatan dan Perlawanan dalam Gugatan a quo.

3. Dengan ini Tergugat hendak membantu Penggugat agar mengerti perbedaan antara Gugatan dengan Perlawanan, pada intinya Gugatan dapat diajukan terhadap hak-hak yang dilanggar atau belum terpenuhi namun belum ada putusan pengadilan yang memutuskan sengketa tersebut, hal ini mengartikan bahwa Gugatan adalah suatu sengketa atau konflik yang perlu diselesaikan dan diputus oleh Pengadilan, sedangkan Perlawanan merupakan upaya hukum yang diajukan oleh pihak yang dikenakan eksekusi untuk menanggapi atau membatalkan eksekusi yang sedang dilaksanakan oleh Pengadilan, Perlawanan muncul setelah adanya suatu putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap dan bertujuan untuk menghentikan dan menunda eksekusi.

Halaman 10 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



4. Pada intinya, atas penggabungan Gugatan dan Perlawanan yang diajukan oleh Penggugat memiliki kesalahpahaman terhadap tujuan dan pengajuan Gugatan *a quo*, karena Gugatan diajukan terkait memulau suatu perkara peradilan sementara perlawanan untuk menanggapi atau menentang eksekusi, sehingga dengan melakukan penggabungan antara Gugatan dan Perlawanan, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas tujuannya. Terkait perbedaan antara Gugatan dan Perlawanan akan Tergugat jelaskan lebih lanjut sebagai berikut:

	Gugatan	Perlawanan
Dasar Hukum	Pasal 118 HIR	Pasal 207 ayat (3) HIR dan 227 RBg, Pasal 129 HIR/153 RBg
Tujuan Pengajuan	Upaya untuk menuntut suatu hak yang belum dipenuhi atau adanya pelanggaran hak keperdataan Upaya hukum terhadap putusan pengadilan, misalnya terhadap putusan verstek atau terhadap sita atau Eksekusi	Upaya untuk menuntut suatu hak yang belum dipenuhi atau adanya pelanggaran hak keperdataan Upaya hukum terhadap suatu putusan pengadilan, misalnya terhadap putusan verstek atau terhadap sita atau Eksekusi
Syarat Pengajuan	Tidak perlu ada suatu putusan pengadilan terlebih dahulu Harus ada Putusan Pengadilan yang dilawan, dahulu misal : putusan verstek atau eksekusi	Tidak perlu ada suatu putusan pengadilan terlebih dahulu Harus ada Putusan Pengadilan yang dilawan, dahulu misal : putusan verstek atau eksekusi

5. Dengan adanya perbedaan konsep dan dasar hukum yang jelas antara Gugatan dengan Perlawanan, telah jelas dan benar bahwa Gugatan dan Perlawanan tidak dapat digabungkan karena mengakibatkan Gugatan menjadi tidak jelas dan kabur.

6. Majelis Hakim yang Terhormat, dengan adanya penggabungan antara Gugatan dengan Perlawanan yang diajukan oleh Penggugat telah terbukti menjadi tidak jelas karena menggabungkan konsep "Gugatan" dalam

Halaman 11 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Perkara "Perlawanan", penggabungan tersebut pun terlihat secara jelas dan indikasi judul Gugatan yang diberi judul "Gugatan Perlawanan" padahal hal tersebut merupakan 2 (dua) hal yang berbeda. Para Pihak yang terdapat dalam Gugatan Perlawanan ini pun memiliki kedudukan sebagai "Penggugat" dan "Tergugat" padahal dalam Perlawanan kedudukan Para Pihaknya adalah sebagai "Pelawan" dan "Terlawan". Namun, dalam Posita Gugatan tersebut pun Penggugat mendalilkan bahwa adanya proses lelang akan merugikan pemilik jaminan, Tergugat selaku Pihak dalam Gugatan *a quo* menjadi bingung atas kedudukannya sebagai pihak dalam Perkara *a quo*.

7. Hal ni didukung pula oleh Yurisprudensi Putusan, yang berbunyi sebagai berikut: **Putusan No. 94/Pdt.G/2022/PN Pal:**

"...sehingga penggabungan antara perlawanan dan perbuatan melawan hukum tersebut menurut majelis menjadikan gugatan menjadi tidak jelas atau obscur libel, karena esensi dan perlawanan dan gugatan dilakukan dengan formalitas dan hukum acara yang berbeda atau terpisah."

8. Berdasarkan uraian di atas, maka sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan menolak Gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan *a quo* tidak dapat diterima karena Gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas, sehingga sudah sepantasnya bahwa Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

III. DALAM POKOK PERKARA

1. PROSES EKSEKUSI LELANG YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN DAN PERATURAN YANG BERLAKU

1. Majelis Hakim yang Terhormat, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar hal-hal yang telah Tergugat kemukakan dalam bagian eksepsi *a quo*, secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara *a quo*.
2. Tergugat dengan ini menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

Halaman 12 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



3. Tergugat perlu kembali sampaikan hubungan hukum yang ada antara Penggugat dengan Tergugat serta dengan objek agunan, yaitu sebagai berikut:

a. Penggugat dengan Tergugat mempunyai hubungan hukum utang-piutang yang mana telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit. Perlu kembali Tergugat ingatkan, dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat, Para Pihak telah setuju untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit tersebut sebagaimana Perjanjian Kredit tersebut telah ditandatangani dan disepakati antara Para Pihak yang membuatnya sehingga menjadikan Perjanjian Kredit tersebut berlaku sebagai undang-undang antara Penggugat dengan Tergugat sebagai Pihak yang mengikatkan diri dalam Perjanjian tersebut. (Pasal 1320 KUHPerdara jo. Pasal 1338 KUHPerdara).

b. Guna menjamin pelunasan utang tersebut, Penggugat menyerahkan sebidang tanah dan bangunan sesuai dalam SHM No. 3264/Mengger, SHM No. 3282/Mengger, dan SHM No. 3265/Mengger. Sesuai dengan kesepakatan dan Penggugat sebagai pemilik jaminan, terhadap 3 (tiga) SHM tersebut telah diikat sebagai agunan.

c. Bahwa mengacu hal tersebut di atas, objek tanggungan dijadikan sebagai jaminan hutang kepada Tergugat, bilamana Penggugat selaku Debitur tidak mampu untuk melunasi kewajibannya, maka objek tanggungan dalam Perkara a *quo* merupakan sumber pembayaran hutang kepada Tergugat. Sebagaimana telah jelas dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU HT"), maka Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk dapat melelang Objek Hak Tanggungan guna dijadikan sumber pelunasan kewajiban dan Penggugat.

d. Bahwa ternyata dalam perjalanan fasilitas kreditnya, Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat sesuai dengan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit tersebut, oleh karenanya untuk mengingatkan adanya tunggakan hutang yang wajib diselesaikan oleh Penggugat tersebut,

Halaman 13 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



maka Tergugat telah memberikan teguran melalui surat peringatan kepada Penggugat, yaitu sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: SAM.SA2/JTH.0851/2022 tertanggal 30 November 2022;
- b. Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: SAM.SA2/JTH.0892/2022 tertanggal 12 Desember 2022;
- c. Surat Peringatan III (Terakhir) Nomor: SAM.SA2/JTH.0921/2022 tertanggal 21 Desember 2022.
- d. Surat Nomor: SAM.SA2/JTH.0007/2023 tanggal 03 Januari 2023 perihal: Pernyataan Wanprestasi
- e. Kemudian, meskipun terhadap Penggugat telah diperingatkan untuk memenuhi kewajiban dalam pembayaran pelunasan kewajibannya kepada Tergugat, namun Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pelunasan kewajiban tersebut. Karenanya, Penggugat telah ingkar janji/wanprestasi untuk melaksanakan pembayaran angsuran kreditnya sesuai ketentuan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit sebagaimana Penggugat telah dinyatakan jatuh tempo seketika, dimana atas pernyataan tersebut, Tergugat telah mengirimkan Surat No. (untuk pernyataan wanprestasi) dan dalam Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) yang menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atas Perjanjian Kredit sehingga Fasilitas Kredit Penggugat harus-lah dibayar dengan lunas, sebagaimana yang telah disepakati oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat. Penggugat-pun tidak pernah mengindahkan segenap Surat Peringatan dan tidak melakukan pembayaran kewajiban Debitur kepada Tergugat sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit.
- f. Atas dasar poin di atas dalam rangka pelaksanaan ketentuan yang telah disepakati di dalam Perjanjian Kredit, Tergugat pun telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penggugat.

4. Melihat penjelasan poin di atas dan merujuk pada Poin 8 huruf d Halaman 18-19 dalam Perjanjian Kredit sebagaimana termaktub dalam penjelasan dalam Perjanjian Kredit yang menyatakan bahwa:

"8. Menyerahkan Surat Pernyataan (Indemnity Letter) dan pemiik agunan yang disetujui o/eh suami/istri, yang menyatakan bahwa:

Halaman 14 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



d. Tidak akan melakukan suatu tindakan penuntutan Perdata maupun tuntutan ganti kerugian kepada pihak Bank akibat pelaksanaan penjualan/eksekusi barang agunan guna menyelesaikan kewajiban Debitur."

5. Dengan demikian, dalam rangka pelaksanaan ketentuan sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, telah jelas dan benar menyatakan bahwa apabila Penggugat selaku Debitur dalam Perjanjian Kredit telah cidera janji/wanprestasi, maka tindakan Tergugat selaku Kreditur untuk melaksanakan si dan Perjanjian Kredit yaitu melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek agunan sebagai sumber pelunasan kewajiban dan Penggugat.

6. Hal ini sebagaimana dikuatkan dengan ketentuan dalam Pasal 6 UU HT yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6 UU HT:

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

7. Dengan demikian, Tergugat sebagai pihak Bank memiliki Hak Eksekusi berdasarkan Perjanjian Kredit serta ketentuan dan hukum yang berlaku, Penggugat selaku Debitur ingkar janji/wanprestasi, Tergugat memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan yang diserahkan **tanpa harus meminta fiat pengadilan terlebih dahulu**. Hal ini sebagaimana diperkuat dengan pendapat Ahli Hukum, yang berbunyi sebagai berikut:

a. Prof. Subekti, dalam bukunya "Hukum Penikatan":

"Apabila debitur wanprestasi, kreditor berhak melakukan eksekusi atas objek jaminan yang telah diserahkan oleh debitur tanpa harus memperoleh izin atau fiat pengadilan, jika dalam perjanjian telah diatur secara jelas mengenai hal tersebut. Eksekusi ini dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, baik itu untuk jaminan fidusia maupun hak tanggungan."

b. Sudikno Mertokusumo, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia":

*"Eksekusi atas jaminan fidusia atau hak tanggungan dapat dilakukan oleh kreditor tanpa memerlukan fiat pengadilan, apabila eksekusi tersebut sudah diatur dalam perjanjian dan hukum yang berlaku. Hal ini memberi hak kepada pihak kreditor untuk melakukan lelang atas objek jaminan, **jika debitur tidak melunasi utangnya.**"*

Halaman 15 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



8. Dengan demikian, atas segenap uraian di atas yang didukung dengan ketentuan serta pendapat dan Ahli Hukum, telah jelas dan terbukti bahwa fiat pengadilan tidak diperlukan dalam hal eksekusi atas objek agunan, jika debitur wanprestasi. Eksekusi dapat dilakukan oleh Tergugat selaku Bank/Kreditur secara langsung apabila Debitur melakukan perbuatan yang ingkar janji/wanprestasi.
9. Berdasarkan argumentasi, opini dan Ahli Hukum serta berdasarkan ketentuan dan peraturan yang ada di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. PENGUGAT TELAH TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU SEHINGGA PROSES EKSEKUSI YANG DILAKUKAN TERGUGAT MERUPAKAN HAK DARI TERGUGAT SELAKU KREDITUR

1. Majelis Hakim yang Mulia, sebagaimana telah Tergugat sampaikan dalam Eksepsi serta poin sebelumnya, hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat didasari dengan adanya Perjanjian Kredit. Dalam Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat selaku Debitur pun telah memberikan segenap objek jaminan untuk menjadi jaminan atas Fasilitas Kredit yang diberikan Tergugat selaku Kreditur dalam Perjanjian ini.
2. Atas Perjanjian Kredit tersebut menimbulkan hubungan hukum yang timbal balik antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur yaitu adanya hak dan kewajiban yang melekat dan mengikat bagi Para Pihak yang ada dalam Perjanjian Kredit tersebut.
3. Sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Kredit, Penggugat memiliki kewajiban untuk memenuhi semua prestasi kepada Tergugat, akan tetapi dalam Perkara *a quo*, Penggugat tidak memenuhi prestasi atau kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati antara Para Pihak dalam Perjanjian Kredit tersebut. Sehingga secara jelas dan benar, kredit yang dimiliki oleh Penggugat menjadi Kredit Macet dan Penggugat dikatakan telah melakukan perbuatan ingkarjanji/wanprestasi.
4. Sebagaimana Tergugat jelaskan, sebelum adanya Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat telah beritikad baik melakukan upaya-upaya untuk mengingatkan total kewajiban yang dimiliki oleh Penggugat dengan mengirimkan segenap Surat Peringatan dan Surat Pernyataan Wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat pun mengirimkan total kewajiban yang harus dilunasi oleh Penggugat, namun atas segenap upaya

Halaman 16 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat sama sekali tidak mengindahkan upaya yang dilakukan oleh Tergugat dan malah mengajukan Gugatan *a quo*.

5. Sebagaimana termaktub dalam Pasal 2 dash 6 Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Para Pihak, mengatur bahwa apabila Debitur/Penggugat tidak memenuhi kewajibannya melunasi utangnya berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Bank/Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dan Kedua memiliki hak, sebagai berikut:

'Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dan Pihak Pertama:

- a) *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian;*
- b) *.....*
- c) *.....*
- d) *.....*
- e) *Mengambil dan uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas."*

6. Sehingga dalam rangka pelaksanaan ketentuan yang telah disepakati dan ditandatangani dalam Perjanjian Kredit, SHT, APHT dan sesuai dengan ketentuan dalam UU HT, Tergugat telah menyampaikan kepada Penggugat Surat Pemberitahuan Lelang.

7. Dengan demikian, Tergugat menolak dengan tegas segenap dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Posita khususnya Poin III dalam Posita Gugatan *a quo* yang menjelaskan bahwa apabila Tergugat dan Turut Tergugat hendak melakukan lelang seharusnya dilakukan setelah memperoleh fiat pengadilan, padahal pada faktanya secara jelas telah diatur dalam Perjanjian Kredit, SHT, APHT dan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa apabila Debitur terbukti metakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, Kreditur dapat melaksanakan isi dan Perjanjian Kredit yaitu melakukan lelang eksekusi atas Hak Tanggungan objek jaminan sebagai sumber pelunasan Penggugat.

Halaman 17 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



8. Oleh karena itu, telah terbukti secara jelas dan benar bahwa Penggugat telah terlebih dahulu melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi sehingga Tergugat selaku Kreditor dapat melaksanakan isi dan Perjanjian Kredit sebagaimana telah disepakati oleh Para Pihak yaitu melaksanakan lelang eksekusi atas Hak Tanggungan objek jaminan sebagai bentuk pelunasan kewajiban dan Penggugat.

3. PENGUGAT BERITIKAD BURUK KARENA GUGATAN YANG DIAJUKAN TIDAK BENAR DAN TIDAK BERALASAN SEHINGGA TIDAK DAPAT DIJADIKAN DASAR UNTUK MENUNDA APALAGI MEMBATALKAN EKSEKUSI

1. Majelis Hakim yang Terhormat, sebagaimana telah Tergugat sampaikan dalam Eksepsi dan poin-poin sebelumnya dalam Jawaban a quo, bahwa tujuan Penggugat mengajukan Gugatan a quo yang tidak berdasar ini adalah untuk menghambat serta mengutur-ulur waktu pelunasan kewajiban pembayaran kepada Tergugat. Lebih lanjut, Gugatan a quo juga serta merta bertujuan untuk menunda/memperlambat eksekusi yang seharusnya menjadi hak dan Tergugat sebagai pihak Kreditor.
2. Tergugat dengan ini menolak dengan tegas segenap dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan a quo, hal ini dikarenakan telah terbukti segenap dalil tersebut mengada-ada dan tidak memiliki dasar yang dapat dipertanggungjawabkan pengajuannya. Hal ini telah membuktikan bahwa Penggugat memiliki itikad buruk agar dapat menunda bahkan membatalkan eksekusi jaminan atas objek agunan tersebut.
3. Hal ini sebagaimana terdapat dalam Poin I sampai Poin III dalam Posita Gugatan a quo, yang pada intinya menjelaskan bahwa Penggugat ingin menunda eksekusi bahkan membatalkan eksekusi yang telah berjalan dan sesuai dengan prosedur serta ketentuan yang berlaku, yang mana hal ini terjadi setelah Penggugat dinyatakan ingkarjanji/wanprestasi sebelumnya.
4. Perlu Tergugat ingatkan bahwa eksekusi atas objek agunan merupakan hak dan Tergugat selaku pihak Kreditor dalam Perjanjian Kredit ini, sehingga apabila Tergugat selaku Kreditor merasa Penggugat/Debitor telah ingkar janji/wanprestasi terhadap kewajibannya kepada Kreditor. Eksekusi merupakan konsekuensi yang timbul dan pengikatan jaminan atas Perjanjian Kredit yang timbul dan terjadi antara Debitor dengan Kreditor.
5. Sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Kredit, telah jelas disepakati oleh Para Pihak yang mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit tersebut bahwa

Halaman 18 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Penggugat/Debitur tidak akan melakukan suatu tindakan penuntutan Perdata maupun tuntutan ganti kerugian kepada pihak Tergugat/Bank akibat dan pelaksanaan eksekusi dengan tujuan menyelesaikan kewajiban Debitur. Hal ini sebagaimana dikuatkan dengan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UU HI yang berbunyi:

Pasal 20 (1) UU HT:

"(1) Apabila Debitur ciderajanji, maka berdasarkan:

a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6."

6. Sehingga, proses lelang yang telah berjalan antara Tergugat dengan pemenang lelang merupakan proses lelang yang telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur serta dasar hukum yang berlaku. Atas proses lelang yang telah sesuai dengan ketentuan tersebut tidak dapat dibatalkan, hal ini sebagaimana sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 27/PMK.06/2016") yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016:

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

7. Sehingga, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara untuk dapat menolak Gugatan *a quo* dikarenakan pengajuan Gugatan *a quo* tidak berdasar, Penggugat pun memiliki itikad tidak baik dalam mengajukan Gugatan *a quo* yang ditujukan untuk menghalang-halangi proses lelang yang telah sesuai dengan ketentuan setiap prosedur yang berlaku untuk Tergugat mendapatkan pelunasan kewajiban dan Penggugat.

IV. TANGGAPAN ATAS PERMOHONAN DARI INTERVENSI *TUSSENKOMST* DALAM PERKARAA PERKARA *QUO*

1. Majelis Hakim yang Terhormat, sebagaimana disampaikan Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) dalam Poin 1 Halaman 2 Permohonan Intervensi *a quo* yang pada intinya menerangkan bahwa Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) adalah pemilik yang sah atas objek agunan yang dibeli oleh Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) melalui proses lelang yang telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

2. Kemudian perlu kembali Tergugat ingatkan bahwa Penggugat dalam Petitmnya meminta pembatalan dan/atau penundaan atas lelang terhadap objek jaminan yang **telah dibeli** oleh Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*)

Halaman 19 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



melalui pelelangan pada KPKNL Bandung yang telah sesuai dengan peraturan serta ketentuan yang berlaku terkait pelaksanaan lelang, baru kemudian Penggugat mengajukan Gugatan *a quo*. Sehubungan hal tersebut pelaksanaan maupun proses lelang tersebut telah sesuai dan tidak dapat dibatalkan meskipun ada gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Hal ini sebagaimana sejalan dengan Pasal 34 Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 34 PMK No. 122/2023:

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

3. Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) menjadi pihak yang penting dalam Gugatan Perkara *a quo* dikarenakan Petitum yang dimintakan oleh Penggugat memiliki kepentingan langsung terhadap Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) dikarenakan atas Putusan dalam Perkara *a quo* akan menjadi kewajiban yang harus ditaati dan dipatuhi oleh Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*). Kemudian Putusan Perkara *a quo* pun juga akan memengaruhi hak dan kewajiban atas Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) selaku Pemenang Lelang.
4. Sesuai dengan prinsip audi et alteram partem yang merupakan prinsip dalam Hukum Acara Perdata, menghakikatkan bahwa hakim harus mendengarkan kedua belah pihak yang memiliki kepentingan harus didengar (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman), sehingga Putusan yang diambil tanpa melibatkan pemenang lelang dapat dianggap cacat hukum dan dapat dibatalkan.
5. Dengan demikian, dengan adanya intervensi dan Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) dapat melindungi hak-hak pemenang lelang sebagai pihak pembeli lelang yang beritikad baik dan memberikan kesempatan bagi Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) sebagai pihak pemenang lelang yang sah untuk membela kepentingannya dikarenakan Putusan dalam Perkara *a quo* memiliki kepentingan langsung terhadap objek lelang yang dimiliki oleh Pemenang Lelang dan yang menjadi objek sengketa pada Perkara *a quo*.
6. Dengan demikian, Tergugat menerima permohonan dan Pemohon intervensi (*Tussenkomst*) untuk dapat menjadi pihak dalam Perkara *a quo*

Halaman 20 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan sesuai dengan dalil dalam Jawaban kami di atas, Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) selaku pemenang lelang merupakan pihak penting yang harus dilibatkan dalam Gugatan *a quo* dan memiliki kepentingan untuk tunduk pada Putusan Perkara *a quo*.

Berdasarkan uraian mengenai fakta-fakta, bukti-bukti, dan kajian hukum sebagaimana dikemukakan di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima dengan mengeluarkan putusan yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Penggugat untuk seluruhnya tidak dapat diterima (*Niet Onvankeleijk Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Membebankan seluruh biaya perkara kepada Penggugat.
3. Menerima permohonan Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) untuk turut masuk dalam Perkara *a quo*.

Atau

Apabila dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi mempunyai pendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dan tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak/Salah Alamat (*Error in Persona*)

- a. Bahwa terkait dengan dalil-dalil Penggugat mengenai pelaksanaan lelang objek Hak Tanggungan, perlu Turut Tergugat sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Nomor: SAM.SA2/JTH.641/2024 dan SAM.SA2/JTH.636/2024 tanggal 29 Mei 2024 Perihal : Permohonan Penetapan Tanggal Lelang

Halaman 21 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks

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

Ulang dan SKPT (SKT) dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat.

b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang), KPKNL Bandung *in casu* Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan.

c. Bahwa telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf l dan m PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:

“(1) Penjual bertanggung jawab terhadap:

l. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

m. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

d. Bahwa selain itu, berdasarkan Poin 5 dan 8 Surat Pernyataan No. SAM.SA2/JTH.643/2024 dan SAM.SA2/JTH.638/2024 tanggal 29 Mei 2024 dari Tergugat, yang menyatakan :

5. Sehubungan dengan penjualan/pelelangan agunan vide butir 4 di atas, dengan ini PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Selaku Kreditur menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. bertanggung jawab apabila terjadi gugatan yang diajukan oleh debitur/pemilik agunan;

8. Sehubungan dengan penjualan/pelelangan agunan vide butir 3 diatas, dengan ini Bank Mandiri bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa sehubungan dengan obyek Lelang terkait yang diajukan oleh debitur/pemilik agunan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun dwangsom sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan KPKNL Bandung sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan

Halaman 22 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks

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)



tidak berdasarkan hukum, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Turut Tergugat dan mengeluarkan KPKNL Bandung sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Turut Tergugat mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil/alasan yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas, fungsi, dan wewenang Turut Tergugat.

3. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil posita terkait dengan pelaksanaan lelang, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa lelang yang dilaksanakan tidak memerlukan Fiat Eksekusi oleh Ketua Pengadilan (Fiat atau Putusan Pengadilan) untuk pelaksanaannya, karena lelang yang dilaksanakan adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang). Selain itu, berdasarkan Poin 2 dan 7 Surat Pernyataan No. SAM.SA2/JTH.643/2024 dan SAM.SA2/JTH.638/2024 tanggal 29 Mei 2024 dari Tergugat, yang menyatakan:

2. Putusan Pengesahan Perdamaian (Homologasi) Nomor 433/Pdt.SUS-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst yang telah diputuskan oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Agustus 2021, pada poin 2.g yang menyatakan:

"Apabila PT. Jasa Telekomunikasi Utama tidak membayar Initial Payment dan atau menunggak pembayaran angsuran kewajiban (pokok dan/atau tunggakan bunga) sampai dengan 3 (tiga) kali angsuran, maka PT. Jasa Telekomunikasi Utama (dalam PKPU) akan dinyatakan default dan Bank Mandiri berhak melakukan eksekusi atas seluruh agunan atau membatalkan Perjanjian Perdamaian"

7. Obyek akan dilelang tidak terkait dengan kepailitan (tidak termasuk boedel pailit) sehingga dalil Penggugat yang mengatakan bahwa lelang

Halaman 23 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



yang dilaksanakan memerlukan Fiat atau Putusan Pengadilan adalah keliru dan tidak berdasar hukum.

b. Bahwa terkait dengan pernyataan Penggugat pada Poin II. Lelang akan merugikan pemilik jaminan karena dilakukan dibawah harga, dapat Turut Tergugat sampaikan bahwa Nilai Limit merupakan kewenangan dan tanggung jawab penjual. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf e PMK Lelang, **“(1) Penjual bertanggungjawab terhadap:**

e. kebenaran formal dan materiel Nilai Limit;” dan Pasal 55 ayat (2) PMK Lelang, **“Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual”**

c. Bahwa terkait pelaksanaan lelang, perlu Turut Tergugat jelaskan bahwa lelang tanggal 02 April 2024 dilaksanakan atas permohonan yang diajukan oleh Tergugat atas objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat melalui Surat Nomor: SAM.SA2/JTH.641/2024 dan SAM.SA2/JTH.636/2024 tanggal 29 Mei 2024 Perihal : Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang dan SKPT (SKT) dan telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang.

d. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan karena debitur telah dinyatakan wanprestasi, hal ini berdasarkan Surat Pernyataan No. SAM.SA2/JTH.643/2024 dan SAM.SA2/JTH.638/2024 tanggal 29 Mei 2024 yang pada intinya menyatakan bahwa debitur telah dinyatakan wanprestasi/cidera janji dan dibuktikan dengan adanya Surat Tagihan Pembayaran Kewajiban Penyelesaian Kredit PT Jasa Telekomunikasi Utama (JAST1) Sesuai Kesepakatan Perdamaian (Homologasi) Nomor SAM.SA2/JTH.0851/2022 tanggal 30 November 2022, Nomor SAM.SA2/JTH.0892/2024 tanggal 12 Desember 2022, dan SAM.SA2/JTH.0921/2022 tanggal 21 Desember 2022.

e. Bahwa Turut Tergugat meneliti kelengkapan dokumen dan telah dinyatakan lengkap, maka sesuai dengan ketentuan Turut Tergugat telah menerbitkan Surat Nomor S-3647/KNL.0801/2024 tanggal 7 Juni 2024 Hal : Penetapan Jadwal Lelang (Deb. PT. JASA TELEKOMUNIKASI UTAMA), bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 25 Juni 2024 pukul 11.45 WIB dan Surat Nomor S-3556/KNL.0801/2024 tanggal 6 Juni 2024 Hal : Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi atas nama Debitur PT. Jasa Telekomunikasi Utama, bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 25 Juni 2024 pukul 11.15 WIB, keduanya bertempat di KPKNL Bandung.

Halaman 24 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



- f. Bahwa rencana pelaksanaan lelang telah diumumkan oleh Tergugat melalui surat kabar harian Koran Gala tanggal 14 Juni 2024 sebagai pengumuman kedua lelang sehingga telah memenuhi asas publisitas;
- g. Bahwa Tergugat juga telah memberitahukan perihal pelaksanaan lelang kepada debitur melalui surat nomor SAM.SA2/JTH.737/2024, SAM.SA2/JTH.738/2024, SAM.SA2/JTH.739/2024, SAM.SA2/JTH.740/2024, SAM.SA2/JTH.741/2024, dan SAM.SA2/JTH.742/2024 kesemuanya tertanggal 19 Juni 2024 perihal Pemberitahuan Lelang & Pengosongan Obyek Lelang Hak Tanggungan.
- h. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan Pasal 25 PMK Lelang yang menyatakan: ***"Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II, tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."***
- i. Bahwa debitur telah dinyatakan wanprestasi (dengan adanya surat pernyataan dan surat peringatan yang diterbitkan oleh Tergugat), maka Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I, memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang menyatakan sebagai berikut : ***"Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"***.
- j. Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah ***"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*** menegaskan ketentuan 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 Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.
- k. Bahwa debitur telah dinyatakan wanprestasi, maka hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan (debitur) bahwa apabila debitor cidera janji/wanprestasi, Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan

Halaman 25 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



melalui **pelelangan umum** tanpa memerlukan persetujuan lagi dari **debitur** maupun **fiat pengadilan**.

l. Bahwa atas dasar UUHT tersebut, maka Tergugat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Turut Tergugat yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Debitur melalui Turut Tergugat adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

m. Bahwa berdasarkan uraian penjelasan diatas telah sangat jelas bahwa proses eksekusi lelang dilaksanakan secara transparan dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang lelang sebagaimana yang diatur dalam *Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3* jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

n. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 25 Juni 2024 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Turut Tergugat adalah telah sesuai dengan prosedur, sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

o. Bahwa Turut Tergugat adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

p. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

q. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang



memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

r. Bahwa berdasarkan Pasal 31 PMK Lelang menyebutkan bahwa ***"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya."***

s. Bahwa terhadap apa yang Turut Tergugat uraikan di atas, jelas terlihat bahwa pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat atas permohonan dari Tergugat telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga pelaksanaannya telah sah secara hukum dan perbuatan Turut Tergugat dalam melaksanakan lelang *a quo* adalah perbuatan yang berdasar hukum. Hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa ***"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"***.

4. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah sah menurut hukum, tidak melanggar hukum, serta tidak memiliki itikad buruk dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat, dan oleh karenanya Lelang tanggal 25 Juni 2024 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas sudah bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai ketentuan, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut.

DALAM POKOK PERKARA:

Primair:

1. Menyatakan menolak gugatan perlawanan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menyatakan lelang eksekusi atas objek perkara pada tanggal 25 Juni 2024 telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

Halaman 27 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Sekunder:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban yang disampaikan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat, selanjutnya Penggugat menyampaikan Replik selengkapnya sebagaimana dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menyampaikan Duplik selengkapnya sebagaimana dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Koran Gala edisi nomor 247 tahun II, Bandung Jumat (Pahing) 14 Juni 2024, 7 Dzulhijjah 1445 H, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit oleh Bank Mandiri kepada PT. Jasa Telekomunikasi Utama, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Jaminan Fidusia tanggal 9 September 2014, Notaris Elisabeth Retna Ambarwati, SH., Nomor 9, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3265/Mengger, seluas luas tanah 300 m², atas nama Ir. Garuda Sugardo, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3282/Mengger, seluas luas tanah 120 m², atas nama Ir. Garuda Sugardo, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3264/Mengger, seluas luas tanah 254 m², atas nama Ir. Garuda Sugardo, diberi tanda P-6;

Bahwa fotokopi surat-surat tersebut telah dilekati materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan pembandingnya, dimana fotokopi surat-surat tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Halaman 28 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Akta Nomor 6 tanggal 9 September 2014, Perjanjian Kredit Modal Kerja Revolving Nomor CRO.JTH/BKS/248/KMK/2014, antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Akta Nomor 7 tanggal 9 September 2014, Perjanjian Kredit Modal Kerja Transaksional Sublimit Garansi Nomor CRO.JTH/BKS/249/KMK/2014, antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Akta Nomor 8 tanggal 9 September 2014, Perjanjian Kredit Invenstasi Nomor CRO.JTH/BKS/250/KMK/2014, antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda T-1, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3264/Mengger, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3282/Mengger, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3264/Mengger, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pasal 6, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor SAM.SA2/JTH.0851/2022 tanggal 30 November 2022, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor SAM.SA2/JTH.0892/2022 tanggal 12 Desember 2022, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor SAM.SA2/JTH.0921/2022, tanggal 21 Desember 2022, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Surat Nomor SAM.SA2/JTH.0007/2023, tanggal 3 Januari 2023, perihal pernyataan Wanprestasi, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Surat Nomor SAM.SA2/JTH.742/2024, tanggal 19 Juni 2024, perihal pemberitahuan lelang & pengosongan obyek lelang hak tanggungan, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pasal 20, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 258/2014, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 257/2014, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 289/2015, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 290/2015, diberi tanda T-17;

Halaman 29 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks

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

18. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 307/2014, diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pasal 4 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Surat Nomor SAM.SA2/JTH.1038/2024, tanggal 13 Agustus 2024, perihal penyerahan dokumen agunan lelang PT. Jasa Telekomunikasi Utama, diberi tanda T-20;
21. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pasal 31, diberi tanda T-21;
22. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01, tanggal 25 Juni 2024, diberi tanda T-22;
23. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01, tanggal 25 Juni 2024, diberi tanda T-23;

Bahwa fotokopi surat-surat tersebut telah dilekati materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan pembandingnya, dimana bukti bertanda T-1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 20, 22, 23 merupakan fotokopi sesuai asli, sedangkan bukti bertanda T-4, 5, 6 merupakan fotokopi dari fotokopi, bukti bertanda T-7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21 merupakan fotokopi tanpa ditunjukkan asli, bukti bertanda T-19 merupakan fotokopi sesuai print-out;

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01, tanggal 25 Juni 2024, diberi tanda T.T-1.a;
2. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01, tanggal 25 Juni 2024, diberi tanda T.T-1.b;
3. Fotokopi Surat Nomor S-3647/KNL.0801/2024, tanggal 7 Juni 2024, hal penetapan jadwal lelang (Deb. PT. Jasa Telekomunikasi Utama), diberi tanda T.T-2.a;
4. Fotokopi Surat Nomor S-3556/KNL.0801/2024, tanggal 6 Juni 2024, hal penetapan jadwal lelang eksekusi atas nama Debitur PT. Jasa Telekomunikasi Utama), diberi tanda T.T-2.b;
5. Fotokopi Surat Nomor SAM.SA2/JTH.641/2024, tanggal 29 Mei 2024, diberi tanda T.T-3.a;

Halaman 30 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks

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)



6. Fotokopi Surat Nomor SAM.SA2/JTH.636/2024, tanggal 29 Mei 2024, perihal permohonan penetapan tanggal lelang ulang dan SKPT (SKT), diberi tanda T.T-3.b;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor SAM.SA2/JTH.643/2024, tanggal 29 Mei 2024, diberi tanda T.T-4.a;
8. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor SAM.SA2/JTH.638/2024, tanggal 29 Mei 2024, diberi tanda T.T-4.b;
9. Fotokopi surat tagihan pembayaran kewajiban penyelesaian kredit PT. Jasa Telekomunikasi Utama (JAST1), sesuai kesepakatan perdamaian (homolagasi),
 - a. SAM.SA2/JTH.0851/2022 tanggal 30 November 2022,
 - b. SAM.SA2/JTH.0892/2024 tanggal 12 Desember 2022,
 - c. SAM.SA2/JTH.0921/2022 tanggal 21 Desember 2022, diberi tanda T.T-5;
10. Fotokopi Surat Nomor
 - a. SAM.SA2/JTH.737/2024,
 - b. SAM.SA2/JTH.739/2024,
 - c. SAM.SA2/JTH.741/2024,
 - d. SAM.SA2/JTH.738/2024, e. SAM.SA2/JTH.740/2024, f. SAM.SA2/JTH.742/2024,kesemuanya tertanggal 19 Juni 2024 perihal pemberitahuan lelang & pengosongan obyek lelang hak tanggungan, diberi tanda T.T-6;
11. Fotokopi
 - a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 43920/2024 tanggal 25 Juni 2024,
 - b. Surat Keterangan pendaftaran tanah nomor 43922/2024 tanggal 25 Juni 2024,
 - c. Surat Keterangan pendaftaran tanah nomor 43913/2024, diberi tanda T.T-7;
12. Fotokopi Pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian koran Gala tanggal 14 Juni 2024, diberi tanda T.T-8;

Bahwa fotokopi surat-surat tersebut telah dilekati materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan pembandingnya, dimana bukti bertanda T.T-1.a, 1.b, 2.a, 2.b, 3.a, 3.b, 4.a, 4.b, 6, 7, 8, merupakan fotokopi sesuai asli, sedangkan bukti bertanda T.T-5 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

DALAM GUGATAN INTERVENSI

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal hari Selasa tanggal 19 November 2024, Kuasa Pemohon Intervensi hadir di persidangan dan mengajukan permohonan/gugatan intervensi dari Rianto Haksoro, IR., NIK 3273150405490001, Tempat/Tanggal, Lahir Tegal, 4 Mei 1949, alamat Jalan Jendral Sudirman, No.679, Rt/Rw. 002/003, Kelurahan/Desa. Cibuntu, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung - Jawa Barat, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada FITRIAH, S.H advokat dan konsultan hukum pada Kantor Hukum Fitriah & Partners, beralamat Perumahan

Halaman 31 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palm Village CB 4 No. 3, Kelurahan Pondok Rajeg, Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 November 2024 (Surat Kuasa Terlampir), yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 19 November 2024 dengan register nomor 1873/SK/2024/PN Bks, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT INTERVENSI**;

Bahwa selaku Penggugat Intervensi, dengan ini mengajukan gugatan intervensi terhadap para pihak dalam Perkara Perdata Nomor 320/Pdt.G/2024/PN.Bks, yaitu:

I. KEPENTINGAN HUKUM PEMOHON INTERVENSI *TUSSENKOMST* DALAM PERKARA PERKARA PERDATA NOMOR 320/ Pdt.G./2024/PN. Bks.

1. Bahwa pemohon intervensi (*selanjutnya disebut dengan 'Pemohon'*) adalah pemilik atas objek:

- 2 (Dua) Bidang Tanah lapang dijual dalam 1 (satu) paket dengan total luas 374 M² (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) terdiri dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3282/Mengger, luas tanah 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo yang terletak di Blok Waas dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3264/ Mengger, luas tanah 254 M² (dua ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Jl. Batununggal Abadi I yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl. Batununggal Abadi I, Kelurahan. Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat, sebagaimana atas objek-objek tersebut sesuai dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01;
- Pemilik Objek tanah seluas 300 M² (tiga ratus meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3265/Mengger (ex SHGB No. 94), atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Perumahan Batununggal Abadi Jl. Batununggal Abadi III, No. 21, Kelurahan. Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage, Bandung, sehagaimana tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01.

2. Bahwa Pemohon mendapatkan informasi atas objek tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 3282/Mengger, luas tanah 120 M² (seratus dua puluh meter persegi), Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3264/ Mengger, luas tanah 254 M² (dua ratus lima puluh empat meter persegi), dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3265/Mengger (ex SHGB No. 94) dimohonkan untuk membatalkan dan/atau menunda lelang atas objek tersebut oleh penggugat dalam surat gugatannya pada perkara perdata Nomor 320/Pdt.G./2024/PN. Bks., dimana menurut pemohon

Halaman 32 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



adalah keliru dan kabur dalil Penggugat tersebut karena nyata-nyata saat ini objek tersebut telah dilakukan proses lelang dan Pemohon merupakan pemenang Lelang dan/atau Pemilik objek berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01;

3. Bahwa untuk mempertahankan hak dan kepentingan diri sendiri dalam perkara *a quo*, Pemohon mengajukan intervensi dalam bentuk *tussenkomst* dengan didasari fakta-fakta dan bukti-bukti yang pemohon lampirkan dalam surat permohonan ini;

II. DASAR HUKUM

4. Bahwa permohonan intervensi yang diajukan oleh pemohon beralasan secara hukum karena nyata-nyata pemohon memiliki kepentingan hukum dalam perkara *a quo* yang bertujuan untuk membela dan mempertahankan hak-hak dan pemohon, adapun dasar diajukan permohonan intervensi ini adalah sebagai berikut:

Pasal 279 Rv, secara eksplisit menyatakan:

Barang siapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara yang sedang berjalan antara para pihak-pihak lain dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan"

Berkaitan dengan prosedur dan tata cara pengajuan gugatan intervensi/ *tussenkomst* praktek peradilan berpedoman kepada ketentuan kaidah pertama

Pasal 280 Rv yang berbunyi:

"Tindakan-tindakan ini dilakukan dengan surat permohonan pada hari sidang yang telah ditetapkan sebelum atau pada waktu kesempatan terakhir diambil dalam perkara yang sedang berjalan "

(kutipan M. Yahya Harahap, S.H., buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Edisi Kedua Penerbit Sinar Grafika halaman 152)

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1060 KISip/1972, secara eksplisit menyatakan:

"Meskipun Rudi Sulistio dapat mempertahankan hak-haknya dalam suatu proses tersendiri, tetapi segala sesuatu akan berjalan lebih mudah dan dapat dihindarkan putusan-putusan yang saling bertentangan jika ia langsung mencampuri proses perkara ini. Atas pertimbangan ini intervensi Ridy Sulistio tersebut dibenarkan"

III. PERMOHONAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk mempertahankan hak dan membela kepentingan hukum pemohon serta untuk menghindari putusan yang saling bertentangan maka perkenankan pemohon intervensi turut masuk kedalam perkara aquo dalam bentuk *tussenkomst* dengan alasan-alasan hukum yang telah pemohon uraikan diatas;

Atas perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, Pemohon ucapkan terimakasih.

Menimbang, bahwa atas permohonan Intervensi tersebut, Penggugat Asal, Tergugat Asal dan Turut Tergugat Asal mengajukan tanggapan/jawaban sebagaimana dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa atas permohonan Pemohon Intervensi tersebut, Majelis Hakim menjatuhkan putusan sela Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 3 Desember 2024, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Intervensi dari Pemohon Intervensi;
2. Menerima permohonan Intervensi untuk masuk dalam Perkara Perdata Nomor: 320/Pdt.G/2024/PN Bks sebagai PENGUGAT INTERVENSI, dalam membela kepentingan Penggugat Intervensi sebagai pihak yang menyertai para pihak demi membela kepentingannya sendiri (*tussenkomst*);
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi dengan surat gugatannya tanggal 10 Desember 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi berdasarkan ijin intervensi tanggal 3 Desember 2024, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Intervensi adalah pemenang lelang atas objek yang di beli melalui pelelangan pada **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA (KPKNL) BANDUNG – JAWA BARAT DAN / ATAU TURUT TERGUGAT II** Pada tanggal 25 Juni 2024, berdasarkan:

- a. Kutipan Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01 atas 2 (Dua) Bidang objek berupa Tanah lapang dijual dalam 1 (satu) paket dengan total luas 374 M² (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) terdiri dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3282/Mengger, luas tanah 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo yang terletak di Blok Waas DAN Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3264/ Mengger, luas tanah 254 M² (dua ratus

Halaman 34 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



lima puluh empat meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Jl. Batununggal Abadi I yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl. Batununggal Abadi I, Kelurahan. Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat,

b. Kutipan Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01 atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3265/Mengger (ex SHGB No. 94), luas tanah 300 M² (tiga ratus meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Perumahan Batununggal Abadi Jl. Batununggal Abadi III, No. 21, Kelurahan. Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage, Bandung,

2. Bahwa pada saat objek dalam perkara *a quo* hendak di balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung, Jawa Barat, Penggugat Intervensi mendapatkan informasi atas objek tersebut yaitu:

a. 2 (Dua) Bidang objek berupa Tanah lapang dijual dalam 1 (satu) paket dengan total luas 374 M² (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) Terdiri dari **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3282/Mengger**, luas tanah 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo yang terletak di Blok Waas **Dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3264/ Mengger** , luas tanah 254 M² (dua ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Jl. Batununggal Abadi I yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl. Batununggal Abadi I, Kelurahan. Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat,

b. **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3265/Mengger (ex SHGB No. 94)**, luas tanah 300 M² (tiga ratus meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Perumahan Batununggal Abadi Jl. Batununggal Abadi III, No. 21, Kelurahan. Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage, Bandung,

Dimohonkan untuk membatalkan dan/atau menunda lelang atas objek tersebut oleh Tergugat Intervensi dalam surat gugatannya pada perkara perdata Nomor 320/Pdt.G./2024/PN. Bks., dimana menurut Penggugat Intervensi adalah keliru dan kabur dalil Tergugat Intervensi tersebut karena nyata-nyata saat ini objek tersebut telah dilakukan proses lelang dan Penggugat Intervensi merupakan pemenang Lelang dan/atau Pemilik objek berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor **1400/08.01/2024-01** dan Kutipan Risalah Lelang Nomor **1403/08.01/2024-01**

3. Bahwa, sebagaimana di uraikan di atas objek dalam perkara *a quo*, Yang di beli oleh Penggugat Intervensi melalui **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN**
Halaman 35 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G./2024/PN Bks



NEGARA (KPKNL) BANDUNG DAN / ATAU TURUT TERGUGAT II,
Termaksud dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor **1400/08.01/2024-01** dan
Kutipan Risalah Lelang Nomor **1403/08.01/2024-01**, Tertanggal 25 Juni 2024,
Sehingga menurut hukum Penggugat Intervensi merupakan pembeli
yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh hukum

Menurut Kaidah Hukum

Dalam rapat pleno kamar mahkamah agung Tahun 2014, selain mempertegas pendapat hukum, Mahkamah agung menambah kriteria pembeli beriktikad baik. Melalui surat edaran Mahkamah Agung nomor 5 tahun 2014 yang kemudian di perkuat oleh SEMA Tahun 2016, MA Merumuskan kriteria pembeli beriktikad baik sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara / prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan praturan perundang – undangan yang berlaku yaitu :

“PEMBELIAN TANAH MELALUI PELELANGAN UMUM”

4. Bahwa secara tegas Penggugat Intervensi membantah dan menolak gugatan permohonan Penggugat Perlawanan dan /atau Tergugat Intervensi dalam Perkara No. 320/Pdt.G/2024/PN.Bks, Yang telah terdaftar melalui sistem *E- Court* tertanggal 24 Juni 2024, yang memohon agar Membatalkan dan / atau Menunda lelang terhadap objek perkara *a quo atas* :

- a. 2 (Dua) Bidang objek berupa Tanah lapang dijual dalam 1 (satu) paket dengan total luas 374 M² (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) Terdiri dari **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3282/Mengger**, luas tanah 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo yang terletak di Blok Waas dan **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3264/ Mengger**, luas tanah 254 M² (dua ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Jl. Batununggal Abadi I yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl. Batununggal Abadi I, Kelurahan. Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat
- b. **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3265/Mengger (ex SHGB No. 94)**, luas tanah 300 M² (tiga ratus meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Perumahan Batununggal Abadi Jl. Batununggal Abadi III, No. 21, Kelurahan. Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage, Bandung yang nantinya akan merugikan Penggugat Intervensi sebagai pemenang lelang,

Halaman 36 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



5. Bahwa karena proses pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan tersebut, maka Penggugat Intervensi memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah secara hukum dan berharga atas:

- a. Kutipan Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01 tertanggal 25 Juni 2024, atas 2 (Dua) Bidang objek berupa Tanah lapang dijual dalam 1 (satu) paket dengan total luas 374 M² (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) Terdiri dari **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3282/Mengger**, luas tanah 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo yang terletak di Blok Waas dan **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3264/ Mengger**, luas tanah 254 M² (dua ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Jl. Batununggal Abadi I yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl. Batununggal Abadi I, Kelurahan. Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat
- b. Kutipan Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01 tertanggal 25 Juni 2024, atas **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3265/Mengger (ex SHGB No. 94)**, luas tanah 300 M² (tiga ratus meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Perumahan Batununggal Abadi Jl. Batununggal Abadi III, No. 21, Kelurahan. Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage, Bandung

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat Intervensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan perkara aquo dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi (*tussenkomst*) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Intervensi adalah Pembeli yang beriktikad baik dan jujur.
3. Menolak Permohonan gugatan perlawanan Penggugat dan / atau Tergugat Intervensi untuk seluruhnya dalam Perkara No. 320/Pdt.G/2024/PN.Bks, Yang telah terdaftar melalui sistem *E- Court* tertanggal 24 Juni 2024
4. Menyatakan Penggugat Intervensi (*Tussenkomst*) dalam perkara Aquo dalam membela kepentingan Penggugat Intervensi (*Tussenkomst*) sebagai pihak yang menyertai para pihak demi membela kepentingannya sendiri (*Tussenkomst*);
5. Menyatakan sah secara hukum dan berharga atas :

Halaman 37 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kutipan Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01 tertanggal 25 Juni 2024, atas 2 (Dua) Bidang objek berupa Tanah lapang dijual dalam 1 (satu) paket dengan total luas 374 M² (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) Terdiri dari **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3282/Mengger**, luas tanah 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo yang terletak di Blok Waas dan **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3264/ Mengger**, luas tanah 254 M² (dua ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Jl. Batununggal Abadi I yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl. Batununggal Abadi I, Kelurahan. Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat
- b. Kutipan Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01 tertanggal 25 Juni 2024, atas **Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3265/Mengger (ex SHGB No. 94)**, luas tanah 300 M² (tiga ratus meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Perumahan Batununggal Abadi Jl. Batununggal Abadi III, No. 21, Kelurahan. Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage, Bandung

6. Memerintahkan Tergugat Intervensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini

7. Menghukum Tergugat Intervensi untuk membayar biaya perkara

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut, pihak Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal telah memberikan jawaban sebagai berikut:

1. TERGUGAT INTERVENSI MENOLAK GUGATAN INTERVENSI

Bahwa sebagaimana bantahan sebelumnya, bahwa TERGUGAT INTERVENSI tidak MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM dengan PENGUGAT INTERVENSI, dalam gugatan pokok aquo, bahwa Penggugat mendaftarkan gugatan pokok adalah terhadap Bank PT. BANK MANDIRI (Persero), Tbk, Cabang Commercial Banking Bekasi, alamat Jl. Ir. H Juanda No. 155 Bekasi 17112, selaku TERGUGAT dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, alamat Gedung N Gedung Keuangan Negara Jl. Asia Afrika No. 114 Bandung, selaku TURUT TERGUGAT.

Bahwa gugatan pokok aquo adalah perlawanan terhadap lelang, dan gugatan telah didaftar melalui *ecourt* pada tanggal 24 Juni 2014 sebelum Lelang dilakukan, maka

Halaman 38 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



dengan demikian Penggugat tidak melakukan upaya hukum terhadap pihak lain termasuk Penggugat Intervensi atau dengan kata lain bahwa gugatan pokok terkait proses lelang, oleh karenanya tidak memiliki Hubungan Hukum dengan Penggugat Intervensi, selaku pemenang lelang.

Bahwa gugatan aquo adalah Perlawanan terhadap Lelang atas 1 (satu) Bidang Tanah dan Bangunan, sesuai dengan SHM No. 3265/Mengger, seluas LT 300 M2 an Insinyur Garuda Sugardo, terletak di Perumahan Batununggal Abadi, Jl. Batununggal Abadi III No. 21, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul. dan terhadap 2 (dua) Bidang Tanah Lapang dijual dalam satu paket dengan Total Luas 374 M2 terdiri dari SHM No. 3282/Mengger, seluas LT 120 M2, an Insinyur Garuda Sugardo, terletak Blok Waas dan SHM 3264/Mengger, seluas LT 254 M2, an Insinyur Garuda Sugardo, terletak di Jl Batununggal Abadi I, yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl Batununggal Abadi I, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat.

Bahwa Tanah dan Bangunan diatas adalah merupakan FIXED ASSETS yang merupakan Jaminan sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : CRO.JTH/BKS/249/PMK/2014 dan Addendum Tanggal 7 Desember 2015 Akta No. 2 Notaris Elisabeth Retna Amabarwati, SH., Notaris di Bekasi antara TERGUGAT INTERVENSI dan TERGUGAT INTERVENSI I.

2. GUGATAN PENGGUGAT INTERVENSI selaku *Tussenkomst* BERPIHAK kepada SALAH SATU PIHAK dan suatu yang berbeda DENGAN GUGATAN POKOK, oleh KARENA ITU HARUS DITOLAK.

Bahwa Intervensi dalam Hukum Acara Perdata, adalah ikut sertanya pihak ketiga dalam pemeriksaan perkara yang sedang berlangsung. Intervensi hukum tersebut dapat dilakukan atas kehendak sendiri maupun ditarik ke dalam sengketa oleh salah satu pihak antara Penggugat atau Tergugat.

Bahwa menurut **Retnowulan Sutantio dan Oeripkartawinata**, dalam Jurnal Pandecta berjudul *Tinjauan Yuridis Gugatan Intervensi Tussenkomst sebagai Upaya Hukum Alternatif dalam Gugatan Hukum Acara Perdata Biasa*, **intervensi hukum** adalah ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri, maupun karena ditarik masuk oleh salah satu pihak untuk ikut menanggung dalam pemeriksaan sengketa perkara perdata.

Bahwa Intervensi hukum ditekankan dalam **Pasal 279 [Reglement op de Rechtsvordering](#) ("RV")** yang berbunyi : *Barangsiapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak*

Halaman 39 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



*lain, dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan, dan terdapat tiga jenis intervensi dalam hukum acara perdata, salah satunya **Tussenkomst**, yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri dalam pemeriksaan sengketa perdata, akan tetapi tidak memihak salah satu pihak, baik penggugat atau tergugat, tetapi demi membela kepentingannya sendiri.*

Bahwa dalam hal ini karena Penggugat Intervensi mendasari gugatan adalah berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01 Tanggal 25 Juni 2024, dimana proses lelang itu dilakukan oleh Turut Tergugat Intervensi I dan Turut Tergugat Intervensi II, maka sangat jelas Penggugat Berpihak terhadap Para Pihak dimaksud, maka Tergugat Intervensi memohon majelis Hakim menolak.

Gugatan Pokok adalah tentang Pelaksanaan Lelang BUKAN Kutipan Risalah Lelang

Bahwa Penggugat intervensi adalah pihak ketiga yang berkepentingan dan dilibatkan dalam suatu perkara perdata yang sedang berlangsung. Keikutsertaan pihak ketiga ini bisa didasarkan atas prakarsa sendiri atau ditarik oleh salah satu pihak yang berperkara, dalam pokok perkara yang sama : **Retnowulan Sutantio dan Oeripkartawinata**, dalam Jurnal Pandecta berjudul *Tinjauan Yuridis Gugatan Intervensi Tussenkomst sebagai Upaya Hukum Alternatif dalam Gugatan Hukum Acara Perdata Biasa, intervensi hukum.*

Bahwa karena gugatan intervensi adalah terkait kemenangan lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01 Tanggal 25 Juni 2024, sedang gugatan pokok adalah gugatan terhadap pelaksanaan lelang yang didaftarkan pada Tanggal 24 Juni 2024, maka suatu yang berbeda dalam pokok perkara aquo, mohon majelis menolak.

3. PENGUGAT INTERVENSI Harus MENUNGGU PUTUSAN terhadap PERKARA POKOK BERKEKUATAN HUKUM TETAP

Bahwa selain gugatan intervensi adalah terkait kemenangan lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01 Tanggal 25 Juni 2024, sedang gugatan pokok adalah gugatan terhadap pelaksanaan lelang yang didaftarkan pada Tanggal 24 Juni 2024, maka adalah suatu yang berbeda dalam pokok perkara aquo, maka:

"Menurut Penggugat Intervensi Bahwa pada saat obyek perkara aquo hendak dibalik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung, Jawa Barat, penggugat intervensi mendapati informasi atas obyek tersebut dimohonkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membatalkan dan/atau menunda lelang atas obyek tersebut oleh Tergugat Intervensi” vide point 2 a,b halaman 3 gugatan intervensi.

Bahwa dengan demikian maka dengan sendirinya Penggugat Intervensi mengakui hal tersebut, oleh karena itu menurut Tergugat Intervensi agar Penggugat Intervensi dapat menunggu gugatan pokok *aquo* mempunyai kekuatan hukum tetap baru melakukan balik nama atau proses yang semestinya menjadi hak Penggugat Intervensi atas Kutipan Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01 Tanggal 25 Juni 2024.

Bahwa karena gugatan pokok adalah tentang perlawanan terhadap lelang, dan gugatan telah didaftar melalui *ecourt* pada tanggal 24 Juni 2014 sebelum Lelang dilakukan.

Demikian Bantahan atas Jawaban Penggugat Intervensi ini untuk kiranya majelis hakim berkenan menerimanya.

Bahwa berdasarkan uraian permohonan dan dasar perlawanan diatas, maka Tergugat Intervensi tetap pada pendirian sebagaimana pada pokok perkara awal dan dengan ini memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *aquo*, untuk kiranya berkenan memberikan PUTUSAN sebagai berikut :

1. Mengabulkan Permohonan Gugatan PERLAWANAN Seluruhnya.
2. Menetapkan dengan MEMBATALKAN dan/atau MENUNDA LELANG terhadap Jaminan atas 1 (satu) Bidang Tanah dan Bangunan, sesuai dengan SHM No. 3265/Mengger, seluas LT 300 M2 an Insinyur Garuda Sugardo, terletak di Perumahan Batununggal Abadi, Jl. Batununggal Abadi III No. 21, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul dan 2 (dua) Bidang Tanah Lapang dijual dalam satu paket dengan Total Luas 374 M2 terdiri dari SHM No. 3282/Mengger, seluas LT 120 M2, an Insinyur Garuda Sugardo, terletak Blok Waas dan SHM 3264/Mengger, seluas LT 254 M2, an Insinyur Garuda Sugardo, terletak di Jl Batununggal Abadi I, yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl Batununggal Abadi I, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat.
3. Memutuskan Para Tergugat harus telah memperoleh Fiat Pengadilan terlebih dahulu sebelum menentukan Lelang Eksekusi, karena pelaksanaan Pasal 6 UUHT mengacu kepada Pasal 224 HIR dan pelaksanaannya harus atas perintah dari Ketua Pengadilan.
4. Memutuskan asset Penggugat adalah tempat tinggal Pemilik Jaminan, yang harus dilindungi hak dan keberadaannya.

Halaman 41 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memutuskan untuk Menolak Gugatan Intervensi dengan segala akibat Hukum karena Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum.

Atau sekiranya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut, pihak Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal telah memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Majelis Hakim yang Terhormat, Tergugat dengan ini setuju pada argumentasi yang disampaikan oleh Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) dalam Gugatan Pemohon Intervensi pada tanggal 9 Desember 2024. Secara jelas dan sah bahwa Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) adalah pemilik yang sah atas objek agunan yang telah dibeli oleh Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) melalui proses lelang yang mana proses tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.
2. Tergugat kembali ingatkan bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatan a quo meminta pembatalan dan/atau penundaan atas lelang terhadap objek jaminan yang telah dibeli oleh Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) melalui pelelangan pada KPKNL Bandung yang berjalan sesuai dengan peraturan serta ketentuan yang berlaku terkait pelaksanaan lelang, kemudian Penggugat baru mengajukan Gugatan a quo.
3. Atas poin tersebut di atas, pelaksanaan maupun proses lelang tersebut telah sesuai dan tidak dapat dibatalkan meskipun ada gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Hal ini sebagaimana sejalan dengan Pasal 34 Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 34 PMK No. 122/2023:

"Dalam hal sebelum pelaksanaan Lelang terhdap objek hak tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dapat dilaksanakan."

4. Dengan adanya intervensi dari Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) dapat melindungi hak-hak pemenang lelang sebagai pihak pembeli lelang yang beritikad baik dan memberikan kesempatan bagi Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) sebagai pihak pemenang lelang yang sah untuk membela kepentingannya dikarenakan Putusan dalam Perkara a quo memiliki

Halaman 42 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



kepentingan langsung terhadap objek lelang yang dimiliki oleh Pemenang Lelang dan menjadi objek sengketa pada Perkara *a quo*.

5. Tergugat menguatkan kembali dalil yang didalilkan oleh Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) dalam Gugatan *a quo* pada poin 3 dikarenakan telah jelas dan terbukti proses lelang yang dilakukan oleh Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak etis rasanya jika Penggugat datang dan membatalkan hal yang telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

6. Dengan demikian, Tergugat menguatkan permohonan petitum dari Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) kepada Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara untuk dapat menolak Gugatan Perlawanan Penggugat yang diajukan dalam Perkara *a quo* dan menetapkan Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) pembeli yang beritikad baik terhadap Objek Agunan yang telah dibeli oleh Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) selaku pemenang lelang. Kemudian menetapkan Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) merupakan pihak penting yang harus dilibatkan dalam Gugatan *a quo* dan memiliki kepentingan untuk tunduk pada Putusan Perkara *a quo*.

Berdasarkan uraian mengenai fakta-fakta, bukti-bukti, dan kajian hukum sebagaimana dikemukakan di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima dengan mengeluarkan putusan yang menyatakan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Penggugat untuk seluruhnya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Membebankan seluruh biaya perkara kepada Penggugat.
3. Menyatakan Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) untuk dapat masuk dalam Perkara *a quo* sebagai pihak Pemohon Intervensi (*Tussenkomst*) sebagai pihak yang memiliki kepentingan.

Atau

Halaman 43 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi mempunyai pendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut, pihak Turut Tergugat Intervensi/Turut Tergugat Asal telah memberikan Jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Intervensi dan hasil Lelang tanggal 25 Juni 2024 yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat Intervensi II, benar atas objek perkara, yaitu:

- a. 2 (Dua) Bidang Tanah lapang dijual dalam 1 (satu) paket dengan total luas 374M2 (tiga ratus tujuh puluh empat meter persegi) terdiri dari Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3282/Mengger, luas tanah 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo yang terletak di Blok Waas dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3264/Mengger, luas tanah 254 M2 (dua ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Jl. Batununggal Abadi I yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl. Batununggal Abadi I, Kelurahan Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat;
- b. Pemilik Objek tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3265/Mengger (ex SHGB No.94), atas nama Insinyur Garuda Sugardo, yang terletak di Perumahan Batununggal Abadi Jl. Batununggal Abadi III, No. 21, Kelurahan Mengger, Kecamatan. Bandung Kidul, Wilayah Gedebage, Bandung.

Telah Laku Lelang kepada Penggugat Intervensi dan telah diterbitkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01 dan Nomor 1403/08.01/2024-01.

2. Bahwa selain itu dapat Turut Tergugat Intervensi II sampaikan, Pembeli dalam Pelelangan Umum dikategorikan sebagai Pembeli yang Beriktikad Baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang, hal tersebut tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung berdasarkan Buku II edisi 2007 halaman 100 angka 23 tentang Pedoman teknis administrasi dan tentang teknis peradilan perdata umum yang menyatakan "*Pembeli lelang yang beriktikad baik harus dilindungi*"

3. Bahwa terdapat juga beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- Putusan MARI Nomor 1068/KIPDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada

Halaman 44 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.

- Putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/ Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- Putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007: Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan Jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi.
- SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beritikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
- SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).".

4. Bahwa Penggugat Intervensi sebagai pembeli beritikad baik yang telah menyelesaikan segala kewajibannya atas lelang. Maka, sudah selayaknya dilindungi secara hukum.

5. Bahwa berdasarkan Pasal 31 PMK Lelang menyebutkan bahwa "**Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.**"

6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21 yang menyebutkan bahwa "**Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.**"

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan telah dilakukan penjualan objek perkara *a quo* melalui pelelangan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta dengan adanya pembeli terhadap pelaksanaan lelang tersebut yang dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, maka lelang yang

Halaman 45 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan oleh Turut Tergugat Intervensi II adalah telah sah demi hukum dan tidak dapat dibatalkan begitupun semua dokumen turunannya.

DALAM POKOK PERKARA:

Primair:

1. Menyatakan menolak gugatan perlawanan Penggugat dan/atau Tergugat Intervensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan perlawanan Penggugat dan/atau Tergugat Intervensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menyatakan lelang eksekusi atas objek perkara pada tanggal 25 Juni 2024 telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.
3. Menghukum Penggugat dan/atau Tergugat Intervensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Sekunder:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban yang disampaikan oleh Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal, Turut Tergugat Intervensi /Turut Tergugat Asal, selanjutnya Penggugat Intervensi menyampaikan Replik tertanggal 6 Januari 2025 sebagaimana dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi, tetapi dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat Intervensi, selanjutnya Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal, Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal, Turut Tergugat Intervensi/Turut Tergugat Asal, masing-masing menyatakan tetap pada Jawabannya semula;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Rianto Haskoro, IR, diberi tanda P.I-1;
2. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01, tertanggal 25 Juni 2024, diberi tanda P.I-2;
3. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01, tertanggal 25 Juni 2024, diberi tanda P.I-3;
4. Fotokopi bukti pembayaran lunas Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 25 Maret 2024 dengan letak obyek Jalan Batununggal Abadi I 24 RT/RW 002/05, Mengger, Kota Bandung, diberi tanda P.I-4;

Halaman 46 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi bukti pembayaran lunas Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 25 Maret 2024 dengan letak obyek Jalan Batununggal Abadi III 21 RT/RW 002/05, Mengger, Kota Bandung, diberi tanda P.I-5;
6. Fotokopi tanda terima tertanggal 2 Oktober 2024, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung, atas SHM Nomor 3264/Mengger, diberi tanda P.I-6;
7. Fotokopi tanda terima tertanggal 2 Oktober 2024, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung, atas SHM Nomor 3265/Mengger, diberi tanda P.I-7;
8. Fotokopi Serifikat Hak Milik (SHM) dengan NIB 10.15.00000151.0, terletak di Kelurahan Mengger, Bandung Kidul, Kota Bandung dengan luas 120 m², diberi tanda P.I-8;

Bahwa fotokopi surat-surat tersebut telah dilekati materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan pembandingnya, dimana bukti bertanda P.I-1 merupakan fotokopi dari fotokopi, bukti bertanda P.I-2, 3, 6, 7, 8, merupakan fotokopi sesuai asli, sedangkan bukti bertanda P.I-4, 5 merupakan fotokopi tanpa ditunjukkan asli;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal mengajukan bukti surat yang sama dengan yang diajukan dalam gugatan asal, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Koran Gala edisi nomor 247 tahun II, Bandung Jumat (Pahing) 14 Juni 2024, 7 Dzulhijjah 1445 H, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit oleh Bank Mandiri kepada PT. Jasa Telekomunikasi Utama, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Jaminan Fidusia tanggal 9 September 2014, Notaris Elisabeth Retna Ambarwati, SH., Nomor 9, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3265/Mengger, seluas luas tanah 300 m², atas nama Ir. Garuda Sugardo, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3282/Mengger, seluas luas tanah 120 m², atas nama Ir. Garuda Sugardo, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3264/Mengger, seluas luas tanah 254 m², atas nama Ir. Garuda Sugardo, diberi tanda P-6;

Halaman 47 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa fotokopi surat-surat tersebut telah dilekati materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan pembandingnya, dimana fotokopi surat-surat tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat Intervensi I/Penggugat Asal tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal mengajukan bukti surat yang sama dengan yang diajukan dalam gugatan asal, sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Nomor 6 tanggal 9 September 2014, Perjanjian Kredit Modal Kerja Revolving Nomor CRO.JTH/BKS/248/KMK/2014, antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Akta Nomor 7 tanggal 9 September 2014, Perjanjian Kredit Modal Kerja Transaksional Sublimit Garansi Nomor CRO.JTH/BKS/249/KMK/2014, antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Akta Nomor 8 tanggal 9 September 2014, Perjanjian Kredit Invenstasi Nomor CRO.JTH/BKS/250/KMK/2014, antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda T-1, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3264/Mengger, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3282/Mengger, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3264/Mengger, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pasal 6, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor SAM.SA2/JTH.0851/2022 tanggal 30 November 2022, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor SAM.SA2/JTH.0892/2022 tanggal 12 Desember 2022, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor SAM.SA2/JTH.0921/2022, tanggal 21 Desember 2022, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Surat Nomor SAM.SA2/JTH.0007/2023, tanggal 3 Januari 2023, perihal pernyataan Wanprestasi, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Surat Nomor SAM.SA2/JTH.742/2024, tanggal 19 Juni 2024, perihal pemberitahuan lelang & pengosongan obyek lelang hak tanggungan, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pasal 20, diberi tanda T-13;

Halaman 48 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



14. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 258/2014, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 257/2014, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 289/2015, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 290/2015, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Akta Pemberitahuan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 307/2014, diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 pasal 4 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Surat Nomor SAM.SA2/JTH.1038/2024, tanggal 13 Agustus 2024, perihal penyerahan dokumen agunan lelang PT. Jasa Telekomunikasi Utama, diberi tanda T-20;
21. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pasal 31, diberi tanda T-21;
22. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01, tanggal 25 Juni 2024, diberi tanda T-22;
23. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01, tanggal 25 Juni 2024, diberi tanda T-23;

Bahwa fotokopi surat-surat tersebut telah dilekati materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan pembandingnya, dimana bukti bertanda T-1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 20, 22, 23 merupakan fotokopi sesuai asli, sedangkan bukti bertanda T-4, 5, 6 merupakan fotokopi dari fotokopi, bukti bertanda T-7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21 merupakan fotokopi tanpa ditunjukkan asli, bukti bertanda T-19 merupakan fotokopi sesuai print-out;

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi II/Tergugat Asal tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Turut Tergugat Intervensi/Turut Tergugat Asal mengajukan bukti surat yang sama dengan yang diajukan dalam gugatan asal, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1400/08.01/2024-01, tanggal 25 Juni 2024, diberi tanda T.T-1.a;
2. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01, tanggal 25 Juni 2024, diberi tanda T.T-1.b;

Halaman 49 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Nomor S-3647/KNL.0801/2024, tanggal 7 Juni 2024, hal penetapan jadwal lelang (Deb. PT. Jasa Telekomunikasi Utama), diberi tanda T.T-2.a;
4. Fotokopi Surat Nomor S-3556/KNL.0801/2024, tanggal 6 Juni 2024, hal penetapan jadwal lelang eksekusi atas nama Debitur PT. Jasa Telekomunikasi Utama), diberi tanda T.T-2.b;
5. Fotokopi Surat Nomor SAM.SA2/JTH.641/2024, tanggal 29 Mei 2024, diberi tanda T.T-3.a;
6. Fotokopi Surat Nomor SAM.SA2/JTH.636/2024, tanggal 29 Mei 2024, perihal permohonan penetapan tanggal lelang ulang dan SKPT (SKT), diberi tanda T.T-3.b;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor SAM.SA2/JTH.643/2024, tanggal 29 Mei 2024, diberi tanda T.T-4.a;
8. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor SAM.SA2/JTH.638/2024, tanggal 29 Mei 2024, diberi tanda T.T-4.b;
9. Fotokopi surat tagihan pembayaran kewajiban penyelesaian kredit PT. Jasa Telekomunikasi Utama (JAST1), sesuai kesepakatan perdamaian (homolagasi),
 - a. SAM.SA2/JTH.0851/2022 tanggal 30 November 2022,
 - b. SAM.SA2/JTH.0892/2024 tanggal 12 Desember 2022,
 - c. SAM.SA2/JTH.0921/2022 tanggal 21 Desember 2022, diberi tanda T.T-5;
10. Fotokopi Surat Nomor
 - a. SAM.SA2/JTH.737/2024,
 - b. SAM.SA2/JTH.739/2024,
 - c. SAM.SA2/JTH.741/2024,
 - d. SAM.SA2/JTH.738/2024,
 - e. SAM.SA2/JTH.740/2024,
 - f. SAM.SA2/JTH.742/2024,kesemuanya tertanggal 19 Juni 2024 perihal pemberitahuan lelang & pengosongan obyek lelang hak tanggungan, diberi tanda T.T-6;
11. Fotokopi
 - a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 43920/2024 tanggal 25 Juni 2024,
 - b. Surat Keterangan pendaftaran tanah nomor 43922/2024 tanggal 25 Juni 2024,
 - c. Surat Keterangan pendaftaran tanah nomor 43913/2024, diberi tanda T.T-7;
12. Fotokopi pengumuman lelang ulang eksekusi hak tanggungan melalui surat kabar harian koran gala tanggal 14 Juni 2024, diberi tanda T.T-8;

Bahwa fotokopi surat-surat tersebut telah dilekati materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan pembandingnya, dimana bukti bertanda T.T-1.a, 1.b, 2.a, 2.b, 3.a, 3.b, 4.a, 4.b, 6, 7, 8, merupakan fotokopi sesuai asli, sedangkan bukti bertanda T.T-5 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Halaman 50 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat Intervensi /Turut Tergugat Asal tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 15 April 2025 dan 29 April 2025, Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana dalam berita acara persidangan, yang untuk singkatnya putusan ini tidak dikutip lagi tetapi dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM GUGATAN ASAL

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

1. Tentang kewenangan mengadili
2. Gugatan Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak);
3. Penggugat tidak memiliki hak dalam mengajukan gugatan karena telah melakukan cedera janji wanprestasi terlebih dahulu (*non adimpleti contractus*);
4. Gugatan penggugat kabur (*obscur libel*);

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Gugatan Penggugat Salah Pihak/Salah Alamat (*Error in Persona*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan agar eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa pada umumnya yang diartikan dengan eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Maha Karya Pustaka, 2021, hal, 141);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili, Majelis Hakim telah memutus dengan Putusan Sela Nomor

Halaman 51 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

320/Pdt.G/2024/PN Bks, tanggal 18 Februari 2025, dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat/Turut Tergugat I Intervensi tentang kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi berwenang mengadili perkara Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan perkara *a quo*;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat mengandung cacat *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak);

Menimbang, bahwa dalam gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang/pihak yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat. Oleh karena itu gugatan mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K / Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 pada pokoknya menyatakan “*Judex Facti* salah menerapkan tata tertib beracara karena semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I harus ikut digugat sebagai Tergugat; Bahwa akibat hukum salah pihak dalam bentuk *plurium litis consortium* (kurang pihak dalam gugatan) adalah gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan mengandung cacat formil dan akibat lebih lanjut gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, dalam eksepsi gugatan kurang pihak, Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa objek agunan yang dimohonkan dalam Petitum untuk dibatalkan prosedur eksekusi lelangnya tersebut telah laku dalam proses lelang pada tanggal 25 Juni 2024, sehingga apabila Penggugat hendak melakukan pembatalan pada objek agunan yang telah laku merupakan hal yang salah apabila tidak memasukkan Para Pihak terkait yang ada dalam prosedur eksekusi lelang tersebut, yaitu Para Pihak Pemenang Lelang atas objek agunan, Kantor Badan Pertanahan Nasional Bandung dan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Halaman 52 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui apakah masih ada pihak lain yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* barulah dapat diketahui setelah memeriksa pokok perkara melalui pembuktian. Oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi ini beralasan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Penggugat tidak memiliki hak dalam mengajukan gugatan karena telah melakukan cidera janji wanprestasi terlebih dahulu, Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat menolak dengan tegas Poin 2 Replik *a quo* yang didalilkan oleh Penggugat bahwa "Lelang akan merugikan Pemilik Jaminan" namun perlu diketahui bahwa tindakan Penggugat-lah yang telah merugikan Tergugat, Turut Tergugat bahkan Pemohon Intervensi dengan telah mengajukan Gugatan *a quo*, padahal Tergugat-lah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat untuk mengetahui apakah Penggugat tidak memiliki hak dalam mengajukan gugatan karena telah melakukan cidera janji wanprestasi terlebih dahulu barulah dapat diketahui setelah memeriksa pokok perkara melalui pembuktian. Oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi ini beralasan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Gugatan penggugat kabur (*obscur libel*), Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat telah menggabungkan Gugatan dan Perlawanan dalam Gugatan *a quo*. Padahal telah jelas dan pada faktanya bahwa Gugatan dan Perlawanan merupakan 2 (dua) hal yang berbeda sehingga tidak dapat dilakukan penggabungan menjadi 1 (satu) Gugatan, sebagaimana petitum yang diajukan oleh Penggugat dalam Replik *a quo*, yaitu "Mengabulkan Permohonan Gugatan PERLAWANAN seluruhnya", sehingga menguatkan bahwa Penggugat selaku pihak yang seharusnya memiliki kapasitas serta menjadi pihak yang memiliki hak dalam mengajukan Gugatan *a quo* tidak mempelajari bahkan tidak mengetahui inti pengajuan Gugatan *a quo* dengan melakukan penggabungan terhadap Permohonan, Gugatan, dan Perlawanan dalam Gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat untuk mengetahui apakah Penggugat tidak memiliki hak dalam mengajukan gugatan karena telah melakukan cidera janji wanprestasi terlebih dahulu barulah dapat diketahui setelah memeriksa pokok perkara melalui pembuktian. Oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi ini beralasan untuk dikesampingkan;

Halaman 53 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Salah Pihak/Salah Alamat (*Error in Persona*), dengan alasan bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan KPKNL Bandung sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat untuk mengetahui apakah Gugatan Penggugat Salah Pihak/Salah Alamat (*Error in Persona*), barulah dapat diketahui setelah memeriksa pokok perkara melalui pembuktian. Oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi ini beralasan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan seluruh materi eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6, namun tidak mengajukan saksi, selengkapya sebagaimana dalam Duduk Perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, baik tergugat maupun turut tergugat telah mengajukan Jawaban sebagaimana terurai pada bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya tersebut Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-23, namun tidak mengajukan saksi, selengkapya sebagaimana dalam Duduk Perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya tersebut Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T.T-1 sampai dengan T.T-8, namun tidak mengajukan saksi, selengkapya sebagaimana dalam Duduk Perkara;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu akan dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah *eigenrichting*. Orang yang mengajukan tuntutan hak memerlukan atau mempunyai

Halaman 54 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



kepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum, untuk hal itu kepadanya disyaratkan adanya kepentingan untuk mengajukan tuntutan hak. Namun tidak setiap kepentingan dapat diterima sebagai dasar pengajuan tuntutan hak, melainkan kepentingan itu harus sedemikian hingga cukup untuk menimbulkan hak guna menuntut baginya agar dapat diterima oleh pengadilan untuk diperiksa. Dengan demikian tidak setiap orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan hak ke pengadilan, hanya kepentingan yang layak dan cukup serta mempunyai dasar hukum saja yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak. Selanjutnya tuntutan hak tersebut harus terbukti didasarkan atas suatu alas hak untuk dapat dikabulkan, maka gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum (vide putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Juli 1971 Nomor 294K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati perkara a quo, baik dari gugatan, jawab-jawab dan pembuktian para pihak, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat, Turut Tergugat maupun Penggugat Intervensi, ternyata terhadap obyek sengketa telah dilakukan pelelangan dan telah ada pemenang lelang yaitu Penggugat Intervensi tersebut;
- Bahwa meskipun gugatan a quo, oleh penggugat dengan nomenklatur gugatan, namun isi dari gugatan a quo adalah tentang perlawanan yang diajukan adalah tentang perlawanan yang diajukan oleh PT. Jasa Telekomunikasi Utama terhadap Bank Mandiri selaku Tergugat dan KPKNL selaku Turut Tergugat atas obyek berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan, sesuai dengan SHM No. 3265/Mengger, seluas LT 300 m² an Insinyur Garuda Sugardo, terletak di Perumahan Batununggal Abadi, Jl. Batununggal Abadi III No. 21, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul dan 2 (dua) Bidang Tanah Lapang dijual dalam satu paket dengan Total Luas 374 m² terdiri dari SHM No. 3282/Mengger, seluas LT 120 m², an Insinyur Garuda Sugardo, terletak Blok Waas dan SHM 3264/Mengger, seluas LT 254 m², an Insinyur Garuda Sugardo, terletak di Jl Batununggal Abadi I, yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl Batununggal Abadi I, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat, yang telah dilakukan pelelangan;
- Bahwa sebagaimana bukti P.I-2, P.I-3, P.I-8, dihubungkan dengan gugatan intervensi yang diajukan oleh penggugat intervensi yang mendalilkan bahwa yang bersangkutan selaku pemenang lelang sebagaimana Risalah Lelang Nomor 1403/08.01/2024-01 dan Nomor 1400/08.01/2024-01 keduanya tertanggal 25 Juni 2024 atas obyek berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan, sesuai dengan SHM

Halaman 55 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



No. 3265/Mengger, seluas lt 300 m² an Insinyur Garuda Sugardo, terletak di Perumahan Batununggal Abadi, Jl. Batununggal Abadi III No. 21, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul dan 2 (dua) bidang tanah Lapang dijual dalam satu paket dengan Total Luas 374 m² terdiri dari SHM No. 3282/Mengger, seluas LT 120 m², an Insinyur Garuda Sugardo, terletak blok Waas dan SHM 3264/Mengger, seluas LT 254 m², an Insinyur Garuda Sugardo, terletak di Jl Batununggal Abadi I, yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl Batununggal Abadi I, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat;

- Bahwa hal tersebut bersesuaian pula dengan bukti T-22, T-23 yang bersesuaian dengan bukti T.T-1.a, T.T-1.b, T.T-6, T.T-7 yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa dari hal-hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah nyata perkara a quo adalah tentang perlawanan terhadap pelaksanaan lelang atas obyek berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan, sesuai dengan SHM No. 3265/Mengger, seluas lt 300 m² an Insinyur Garuda Sugardo, terletak di Perumahan Batununggal Abadi, Jl. Batununggal Abadi III No. 21, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul dan 2 (dua) bidang tanah Lapang dijual dalam satu paket dengan Total Luas 374 m² terdiri dari SHM No. 3282/Mengger, seluas LT 120 m², an Insinyur Garuda Sugardo, terletak blok Waas dan SHM 3264/Mengger, seluas LT 254 m², an Insinyur Garuda Sugardo, terletak di Jl Batununggal Abadi I, yang keduanya dikenal setempat beralamat di Jl Batununggal Abadi I, Kelurahan Mengger, Kecamatan Bandung Kidul, Wilayah Gedebage Bandung, Jawa Barat, demikian juga telah nyata bahwa terhadap obyek tersebut telah dilakukan pelelangan dan telah ada pemenang lelang atas obyek tersebut. Dengan demikian upaya yang dapat dilakukan oleh PT. Jasa Telekomunikasi Utama (Penggugat a quo) adalah dengan mengajukan gugatan baru dan bukan perlawanan;
- Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 menyebutkan "bantahan terhadap eksekusi yang diajukan setelah eksekusi dilaksanakan tidak dapat diterima";
- Bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formil;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara, yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

DALAM GUGATAN INTERVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Intervensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Tergugat Intervensi/Penggugat asal sebagaimana uraian dalam pokok perkara telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka materi pokok gugatan intervensi dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Memperhatikan Pasal 279 sampai dengan 282 Rv, Ketentuan dalam HIR, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM GUGATAN ASAL:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.542.000,00 (lima ratus empat puluh dua ribu rupiah);

DALAM GUGATAN INTERVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Jumat, tanggal 25 April 2025, oleh kami, Ika Lusiana Riyanti, S.H, sebagai Hakim Ketua, Suparman, S.H., M.H. dan Nasrulloh, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 27 Juni 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 29 April 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Romli, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat,

Halaman 57 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 320/Pdt.G/2024/PN Bks



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

Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat, Kuasa Penggugat Intervensi, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.
Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Suparman, S.H., M.H. Ika Lusiana Riyanti, S.H.

Nasrulloh, S.H.

Panitera Pengganti,
Romli, S.H.

Perincian biaya:

Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,00
Biaya Proses	: Rp.	90.000,00
Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00
Biaya Materai	: Rp.	10.000,00
Biaya PNPB	: Rp.	30.000,00
Biaya Panggilan Sidang	: Rp.	372.000,00+
J u m l a h	: Rp.	542.000,00 (lima ratus empat puluh dua ribu rupiah)