



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 132/Pdt.G/2020/PN Cbi

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SUYADI BAYU SUKMONO**, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kp. Lebakwangi RT.003/RW.002 Kelurahan Parung Kecamatan Parung Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **BENI M., SH. MSi**. Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "Beni M., SH. MSi & Rekan", berkantor di Jl. H. Achmad Sobana SH No. 107 Tegal Gundil, Bogor Utara, Kota Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 14 Mei 2020 dalam Register Nomor : 445/SK.Pdt/2020/PN Cbi, selanjutnya disebut sebagai----- **PELAWAN**;

----- L A W A N : -----

1. **PT. BANK MANDIRI BOGOR (Persero) Tbk**, berkedudukan di Jl. Achmad Yani No. 49 D RT.05/RW.03 Kel. Tanah Sereal, Kec. Tanah Sereal, Kota Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai----- **TERLAWAN I**;
2. **PT. BANK MANDIRI PUSAT (Persero) Tbk**, berkedudukan di Wisma Mandiri II Jl. Kebon Sirih No. 83 Jakarta Pusat - 10340, selanjutnya disebut sebagai----- **TERLAWAN II**;

Dalam hal ini Terlawan I dan Terlawan II diwakili oleh ANTON ZULKARNAIN selaku Regional CEO Jakarta 3 pada Region V/Jakarta 3 – Bisnis Kecil dan Jaringan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk No. SK.DIR/49/2019 tanggal 30 Januari 2019, dalam hal ini memberi kuasa kepada **GANDUNG PRASETYO, SH., TANTI RAHMALINA A., SH., ADHITIA HENDARSAH, SH. MH., YOSINTA SULISTYANINGSIH, SH., HILMI ROHANA SALEH, YUSUF FITRIANTO, DEDY EKO JUBANDONO, AMIR MACHFUD, FATWA FATWA ISKANDAR POLEM dan ADITYA NUGRAHA SOEMARNO**. Kesemuanya sebagai karyawan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor : BSJ.R05/SK.08/2020 tanggal 8 Juni 2020 dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : BSJ.R05/SK.08/2020 tanggal

Hal. 1 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

#### 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

8 Juni 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 16 Juni 2020 dalam Register Nomor 526/SK.Pdt/2020/PN Cbi.

3. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR,**

beralamat di Jl. Veteran No. 45 Panaragan, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **SELO TARNANDO S., ELLYZABETH MEILINA P., SODI HARYATININGSIH dan POPI DAMAYANTI.** Kesemuanya sebagai Aparatur Sipil Negara (pegawai) di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-29/MK.6/WKN.08/2020 tanggal 17 Juni 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 04 Agustus 2020 dalam Register Nomor 685/SK.Pdt/2020/PN Cbi, selanjutnya disebut sebagai----- **TERLAWAN III;**

4. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN BOGOR,**

beralamat di Jl. Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **JAMALUDIN, SH. MH., ATE SARAH, SH., HENDI HERMANTO, SH. MH., ZULASMA FAJDRIYAH, SH., ROBHY HARYANTO, SH., AKRAM ZULKIFLI, SH. dan HENRY HUTABARAT, S.Psi.** Kesemuanya sebagai Aparatur Sipil Negara (pegawai) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Megeri (PPNPN) di Kantor Pertahanan Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Tugas Nomor: 515/ST-600/V/2020 tanggal 28 Mei 2020 dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1449/SKU-600.13/V/2020 tanggal 28 Mei 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 05 Juni 2020 dalam Register Nomor 493/SK.Pdt/2020/PN Cbi, selanjutnya disebut sebagai----- **TURUT TERLAWAN;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa **Pelawan** dengan surat gugatan tanggal 14 Mei 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 14 Mei 2020 dalam Register Nomor 132/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan

Hal. 2 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Perlawanan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini akan diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah sebagai Nasabah dari Bank Mandiri Area Bogor (Persero) Tbk dahulu beralamat di Ruko Vila Indah Pajajaran Jl. Raya Pajajaran No. 88 1-J Bogor dan sekarang beralamat di Jl. Ahmad Yani No. 49 D, Rt.05/ Rw.03, Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, berdasarkan bukti Surat Penawaran Putusan Kredit(SPPK) Nomor : 5.AR.BGR/BB.SPPK.037/2015, tanggal 25 Februari 2015, yang di tandatangani oleh Business Banking Area Bogor PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk bapak Agus Cahyo DNA selaku Pj. Area Bussines Head dan disetujui oleh pihak Pelawan (bukti SPPK);
2. Bahwa berdasarkan atas Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dari Terlawan I / Bank Mandiri Area Bogor (Persero) Tbk tersebut, pihak Pelawan telah ditawarkan serta disetujui besarnya pinjaman Kredit sebesar Rp.1.500.000.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) oleh Terlawan I yang ditandatangani oleh pihak Terlawan I dimana tujuan pemberian dan penggunaan kredit tersebut adalah untuk modal Usaha Perdagangan Bahan Bangunan;
3. Bahwa adapun jenis Kredit yang diberikan oleh pihak Terlawan I PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Bogor Juanda kepada pihak Pelawan adalah Kredit KMK Umum, dimana jangka waktu pengembaliannya adalah selama 60 (enam puluh) bulan tmt terhitung dari akad Kredit tanggal 15/03/2015 s/d tanggal 14/03/2020 dengan suku bunga 14.00% p.a yang dibayar setiap tanggal 23 bulan yang bersangkutan dan dapat berubah sewaktu waktu sesuai ketentuan yang berlaku di Terlawan I dan Terlawan II;
4. Bahwa untuk dapat memenuhi persyaratan pengajuan Kredit KMK Umum dari pihak Terlawan I kemudian pihak Pelawan juga telah menyerahkan sebagai jaminan Kreditnya berupa Tanah dan Bangunan rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1373/Parung atas nama HERLIYANI, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/ Rw.002, Desa Parung, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dan telah di ikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp. 1.686.314.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh enam juta tiga ratus empat belas juta rupiah) (Vide SHT I No. 4516/2012, tanggal 10/05/2012 dan total pengikatan Agunan fixed asset sebesar Rp. 1.686.314.000.00,- (satu milyar enam ratus delapan puluh enam juta tiga ratus empat belas juta rupiah);
5. Bahwa disamping itu telah di ikat pula dengan Non Fixed asset berupa piutang dagang secara cessie di bawah tangan sebesar Rp. 639.225.000.00,- (enam ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah), (vide cessie

Hal. 3 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di bawah tangan dengan Nomor : CRO.BJD/041/2014, tanggal 25/02/2014 dan selanjutnya akan di ikat sebesar Rp. 667.851.000.00,- (enam ratus enam puluh juta rupiah delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

6. Bahwa berdasarkan bukti foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan oleh Kantor BPN Kabupaten Bogor, dengan SHM atas nama Herliyani tersebut telah dipasang Hak Tanggungan (HT) Peringkat. I (pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 4516/2012, tanggal 10/05/2012, sebesar Rp. 1.686.314.000.00,- (satu milyar enam ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus empat belas ribu rupiah);
7. Bahwa permohonan Kredit KMK Umum Pelawan disetujui oleh Terlawan I dengan Plafon besarnya pinjaman sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan persyaratan sebagai berikut :
  - 7.1. Limit Kredit : sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
  - 7.2. Jenis Kredit KMK Umum;
  - 7.3. Tujuan penggunaan kredit : untuk Modal Kerja Usaha Perdagangan Bahan Bangunan;
  - 7.4. Jangka Waktu : 60 bulan tmt, 15/03/2015 s/d 14/03/2020;
  - 7.5. Suku Bunga 14.00% p.a dibayar efektif setiap tanggal 23 bulan yang bersangkutan dan dapat berubah sewaktu waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk;
  - 7.6. Provisi : 0.20% dari limit Kredit di bayar pada saat penandatanganan addendum perjanjian kredit;
  - 7.7. Service Fee : 080% dari limit kredit dibayar pada saat penanda tanganan addendum perjanjian kredit;
  - 7.8. Biaya administrasi : 2.500.000.00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
  - 7.9. Denda : 2.00 % diatas suku bunga yang berlaku untuk setiap keterlambatan pembayaran bunga;
  - 7.10. Denda pelunasan sebelum berahir jangka waktu kredit : 3.00% dari limit apabila dilakukan dengan cara take over dalam hal ini kondisi performing loan;
  - 7.11. Pelunasan Kredit : dilakukan sesuai jadwal angsuran terlampir, pembayaran angsuran pokok kredit dilakukan pada tanggal 23 setiap bulannya (bersamaan dengan tanggal efektif pembayaran bunga);
8. Bahwa tujuan dari Pelawan mengajukan Kredit pinjaman kepada pihak Terlawan I adalah sesuai dengan syarat yang ditentukan oleh Terlawan I yaitu untuk Modal Kerja Usaha Perdagangan Bahan Bangunan;

Hal. 4 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

#### 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

9. Bahwa atas penggunaan pinjaman kredit tersebut, pihak di Pelawan mengalami keterlambatan pembayaran kepada pihak Terlawan. I oleh karena modal kerja Pelawan sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut mengalami kemandegan pembayaran cicilan kepada Terlawan I, hal ini disebabkan :
  - a. Banyaknya saingan yang menjual dengan jenis barang bangunan yang sama akhirnya barang bangunan menurun, sehingga tidak bisa diambilnya margin yang ditetapkan yang pada akhirnya Pelawan tidak bisa membayar bunga bank kepada Terlawan I;
  - b. Bahwa dengan adanya dipercepatnya pengembalian modal yang semua hanya membayar bunga Bank kemudian diharuskan mengembalikan bunga dan pokok yang semua hanya Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta) menjadi Rp. 32.000.000,- (tiga puluh dua juta) perbulan ahirnya usaha bangunan Pelawan tersebut menjadi tidak mampu lagi membayar bulanan kepada Terlawan I;
10. Bahwa atas keterlambatan Pelawan melakukan pembayaran cicilan kredit kepada Terlawan I, kemudian pihak Terlawan I melakukan tindakan peneguran-peneguran kepada Pelawan melalui surat yang terakhir diterima dari Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras tanggal 12 Maret 2020 dimana dalam suratnya pihak PT. Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras meminta Pelawan untuk menyelesaikan hutangnya kepada Terlawan I maka akan dilakukan pemasangan spanduk pada objek jaminan dan penyebaran brosur kepada khalayak ramai, atas surat tersebut kemudian sebagai bentuk itikad baik pada tanggal 10 Desember 2019 pihak Pelawan dan mantan istrinya Herliyani mendatangi kepada pihak Terlawan II di Jakarta dan Pelawan telah menyampaikan bahwa saat ini sedang dan telah dilakukan penawaran penjualan kepada umum atas objek jaminan tersebut, atas hal tersebut Pelawan meminta kepada Terlawan II untuk memberikan tempo kepada Pelawan mencari dan menawarkan kepada calon pembeli dari pihak Pelawan, namun hingga saat ini belum ada pembeli yang serius walaupun banyak yang sudah melihat objek jaminan tersebut, kemudian pihak Pelawan juga menyampaikan kepada pihak Terlawan II bahwa Pelawan hanya sanggup membayar cicilannya sebesar Rp.3.000.000/perbulan namun hal itu di tolak oleh pihak Terlawan II;
11. Bahwa keberatan Pelawan atas akan dilakukannya lelang atas objek jaminan tersebut oleh Terlawan I dan Terlawan II melalui Terlawan III oleh objek jaminan tersebut atas nama mantan istrinya, oleh karenanya Pelawan meminta tempo agar objek jaminan tersebut tidak dilakukan lelang eksekusi oleh Terlawan III

Hal. 5 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena Pelawan akan mencari pembeli sendiri sehingga apabila dijual sendiri setidaknya ada kelebihan dari nilai jual setelah bayar hutang kepada pihak Terlawan I, kemudian Pelawan akan memberikan sisa penjualan objek jaminan tersebut kepada mantan istrinya dan anak anaknya;

12. Bahwa kemudian pihak Pelawan telah menerima print out bukti out standing dari Terlawan II PT. Bank Mandiri Kantor Pusat (Persero) Tbk dimana tertulis hutang Pelawan kepada Terlawan I hingga 06 Desember 2019, dengan deskripsi sbb:

- Sisa Pokok.....1.332.215.281.00?
- Bunga berjalan.....219.275.579.59;
- Denda.....17.945.541.44;
- Denda Berjalan.....1.721.984.71;
- Jika Pelunasan.....1.571.158.386.74.

13. Bahwa kemudian pihak Pelawan bersama mantan istrinya telah beberapa kali menghadap kepada pihak Terlawan I di Bogor maupun kepada Terlawan II di Jakarta, yang pada intinya pihak Pelawan meminta waktu penundaan pembayaran cicilan oleh karena pihak Pelawan juga sedang menawarkan objek Hak Tanggungan tersebut dan hal itu diketahui oleh pihak Terlawan I maupun Terlawan II, dimana mempersilahkan kalau memang sedang ditawarkan dan menurut pihak Terlawan II kalau sudah ada pembeli serius, Terlawan II juga mempersilahkan untuk di bawa ke pihak Terlawan I maupun Terlawan II;

14. Bahwa pihak Pelawan sudah berusaha menawarkan objek jaminan kredit tersebut kepada halayak secara terbuka namun para peminat yang akan membeli atas objek jaminan tersebut belum ada yang sangat serius sehingga dengan berjalannya waktu banyak yang datang untuk survey lokasi namun belum jelas keseriusannya, namun pihak Pelawan tetap dan terus menawarkannya serta pihak yang datang menyatakan minatnya berdatangan silih berganti orang namun belum juga menemukan calon pembeli yang bener bener serius;

15. Bahwa selama masa kredit berlangsung kepada Terlawan I, pihak Pelawan telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya yang debit dari Rekening Koran Bank Mandiri milik Pelawan;

16. Bahwa dengan berjalannya waktu, kemudian pihak Terlawan I juga melakukan serangkaian tindakan penekanan kepada Pelawan, mengancam akan memasang Pelang di lokasi objek jaminan yang ditempati oleh mantan istri Pelawan bersama anak anaknya, bahkan Terlawan II mengancam akan segera melelang objek jaminan kredit tersebut apabila tidak segera diselesaikan hutangnya, atas

Hal. 6 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tindakan Terlawan I tersebut, jelas sangat bertentangan dengan ketentuan yang berlaku terkait atas penyelesaian proses dan prosedur Kredit macet, dimana tidak secara serta merta pihak Terlawan I bisa memerintahkan Pelawan untuk mengosongkan rumahnya / objek jaminan walaupun atas objek jaminan tersebut telah dipasang Hak Tanggungan, seharusnya terkait objek jaminan jika akan dilelang harus berdasarkan prosedur yang benar, karena suatu kredit macet itu bukan hanya menimpa Pelawan saja, tapi sangat banyak jumlahnya kredit macet yang berada pada Terlawan I, oleh karenanya mohon pihak Terlawan I dan Terlawan II untuk segala sesuatunya terkait penyelesaian kredit macet Pelawan dilakukan dengan tata cara dan aturan yang benar;

17. Bahwa kemudian atas kredit macet Pelawan tersebut, pihak Terlawan I telah melimpahkannya permasalahan kredit macet Pelawan kepada Terlawan II Kantor Mandiri Pusat di Jakarta selaku penentu atas permasalahan kredit macet Pelawan, kemudian pihak Terlawan II melalui stafnya telah beberapa kali juga menegur Pelawan melalui Telpon yang tujuannya menagih kredit macet Pelawan tersebut, bahkan juga telah melakukan penekanan kepada Pelawan untuk mengosongkan rumahnya atau objek Jaminan Kredit padahal proses Lelangnya belum dilaksanakan berdasarkan bukti surat yang terima oleh pihak mantan istri Pelawan. Bahwa akan dilakukan lelang di kantor pihak Terlawan III pada tanggal 11 Juni 2020, pemberitahuan akan dilakukan lelang tersebut tidak berdasarkan pemberitahuan surat resmi akan tapi Pelawan mendapatkan pemberitahuan lelang tersebut dari mantan istrinya ibu Herliyani melalui whats App (WA) dari orang Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras, jadi hingga sekarang ini atau dajukannya gugatan Perlawanan ini Pelawan belum menerima surat resmi pemberitahuan Lelang dari Terlawan III KPKNL Bogor maupun dari Pihak Terlawan I dan Terlawan II;

18. Bahwa oleh karena perbuatan Terlawan I yang telah meminta pelunasan sebelum waktunya kepada Pelawan sebagaimana yang telah diperjanjikan, telah secara nyata melanggar ketentuan Pasal 1269 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :

*"Apa yang harus dibayar pada waktu yang telah di tentukan itu, tidak dapat di tagih sebelum waktu tiba".*

19. Bahwa pihak Terlawan I dan Terlawan II akan melaksanakan lelangnya melalui Terlawan III TANPA terlebih dahulu melalui tahapan dengan mengajukan permohonan Penetapan Lelang Eksekusi secara resmi kepada pihak Pengadilan setempat dimana objek tersebut berada, atas tindakan Terlawan I, Terlawan II, serta Terlawan III tersebut adalah merupakan suatu pelanggaran dari kelajiman

Hal. 7 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam proses penanganan suatu kredit macet, oleh karenanya mohon Pengadilan Negeri Cibinong untuk menolak rencana Lelang yang dilakukan oleh Terlawan III atas permohonan Terlawan I dan Terlawan II tersebut;

20. Bahwa pihak Pelawan masih beritikad baik akan menyelesaikan seluruh tunggakan-tunggakan hutangnya kepada Terlawan I bahkan Pelawan sekitar akhir tahun 2019 pernah menyampaikan kesanggupan membayar cicilannya berdasarkan kesanggupan kepada Terlawan II namun ditolak, seharusnya itikad baik Pelawan tersebut harus dihormati oleh pihak Terlawan II sebagai pihak yang secara hukum masih memiliki niat dan itikad baik untuk menyelesaikan atas hutangnya tersebut;
21. Bahwa untuk menghindari perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan berupa Tanah berikut Bangunan dengan SHM No. 1373/parung, an. Herliyani, terletak Kp. Lebakwangi, Rt.003/Rw.002, Kelurahan/Desa Parung, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, luas tanah 1.316 M2, luas bangunan 441 M2 yang dilakukan oleh pihak Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk hal tersebut pihak Pelawan mohon kepada Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan atas objek Hak Tanggungan tersebut diatas diletakan Sita Jaminan sampai ada kejelasan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk memeriksa serta memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan seluruh permohonan Provisi Pelawan;

Membatalkan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Lelang Tanah dan Bangunan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan III (KPKNL Bogor) atas permintaan Terlawan I. PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk, beralamat Jl. A. Yani No. 49 D, Rt.05 / Rw.03, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1373/Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/ Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan jujur;
4. Menyatakan objek tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor : 1373/ Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2,

Hal. 8 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

### 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

terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat merupakan objek jaminan Hak Tanggungan Pelawan;

5. Menyatakan permohonan Lelang yang dimohonkan oleh pihak Terlawan I. PT.Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk, beralamat Jl. A. Yani No. 49 D, Rt.05 / Rw.03, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, dan pihak Terlawan II. PT. Bank Mandiri Kantor Pusat (Persero) Tbk kepada Terlawan III. KPKNL Bogor tidak beralasan oleh karenanya harus di tolak;
6. Membatalkan Penetapan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh pihak Terlawan I. PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk, beralamat Jl. A. Yani No. 49 D, Rt.05 / Rw.03, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, Terlawan II. PT. Bank Mandiri Kantor Pusat (Persero) Tbk dan Terlawan III. KPKNL Cabang Bogor atas objek tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor : 1373/Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
7. Memberikan waktu kepada pihak Pelawan untuk melanjutkan pencicilan kreditnya sesuai kemampuan hingga kredit tersebut lunas;
8. Menghukum para pihak untuk tunduk dan patuh atas semua isi putusan Pengadilan di semua tingkatan Pengadilan atas perkara *a quo*;
9. Menyatakan putusan perkara *a quo* ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding. Kasasi dan lainnya dari pihak Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Turut Terlawan;
10. Menghukum pihak Terlawan I. PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk, beralamat Jl. A. Yani No. 49 D, Rt. 05 / Rw. 03, Kel.Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, dan Terlawan II. PT. Bank Mandiri Kantor Pusat (Persero) Tbk, serta Terlawan III. KPKNL Bogor secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
11. Mengabulkan permohonan Sita Jaminan atas objek tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor : 1373/Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

## SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal. 9 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II, Terlawan III maupun Turut Terlawan *masing-masing menghadap Kuasanya* tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk ANDRI FALAHANDIKA ANSYAHRUL, SH. MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator melalui Penetapan Nomor 132/Pen.Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 4 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 September 2020 pada pokoknya *menerangkan* upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Kuasa Pelawan menyatakan **memperbaiki gugatannya**. Adapun perbaikan surat gugatan tanggal 06 Oktober 2020 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada halaman 3 nomor 4 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa untuk dapat memenuhi persyaratan pengajuan Kredit KMK Umum dari pihak Terlawan.I kemudian pihak Pelawan juga telah menyerahkan sebagai jaminan Kreditnya berupa Tanah dan Bangunan rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1373/ Parung atas nama HERLIYANI, Luas Tanah 1.316 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan 441 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi RT.003/RW.002 **No. 21**, Desa Parung, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dan telah di ikat dengan Hak Tanggungan. I sebesar Rp. 1.686.314.000. (satu milyar enam ratus delapan puluh enam juta tiga ratus empat belas juta rupiah) (Vide SHT I No. 4516/2012, tanggal 10/05/2012, dan total pengikatan Agunan fixed asset sebesar Rp. 1.686.314.000.00,- (satu milyar enam ratus delapan puluh enam juta tiga ratus empat belas juta rupiah); (perbaikan: penambahan "No.21").

2. Bahwa pada halaman 3 nomor 5 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa disamping itu telah di ikat pula dengan Non Fixed asset berupa piutang dagang secara cessie di bawah tangan sebesar Rp. 639.225.000.00,- (enam ratus tiga pulu sembilan juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah), (vide cessie di bawah tangan dengan Nomor : CRO.BJD/041/2014, tanggal 25/02/2014 dan selanjutnya

Hal. 10 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan di ikat sebesar Rp. 667.851.000.00,-(enam ratus enam puluh tujuh **juta** rupiah delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah); (perbaikan: penambahan kata "juta").

3. Bahwa pada halaman 3 nomor 6 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan bukti foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan oleh Kantor BPN Kabupaten Bogor, dengan SHM atas nama Herliyani tersebut telah dipasang Hak Tanggungan (HT) Peringkat. (pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 4516/2012, tanggal 10/05/2012, sebesar Rp. 1.686.314.000.00,- (satu milyar enam ratus delapan puluh enam **ribu** tiga ratus empat belas ribu rupiah); (perbaikan: kata "ribu" diganti dengan kata "juta").

4. Bahwa pada halaman 4 nomor 9 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa atas penggunaan pinjaman kredit tersebut, pihak di Pelawan mengalami keterlambatan pembayaran kepada pihak di Terlawan I oleh karena modal kerja Pelawan sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut mengalami kemandegan pembayaran cicilan kepada Terlawan I hal ini disebabkan: (perbaikan: kata "di" dihilangkan).

5. Bahwa pada halaman 5 nomor 9 poin B surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

- b. Bahwa dengan adanya dipercepatnya pengembalian modal yang semua hanya membayar bunga Bank kemudian diharuskan mengembalikan bunga dan pokok yang semua hanya Rp. 17.000.000, : (tujuh belas juta) menjadi Rp 32.000.000,- (tiga puluh dua juta) perbulan akhirnya usaha bangunan Pelawan tersebut menjadi tidak mampu **lagu** membayar bulanan kepada Terlawan I. (perbaikan: kata "lagu" dirubah menjadi kata "lagi").

6. Bahwa pada halaman 5 nomor 10 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa atas keterlambatan Pelawan melakukan pembayaran cicilan kredit kepada Terlawan I, kemudian pihak Terlawan I melakukan tindakan peneguran - peneguran kepada Pelawan melalui surat yang terakhir di terima dari Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras tanggal 12 Maret 2020 dimana dalam suratnya pihak PT. Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras meminta Pelawan untuk menyelesaikan hutangnya kepada Terlawan I maka akan dilakukan pemasangan spanduk pada objek jaminan dan penyebaran brosur kepada kahalayak ramai, atas surat tersebut kemudian sebagai bentuk itikad baik pada tanggal 10 Desember 2019 pihak Pelawan dan mantan istrinya Herliyani mendatangi kepada pihak Terlawan II di Jakarta dan Pelawan telah menyampaikan bahwa saat ini sedang dan telah

Hal. 11 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan penawaran penjualan kepada umum atas objek jaminan tersebut, atas hal tersebut Pelawan meminta kepada Terlawan II untuk memberikan tempo kepada Pelawan mencari dan menawarkan kepada calon pembeli dari pihak Pelawan, namun hingga saat ini belum ada pembeli yang serius walaupun banyak yang sudah melihat objek jaminan tersebut, kemudian pihak Pelawan juga menyampaikan kepada pihak Terlawan I bahwa Pelawan hanya sanggup membayar cicilannya sebesar Rp. 3.000.000/perbulan namun hal itu di tolak oleh pihak Terlawan II; (perbaikan: kata "khalayak" dirubah menjadi kata "halayak").

7. Bahwa pada halaman 5 nomor 11 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa keberatan Pelawan atas akan dilakukannya lelang atas objek jaminan tersebut oleh Terlawan I dan Terlawan II melalui Terlawan III oleh karena objek jaminan tersebut adalah milik dan atas nama mantan istrinya (Herliyani), oleh karenanya Pelawan meminta tempo agar objek jaminan tersebut tidak dilakukan lelang eksekusi oleh Terlawan III karena Pelawan akan mencari pembeli sendiri sehingga apabila dijual sendiri setidaknya ada kelebihan dari nilai jual setelah bayar hutang kepada pihak Terlawan I, kemudian Pelawan akan memberikan sisa penjualan objek jaminan tersebut kepada manta istrinya dan anak anaknya; (perbaikan: ditambahkan kata "karena" dan dihilangkan kata "oleh").

8. Bahwa pada halaman 6 nomor 14 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa pihak Pelawan sudah berusaha menawarkan objek jaminan kredit tersebut kepada halayak secara terbuka namun para peminat yang akan membeli atas objek jaminan tersebut belum ada yang sangat serius sehingga dengan berjalannya waktu banyak yang datang untuk survey lokasi namun belum jelas keserisuannya, namun pihak Pelawan tetap dan terus menawarkannya serta pihak yang datang menyatakan minatnya berdatangan silih berganti orang namun belum juga menemukan calon pembeli yang bener bener serius; (perbaikan: kata "keserisuannya" dirubah jadi "keseriusannya").

9. Bahwa pada halaman 8 nomor 1 dalam provisi surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Membatalkan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Lelang Tanah dan Bangunan yang akan dilaksanakan tanggal 11 Juni 2020 oleh Terlawan III. (KPKNL Bogor) atas permintaan Terlawan I. PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk, beralamat Jl. A. Yani No. 49 D Rt.05 / Rw.03, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1373/ Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya

Hal. 12 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

### 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

Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; (perbaikan: penambahan kata "tanggal 11 juni 2020").

10. Bahwa pada halaman 9 nomor 6 dalam pokok perkara surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Membatalkan Penetapan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 11 Juni 2020 oleh pihak Terlawan I. PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk beralamat Jl. A. Yani No. 49 D, Rt.05 / Rw.03, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, Terlawan II. PT. Bank Mandiri Kantor Pusat (Persero) Tbk dan Terlawan III. KPKNL Cabang Bogor atas objek tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milk (SHM), Nomor : 1373/Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di J. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; (perbaikan: penambahan kalimat "tanggal 11 Juni 2020").

11. Bahwa pada halaman 9 nomor 7 dalam pokok perkara surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Menghukum Terlawan I dan Terlawan I untuk Memberikan waktu kepada pihak Pelawan untuk melanjutkan pencicilan kreditnya sesuai kemampuan hingga kredit tersebut lunas; (perbaikan: penambahan kalimat "Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk").

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, pihak **Terlawan I dan Terlawan II** memberikan JAWABAN secara tertulis tanggal 24 November 2020 yang diajukan dipersidangan tanggal 8 Desember 2020, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*).
  - a. Bahwa gugatan yang diajukan Pelawan tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*Duidelijk*);
  - b. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Pelawan adalah didasarkan pada tindakan Terlawan I dan Terlawan II yang menurut Pelawan telah prosedur yang tidak benar dalam melakukan eksekusi lelang agunan, akan tetapi setelah dicermati dalam dalil Gugatannya pada posita dan petitum tidak terdapat dalil yang menyatakan dan menyebutkan perbuatan mana yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II yang tidak memenuhi prosedur yang benar;

Hal. 13 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa hal tersebut menjadi kabur dan tidak jelas apabila Terlawan I dan Terlawan II dihukum telah melakukan perbuatan yang tidak sesuai prosedur yang benar, sedangkan perbuatan mana yang telah dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II tidak jelas, oleh karena itu Petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima." Maka dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Pelawan tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Oleh karena gugatan Pelawan tidak jelas maka gugatan Pelawan cacat sehingga gugatan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi bahwa gugatan Pelawan Kurang Pihak (*Plurum Litis Consorsium*) .
  - a. Bahwa hubungan hukum antara Pelawan dan Terlawan I dan Terlawan II adalah hubungan pinjam meminjam berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.BJD/013/KMK/2012, AKta No.14 tanggal 15 Maret 2012, dibuat dihadapan Notaris Greta Noordiana, SH.
  - b. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang, Debitur telah menyetujui asset berupa SHM No.1373/Parung atas nama Herliyani (istri Pelawan) untuk dijadikan sebagai agunan kredit atas hutangnya "Debitur" pada Terlawan I dan Terlawan II yang telah diikat dengan Hak Tanggungan No.4516/2012 tanggal 10 Mei 2012. Bahwa dalam melakukan tindakan pembuatan Akta Pemberian Tanggungan Peringkat I (pertama), dilakukan oleh istri Pelawan selaku pemilik agunan dan memperoleh persetujuan dari Pelawan karena merupakan harta bersama;
  - c. Bahwa dengan demikian kedudukan hukum Herliyani sebagai pemilik agunan dalam Perjanjian kredit tersebut dan pengikatan tidak dapat berdiri sendiri. Oleh karenanya pemilik agunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* harus disertakan dalam hal mana adalah untuk memperjelas kedudukan Pelawan selaku Debitur dengan pemilik agunan, hal tersebut sesuai azas *Plurum Litis Consorsium* yang menyatakan semua pihak yang memiliki keterkaitan dengan obyek perkara harus disertakan sebagai pihak;
  - d. Bahwa ternyata Pelawan tidak menyertakan pemilik agunan yang dijadikan jaminan kredit Pelawan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan *a quo* nyata-nyata dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak memenuhi syarat formil (mengandung cacat formil) sehingga kurang pihak dan oleh karenanya gugatan harus dinyatakan kurang pihak karena tidak mengikut sertakan Herliyani sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo*, karenanya beralasan apabila gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 14 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI

Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menolak dengan tegas tuntutan provisi Pelawan yang membatalkan rencana lelang eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah SHM Nomor 1373/Parung a.n. Herliyani, terletak di Jl. Raya Parung, Kp.Lebakwangi RT.03 RW.02, Desa Parung, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor 16330 ("SHM No. 1373") melalui lelang umum yang dilakukan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor/Terlawan III, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa disamping hal tersebut, Pelawan tidak mempunyai alasan hukum untuk mengajukan tuntutan provisi dan patut diduga beritikad tidak baik karena pada dasarnya tuntutan Pelawan tersebut hanya dimaksudkan untuk menghalangi proses eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Lelang yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  2. Bahwa dengan telah ditandatanganinya dokumen Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.BJD/013/KMK/2012, AKta No.14 tanggal 15 Maret 2012, dibuat dihadapan Notaris Greta Noordiana, SH. adalah bukti kesepakatan dan persetujuan Pelawan/Debitur terhadap syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit, karenanya Perjanjian Kredit tersebut sah secara hukum dan berlaku sebagai undang-undang serta mengikat Pelawan (sesuai Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdara);
  3. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang "Debitur" tersebut, Pelawan dan istri telah menyetujui SHM Nomor 1373/Parung a.n. Herliyani (istri Pelawan) untuk dijadikan sebagai agunan kredit atas hutangnya "Debitur" pada Terlawan I dan Terlawan II;
  4. Bahwa guna memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terhadap agunan tersebut telah diikat sebagai agunan secara yuridis sempurna dan telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I (pertama) untuk kepentingan Terlawan I dan Terlawan II;
  5. Bahwa mengacu ketentuan UU Hak Tanggungan jo. APHT jo. SHT yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat dan/atau pemilik agunan tersebut, maka Terlawan I dan Terlawan II berwenang/berhak untuk melakukan lelang dengan kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan Negeri;
- Fakta membuktikan bahwa Pelawan telah menunggak pembayaran kepada Terlawan I dan Terlawan II sesuai dengan yang telah disetujui dan disepakati bersama dalam Perjanjian Kredit. Oleh karenanya terbukti secara benar dan nyata bahwa Pelawan telah ingkar janji terhadap Perjanjian Kredit dan Pelawan telah dinyatakan *default* atas Perjanjian Kredit tersebut;

Hal. 15 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Karenanya berdasarkan kesepakatan dan persetujuan Pelawan dan/atau pemilik agunan dalam Perjanjian Kredit jo. APHT jo. SHT dan juga sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan, maka Terlawan I dan Terlawan II demi hukum berhak untuk mengeksekusi agunan kredit dan melakukan tindakan hukum lain dalam rangka pelunasan hutang Pelawan kepada Terlawan I dan Terlawan II;

Berdasarkan hal-hal diatas, maka tuntutan Provisi Pelawan sudah sepatutnya untuk ditolak karena tidak beralasan hukum.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan Pelawan, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Terlawan I dan Terlawan II;
2. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II hanya akan menanggapi dalil-dalil Pelawan yang khusus ditujukan kepada Terlawan I dan Terlawan II;
3. Bahwa antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Pelawan telah terjadi hubungan hukum pinjam meminjam yang telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.BJD/013/KMK/2012, Akta No.14 tanggal 15 Maret 2012, dibuat dihadapan Notaris Greta Noordiana, SH, Notaris Kabupaten Bogor dengan limit sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit";  
Bahwa Pelawan telah menandatangani akta-akta Perjanjian Kredit dimaksud sebagai tanda bahwa Pelawan telah menyetujui dan sepakat atas hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya serta Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, oleh karenanya perjanjian tersebut sah dan mengikat Pelawan/Debitur (vide Pasal 1338 ayat (1) juncto Pasal 1339 BW). Sebagaimana hal ini diakui juga oleh Pelawan dalam posisinya angka 1 s/d 8, karenanya Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, Terlawan I dan Terlawan II mohon Akta atas pengakuan Pelawan tersebut;
4. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Pelawan tersebut, Pelawan telah menyerahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No.1373/Parung an. Herliyani (istri Pelawan) yang terletak di Jl. Raya Parung, Kp.Lebakwangi RT.03 RW.02, Desa Parung, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor 16330 untuk dijadikan sebagai agunan kredit Pelawan kepada Terlawan I dan Terlawan II, sebagaimana hal ini diakui juga oleh Pelawan dalam posita angka 4. Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, Terlawan I dan Terlawan II mohon Akta atas pengakuan Pelawan tersebut;
5. Bahwa guna memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan

Hal. 16 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah, maka terhadap agunan kredit Pelawan berupa SHM No.1373/Parung an. Herliyani telah dilakukan pengikatan dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 4516/2012 tanggal 10 Mei 2012 sebesar Rp. 1.686.314.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh enam juta tiga ratus empat belas ribu rupiah);

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa perbuatan hukum pinjam meminjam antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Pelawan dan juga pengikatan Hak Tanggungan sebagai agunan kredit yang telah mendapatkan persetujuan dari Pelawan dan Pemilik tanah yang sah, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut membuktikan bahwa Terlawan I dan Terlawan II merupakan pihak Kreditur yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (sesuai Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1341 ayat (2) BW);

6. Bahwa terbukti Pelawan telah mengalami kesulitan pembayaran kewajiban kepada Terlawan I dan Terlawan II berupa Hutang Pokok, Tunggakan Bunga dan Tunggakan Denda terhadap kedua fasilitas kredit yang diberikan oleh Terlawan I dan Terlawan II. Oleh karena itu guna penyelesaian tunggakan hutang fasilitas kredit Pelawan tersebut, Terlawan I dan Terlawan II telah menyampaikan teguran-teguran berupa Surat Peringatan kepada Pelawan untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Terlawan I dan Terlawan II sesuai surat-surat sbb:

- a. Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.JKT3.33955/2019 tanggal 17 Juni 2019 Perihal Peringatan I (Pertama);
- b. Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.JKT3.38832/2019 tanggal 4 Juli 2019 Perihal Peringatan II (Kedua);
- c. Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.JKT3.44494/2019 tanggal 24 Juli 2019 Perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir);
- d. Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT3.49420/2019 tanggal 12 Agustus 2019 Perihal Pernyataan Wanprestasi (*Default*);
- e. Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT3.07821/2020 tanggal 13 Februari 2020 Perihal Eksekusi Agunan Kredit Saudara;
- f. Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT3.23948/2020 tanggal 14 Mei 2020 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Sdr. Suyadi Bayu Sukmono.

Bahwa sekalipun telah diberi surat-surat peringatan dan diberikan jangka waktu yang memadai untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya termasuk memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menjual sendiri obyek jaminan kepada calon pembeli, namun Pelawan tidak juga memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya tersebut kepada Terlawan I dan Terlawan II, karenanya

Hal. 17 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti secara benar dan nyata bahwa Pelawan telah ingkar/cidera janji terhadap Perjanjian Kredit;

Atas dasar fakta hukum diatas dan dengan mengacu pada ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Terlawan I dan Terlawan II mempunyai hak untuk menjual agunan yang telah dibebani Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut;

7. Bahwa di dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah diatur bahwa *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*;

Demikian juga di dalam Pasal 2 alinea 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Jo. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) telah diatur bahwa *"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama : a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian"*;

Berdasarkan ketentuan UU Hak Tanggungan jo. APHT jo. SHT yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Pelawan tersebut, maka Terlawan I dan Terlawan II berwenang/berhak untuk melakukan lelang dengan kekuasaan sendiri;

8. Bahwa konsekuensi hukum atas kesepakatan dan persetujuan Pelawan dan pemilik agunan terhadap Perjanjian Kredit dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Agunan kredit sebagai agunan kredit adalah Pelawan harus tunduk dan patuh atas ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit jo. UU HT jo. APHT jo. SHT. Karenanya pelaksanaan lelang Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Agunan kredit melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara adalah sah secara hukum dan mengikat apabila Debitur telah ingkar/cidera Janji. Oleh karenanya Terlawan I dan Terlawan II menolak dengan tegas posita angka 16 s/d 21 dan petitum Pelawan angka 5 dan 6 karena tidak berdasarkan dan beralasan hukum; Bahwa berkenaan dengan hal - hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa Terlawan I dan Terlawan II telah memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya sebelum dilakukan pelelangan umum. Namun demikian Pelawan tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dan patut diduga beritikad tidak baik karena pada dasarnya tuntutan Pelawan tersebut hanya

Hal. 18 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksudkan untuk menghalangi hak Terlawan I dan Terlawan II untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan;

9. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II dengan tegas menolak petitum Pelawan angka 7 yang menyatakan memberikan waktu kepada Pelawan untuk melanjutkan pencicilan kreditnya sesuai dengan kemampuan hingga kredit lunas, karena hal dimaksud pernah ditawarkan kepada pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai hutangnya yang masih tertunggak per tanggal 10 Februari 2020 yaitu :

Hutang pokok	:	Rp.	1.332.215.218,00
Bunga	:	Rp.	253.469.105,13
Denda	:	Rp.	29.499.315,72
Total Kewajiban	:	Rp.	1.615.183.701,85

Meskipun telah diberikan kesempatan oleh Terlawan I dan Terlawan II, Pelawan tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, karenanya petitum Pelawan tersebut harus ditolak karena tidak berdasar hukum;

10. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menolak tuntutan Pelawan angka 9 agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya karena perkara ini tidak memenuhi syarat perkara yang putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001;
11. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menolak petitum Pelawan angka 11 mengenai permohonan sita jaminan jaminan dalam perkara *a quo* karena tuntutan tersebut tidak berdasar hukum;
12. Bahwa berkenaan dengan hal - hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa perbuatan hukum pinjam meminjam antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Pelawan dan juga pengikatan Hak Tanggungan atas tanah sengketa sebagai agunan Kredit serta proses lelang agunan kredit telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut membuktikan bahwa Terlawan I dan Terlawan II merupakan pihak Kreditur yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (sesuai Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1341 ayat (2) BW);
13. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menolak posita dan petitum Pelawan selain dan selebihnya karena dalil-dalil Pelawan tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan hukum'

MAKA; Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Terlawan I dan Terlawan II mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Hal. 19 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan tuntutan eksepsi Terlawan I dan Terlawan II seluruhnya.

## Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Pelawan seluruhnya.

## Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan dan tuntutan Pelawan seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa kemudian terhadap gugatan Pelawan tersebut, pihak **Terlawan III** memberikan JAWABAN secara tertulis tanggal 8 Desember 2020, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan di dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara teas kebenarannya.
2. Eksepsi *Persona Standi in Judicio*
  - a. Bahwa gugatan Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Terlawan III di dalam surat gugatan Pelawan kurang tepat dan keliru;
  - b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan yang merupakan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat. Oleh karena itu Terlawan III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya;
  - c. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggung jawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya;
  - d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Hal. 20 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Gugatan Pelawan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
  - a. Bahwa sebagaimana diakui oleh Pelawan dalam surat gugatannya pada angka 10, atas keterlambatan Pelawan melakukan cicilan kredit kepada Terlawan I, Terlawan I melakukan penguran-peneguran kepada Pelawan melalui surat yang diterima Pelawan dari Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras;
  - b. Bahwa berdasarkan surat dari Terlawan I Nomor: MNR.RCR/REG.JKT3.07177/2020 tanggal 10 Februari 2020 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet Dengan Teknis Penawaran *Closed Bidding* dan Surat Pengantar SKPT, diketahui bahwa Terlawan I selaku Penjual, menggunakan Jasa Pra Lelang Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras;
  - c. Bahwa dalam surat gugatannya, Pelawan tidak mengikutsertakan Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras sebagai salah satu pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, maka berakibat gugatan Pelawan kurang sempurna;
  - d. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelike verklaard*). Hal ini sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975, yang menyatakan "*Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil harus dinyatakan tidak diterima*".

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan didalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Terlawan III adalah sehubungan dengan Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor Nomor S-1654/KN.08/KNL.03/2020 tanggal 22 April 2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang;
3. Bahwa Penetapan Jadwal Lelang oleh Terlawan III adalah berdasarkan permohonan dari Saudara Tonny Heru Saptono, Vice President pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Retail Collection and Recovery Group Region V *in casu* Terlawan II melalui suratnya Nomor: MNR.RCR/REG.JKT3.07177/2020 tanggal 10 Februari 2020 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet Dengan Teknis Penawaran *Closed Bidding* dan Surat Pengantar SKPT;
4. Bahwa permohonan lelang sebagaimana angka 3 di atas telah dilengkapi dengan syarat-syarat lelang sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PM.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka sesuai Pasal

Hal. 21 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
5. Bahwa selanjutnya, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) atas objek perkara *a quo* berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 1.316 m<sup>2</sup> sesuai SHM No. 01373 atas nama Herliyani, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di jalan Raya Parung (Lebak Wangi-Parung) No. 21 RT.003/002, Desa/Kel. Parung, Kec. Parung, Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat sesuai Risalah Lelang Nomor 877/32/2020 tanggal 11 Juni 2020;
  6. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan pada angka 19 surat gugatannya yang pada intinya menyatakan pelaksanaan lelang tanpa didahului penetapan oleh pengadilan merupakan suatu pelanggaran dari kelajiman dalam proses penanganan suatu kredit macet;
  7. Bahwa sesuai dengan penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya 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;
  8. Bahwa sesuai Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
    - a. Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan;
    - b. Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan *fiat eksekusi*;
    - c. Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama;

Hal. 22 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, apabila tidak ada gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang diajukan sebelum dilaksanakannya lelang yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan tanpa fiat eksekusi (eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan);
10. Bahwa dalil-dalil Pelawan selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara *a quo* karena gugatan Pelawan adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan jelas-jelas tidak berdasar hukum;

Maka berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan dengan diktum sebagai berikut :

## Dalam Provisi :

Menolak tuntutan Provisi Pelawan

## Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan III;
2. Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Pelawan tersebut, pihak **Turut Terlawan** memberikan JAWABAN secara tertulis tanggal 17 November 2020 yang diajukan dipersidangan tanggal 8 Desember 2020, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1373/Desa Parung Kecamatan Parung, yang seluruhnya merupakan permasalahan antara Pelawan dan Terlawan, yang tidak ada sangkut pautnya secara langsung dengan Tugas Pokok dan Fungsi Turut Terlawan (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor);
2. Bahwa Turut Terlawan (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) meyakini tidak ada hukum atau kewenangan yang dilanggar dalam Perkara ini;

Hal. 23 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

## Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus Perkara ini, berdasarkan data pada arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, bersama ini kami sampaikan Riwayat Sertipikat Hak Milik Nomor 1373 /Desa Parung, yaitu :
- Penerbitan tanggal 26 Oktober 2009 Surat Ukur No. 35/Parung/2009 tanggal 01 September 2009 Luas 1.316 M2, Pemegang Hak Adang bin Isin;
  - Beralih kepemilikan hak menjadi atas nama Herliyani berdasarkan Akta Hibah Nomor : 40/2009 tanggal 06-02-2009 yang dibuat oleh Drs. M. Rizal Hidayat, M.Si. selaku PPAT Wilayah Kecamatan Parung Kabupaten Bogor;
  - Pada Tanggal 07 Juli 2010 Mengajukan Pengecekan Sertifikat dimohon Oleh Susi.S selaku PPAT;
  - Hak Tanggungan No. 5278/2010 Peringkat Pertama APHT PPAT R. Dian Kaniati Orbasari, SH No. 194/2010 tanggal 29 /06 /2010 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH berkedudukan di Jakarta;
  - Roya Berdasarkan Surat Roya No.B.426/KC-BGR/ADF/05/2011 Tanggal 04/05/2011 Dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH, Hak Tanggungan No. 5278/2010 Dihapus;
  - Pada Tanggal 08 Juni 2011 Mengajukan Pengecekan Sertifikat dimohon Oleh LETTY Y. WAHAB, SH. selaku PPAT;
  - Hak Tanggungan No. 4858/2011 Peringkat Pertama APHT PPAT LETTY YUSNIAR WAHAB, SH. MKN., No. 25/2011 tanggal 04/05/2011 atas nama PT. BANK MEGA, TBK berkedudukan di Jakarta;
  - Pada Tanggal 19 Maret 2012 Mengajukan Pengecekan Sertifikat dimohon Oleh HJ. GRETA N., SH. selaku PPAT;
  - Roya Berdasarkan Surat Roya No. 033/BGRJ-PINCA/12 Tanggal 16/03/2012 Dari PT. BANK MEGA, TBK, Hak Tanggungan No. 4858/2011 Dihapus;
  - Pada Tanggal 13 April 2012 Mengajukan Pengecekan Sertifikat dimohon Oleh HJ. GRETA N., SH. selaku PPAT;
  - Hak Tanggungan No. 4516/2012 Peringkat Pertama APHT PPAT NY. HJ. GRETA NOORDIANA, SH. No. 227/2012 tanggal 19/04/2012 atas nama PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK, berkedudukan di Jakarta;
  - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 780 / 2020, Tanggal 02-06-2020 dimohon Oleh Kepala KPKNL BOGOR untuk keperluan Lelang;
- Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang Mengadili Perkara ini berkenan memutus:
- Menerima Jawaban Turut Terlawan (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor);

Hal. 24 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Terlawan I, Terlawan II, Terlawan II dan Turut Terlawan tersebut, Pelawan mengajukan REPLIK tanggal 19 Januari 2021 dan pada pokoknya menyatakan *tetap pada gugatannya*;

Menimbang, bahwa atas replik dari Pelawan tersebut, Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan DUPLIK tanggal 2 Februari 2021 pada pokoknya menyatakan *tetap pada eksepsi dan jawabannya*. Kemudian Turut Terlawan telah pula mengajukan DUPLIK tanggal 2 Februari 2021 pada pokoknya *tetap pada jawabannya*. Sedangkan, Terlawan III *tidak mengajukan duplik*;

Menimbang, bahwa Pelawan untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy bermaterai cukup, berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy : Surat Nomor: 5.AR.BGR/BB.SPPK.037/2015, Tanggal 25 Februari 2015, Kepada : Bapak SUYADI BAYU SUKMONO, Perihal : Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK), dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk., diberi tanda bukti..... **P-1**;
2. Fotocopy dari fotocopy : Sertifikat Hak Milik No. 1373 a.n. HERLIYANI sesuai Surat Ukur Nomor 35/Parung/2009 tanggal 01 September 2009 Luas 1.316 M2, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bogor tanggal 26 Oktober 2009, diberi tanda bukti..... **P-2**;
3. Fotocopy dari fotocopy : Laporan Penilaian No. Laporan : 00599/2.0021.00/PI/05/0165/1/III/2019 tanggal 1 Maret 2019 dari Husni, Joediono dan Rekan, untuk Calon Debitur Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti..... **P-3**;
4. Fotocopy dari fotocopy : Rekening Koran Bank Mandiri No Rekening / Account Number : 101-00-0459115-0, Kepada Yth. Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti..... **P-4**;
5. Fotocopy dari fotocopy : Surat Nomor : 15/BM-R/S.Klr/V/2020 tanggal 27 Mei 2020, Kepada Yth. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, Perihal : Pemberitahuan Gugatan Terhadap Lelang, dari Kuasa Hukum Suyadi Bayu Sukmono, SE. (Beni Mahyudin SH. MSi), diberi tanda bukti..... **P-5**;
6. Fotocopy dari fotocopy : Surat Nomor : 14/BM-R/S.Klr/V/2020 tanggal 27 Mei

Hal. 25 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

#### 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

2020, Kepada Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cibinong, Perihal : Pemberitahuan Gugatan Terhadap Lelang, dari Kuasa Hukum Suyadi Bayu Sukmono, SE. (Beni Mahyudin SH. MSi), diberi tanda bukti..... **P-6;**

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Pelawan telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi-saksi, yaitu:

1. **Saksi SUKARDI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:**

- Bahwa Saksi pernah bekerja dengan Pelawan tahun 1994 sebagai harian lepas;
- Bahwa Saksi bekerja ditempat Pelawan hanya membantu-bantu saja;
- Bahwa Pelawan memiliki usaha dibidang jual beli material;
- Bahwa selain usaha di bidang Material, Pelawan juga usaha di bidang minyak;
- Bahwa Saksi sering ke rumah Pelawan yang beralamat di Parung;
- Bahwa Saksi pernah mendengar kalau Pelawan memiliki pinjam di Bank Mandiri;
- Bahwa setahu Saksi, Pelawan punya hutang di Bank Mandiri 1 ½ Milyar lebih;
- Bahwa Saksi mendapat info Pelawan punya hutang di Bank Mandiri 1 ½ Milyar lebih dari istri Pelawan yaitu Ibu Herliyani;
- Bahwa Saksi pernah mendengar kalau Pelawan mendapat teguran atau peringatan dari Bank Mandiri tentang pembayaran;
- Bahwa selain itu Saksi juga mendengar dari Pelawan bahwa rumahnya akan dilelang oleh Kantor lelang;
- Bahwa Pelawan dengan istrinya sudah pisah rumah;
- Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa Pelawan pernah mengajukan gugatan tentang harta gono-gini;
- Bahwa rumah Pelawan tersebut, pernah ditawarkan ke orang lain secara pribadi;
- Bahwa saat ini yang menguasai tanah dan rumah tersebut adalah istri Pelawan yaitu Ibu Herliyani;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah dan rumah tersebut belum dilelang;
- Bahwa Tanah dan bangunan tersebut ditawarkan oleh istri Pak Suyadi yaitu Ibu Herliyani seharga 5 (lima) milyar;
- Bahwa sekarang Pelawan tinggal Tonjong dan sekarang kondisi Pelawan dalam keadaan sakit;
- Bahwa Pelawan sakit karena Pelawan jatuh dari sepeda motor dan tidak bisa jalan namun kalau jalan pakai tongkat;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, baik Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I dan Terlawan II, Kuasa Terlawan III maupun Kuasa Turut Terlawan masing-masing akan menanggapinya dalam kesimpulan.

Hal. 26 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

#### 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)



2. Saksi ALI SUSANTO dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2018, Saksi kenal dengan Pelawan;
- Bahwa Saksi bekerja di tempat Pelawan sebagai karyawan lepas dan digaji;
- Bahwa Saksi sudah berhenti satu tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi pernah ke rumah Pelawan yang di Parung;
- Bahwa Saksi pernah dengar kalau Pelawan pinjam uang ke Bank Mandiri;
- Bahwa Saksi juga dengar dari Pelawan, kalau ada teguran dari Bank Mandiri;
- Bahwa Pelawan bercerita sama Saksi bahwa ditegur oleh pihak Bank karena belum membayar cicilan;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat-surat tentang hutang Pelawan di Bank;
- Bahwa Pelawan dengan istrinya (ibu Herliyani) tidak satu rumah lagi dan sudah bercerai;
- Bahwa Saksi mendengar dari Pelawan kalau rumah yang dijaminan tersebut akan di lelang;
- Bahwa Tanah dan bangunan tersebut, pernah Pelawan tawarkan ke orang umum dengan harga 7 (tujuh) milyar;
- Bahwa Pelawan menawarkan tanah miliknya pada tahun kemaren, akan tetapi tidak ada peminatnya;
- Bahwa Saksi mendengar rumah Pelawan akan di lelang satu tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas nama siapa rumah yang akan dilelang tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, baik Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I dan Terlawan II, Kuasa Terlawan III maupun Kuasa Turut Terlawan *masing-masing akan menanggapinya dalam kesimpulan.*

Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan II untuk membuktikan dalil jawabannya telah pula mengajukan bukti surat berupa fotocopy bermaterai cukup, yaitu:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Salinan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Umum Nomor 4 tanggal 15 Maret 2012 antara Bank Mandiri dengan Debitur an. Suyadi Bayu Sukmono, dibuat Hj. Greta Noordiana, SH Notaris Kab. Bogor, diberi tanda bukti. **T.I-T.II-1;**
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Adendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.BJD/013/KMK/2012 Akta No. 14 Tgl. 15-03-2012, dibuat dihadapan Hj. Greta Noordiana, SH. Notaris Kab. Bogor tanggal 01 Maret 2013 atas nama Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti..... **T.I-T.II-2;**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Adendum II Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.BJD/013/KMK/2012 Akta No. 14 Tgl. 15-03-2012, dibuat dihadapan Hj. Greta Noordiana, SH. Notaris Kab. Bogor tanggal 25 Februari 2014, atas nama Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti..... **T.I-T.II-3;**
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Adendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.BJD/013/KMK/2012 Akta No. 14 Tgl. 15-03-2012, dibuat dihadapan Hj. Greta Noordiana, SH. Notaris Kab. Bogor tanggal 03 Maret 2015, atas nama Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti..... **T.I-T.II-4;**
5. Fotocopy dari Fotocopy : Adendum IV Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.BJD/013/KMK/2012 Akta No. 14 Tgl. 15-03-2012, dibuat dihadapan Hj. Greta Noordiana, SH. Notaris Kab. Bogor tanggal 24 Agustus 2015, atas nama Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti..... **T.I-T.II-5;**
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Adendum V Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.BJD/013/KMK/2012 Akta No. 14 Tgl. 15-03-2012, dibuat dihadapan Hj. Greta Noordiana, SH. Notaris Kab. Bogor tanggal 29 Desember 2016, atas nama Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti..... **T.I-T.II-6;**
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Sertifikat Hak Milik No. 1373 atas nama HERLIYANI sesuai Surat Ukur Nomor 35/Parung/2009 tanggal 01 September 2009 Luas 1.316 M2 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bogor tanggal 07 Juli 2010, diberi tanda bukti..... **T.I-T.II-7;**
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4516/2012 peringkat I (pertama) nama pemegang Hak Tanggung ini PT. Bank Mandiri (persero), Tbk. yang diterbitkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 10 Mei 2012, diberi tanda bukti..... **T.I-T.II-8;**
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT3.33955/2019 tanggal 17 Juni 2019, Perihal : Peringatan I (pertama) yang dituju kepada Sdr. Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti..... **T.I-T.II-9;**
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT3.38832/2019

Hal. 28 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

#### 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

- tanggal 04 Juli 2019, Perihal : Peringatan II (kedua) yang dituju kepada Sdr. Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti..... **T.I-T.II-10**;
- 11.Fotocopy sesuai dengan aslinya : Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT3.44494/2019 tanggal 24 Juli 2019, Perihal : Peringatan III (ketiga/terakhir) yang dituju kepada Sdr. Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti.... **T.I-T.II-11**;
- 12.Fotocopy sesuai dengan aslinya : Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT3.49420/2019 tanggal 12 Agustus 2019, Perihal : Pernyataan Wanprestasi (*default*), Kepada Sdr. Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti.... **T.I-T.II-12**;
- 13.Fotocopy sesuai dengan aslinya : Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT3.07821/2020 tanggal 13 Februari 2020, Perihal : Eksekusi Agunan Kredit Saudara, Kepada Sdr. Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti.... **T.I-T.II-13**;
- 14.Fotocopy sesuai dengan aslinya : Surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT3.23948/2020 tanggal 14 Mei 2020, Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Sdr. Suyadi Bayu Sukmono, diberi tanda bukti.... **T.I-T.II-14**;
- 15.Fotocopy sesuai dengan aslinya : Rekening Koran a.n. Suyadi Bayu Sukmono No. Rekening : 1330100434125, diberi tanda bukti..... **T.I-T.II-15**;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Terlawan I dan Terlawan II *tidak mengajukan alat bukti saksi*;

Menimbang, bahwa kemudian Turut Terlawan untuk membuktikan dalil jawabannya telah pula mengajukan bukti surat berupa fotocopy bermaterai cukup, yaitu

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Sertifikat Hak Milik No. 1373 atas nama HERLIYANI sesuai Surat Ukur Nomor 35/ Parung/2009 tanggal 01 September 2009 Luas 1.316 M2, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bogor tanggal 07 Juli 2010, telah dilekatkan Hak Tanggungan No. 4516/ 2012 Peringkat Pertama APHT PPAT Ny. Hj. Greta Noordiana, SH. No. 227/2012 tanggal 19/04/2012 atas nama PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK, berkedudukan di Jakarta dan SKPT No. 780/2020, Tgl. 02-06-2020 dimohon oleh Kepala KPKNL Bogor Untuk Keperluan

Hal. 29 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang, diberi tanda bukti..... TT.I-1;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Turut Terlawan tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 153 HIR, SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dan untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas maupun batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa maka dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah melakukan **Pemeriksaan Setempat** (*plaatselijk opnemng en onderzoek/check on the spot*) terhadap obyek sengketa pada hari Jum'at, tanggal 26 Maret 2020, yang dihadiri oleh Kuasa Pelawan maupun Kuasa Tergugat I dan Tergugat II. Dimana Hasil Pemeriksaan Setempat tersebut adalah sebagai berikut:

- ❖ Bahwa Tanah Obyek Sengketa terletak di Jalan Raya Parung, Kp.Lebakwangi No.21 Desa Parung, Kecamatan Parung Kabupaten Bogor dan saat ini Obyek Sengketa dikuasai oleh Ibu Herliyani, dimana Ibu Herliyani mendapatkan tanah tersebut dari Hibah;
- ❖ Bahwa batas-batas Tanah tersebut adalah:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Warung Ibu Juarsih;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan bangunan milik Pak Simbolon dan sebelahny lagi Pak H Adang (Alm);
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Parung;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan setapak setu;
- ❖ Bahwa Suyadi Bayu Sukmono adalah suami Ibu Herliyani namun sudah bercerai dan yang pinjam uang adalah Suyadi Bayu Sukmono tersebut;
- ❖ Pada akhirnya kedua belah pihak sepakat pada hasil pemeriksaan setempat untuk *dijadikan dasar pemeriksaan perkara ini* dan selengkapny hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II masing-masing mengajukan *kesimpulan* tanggal 25 Mei 2021 yang selengkapny tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan bukti-bukti maupun hal-hal yang lain dalam perkara ini dan selanjutnya mereka mohon *dijatuhkannya putusan*;

Hal. 30 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa materi gugatan Pelawan, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan masalah formalitas gugatan Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasar Pasal 206 ayat 6 RBg/Pasal 195 ayat 6 HIR mengatur tentang hal-hal berikut (M.Yahya Harahap, SH. dalam bukunya: Perlawanan Terhadap Eksekusi Grose Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitase Dan Standar Hukum Eksekusi, Penerbit: PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 15-16) :

a. Jenis Perlawanan, yaitu:

- Party Verzet yakni perlawanan dari pihak lawan sendiri;
- Derden Verzet berupa perlawanan dari pihak ketiga;

b. Perlawanan ditujukan terhadap putusan.

Dalam praktek yang dimaksud dengan putusan telah diperluas:

- Terutama ditujukan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang belum dilaksanakan eksekusinya;
- Terhadap putusan yang belum berkekuatan hukum tetap;
- Terhadap penetapan: penetapan sita jaminan dalam suatu perkara, penetapan eksekusi baik berdasar putusan *uitvoerbaar bij voorraad*, atau penetapan eksekusi atas putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau penetapan eksekusi berdasar ketentuan Pasal 224 HIR (penetapan eksekusi grose akta pengakuan hutang, hipotik atau *credietverband*);

c. Perlawanan harus berdasar atas hak milik;

d. Mengatur mengenai kewenangan relatif;

Menimbang, bahwa selain itu, berdasarkan Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv, untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu:

1. Adanya kepentingan dari pihak ketiga;
2. Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan;

Hal. 31 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung dalam Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2012 yang dituangkan dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 pada poin VII huruf b menyebutkan “Perlawanan pihak ketiga / *derden verzet*, berdasarkan Pasal 195 ayat (6) jo. Pasal 208 HIR, hanya dapat diajukan karena alasan “kepemilikan” (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai tanah)”. Namun, pada tahun 2018, rumusan SEMA Nomor 7 Tahun 2012 mengenai *derden verzet* tersebut disempurnakan oleh Mahkamah Agung dalam rapat pleno kamar perdata Mahkamah Agung Tahun 2018 yang dituangkan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2018 pada angka 2 yang menyebutkan sebagai berikut: *Perkara bantahan (derden verzet) atas sengketa tanah dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut:*

- a. *Ditujukan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang.*
- b. *Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) juncto Pasal 208 HIR karena alasan “kepemilikan” (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah), tentang “kepemilikan” itu Majelis Hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya kepemilikan.*
- c. *Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.*
- d. *Semua pihak dalam perkara asal/perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantahan.*
- e. *Terhadap penyitaan yang sudah dilaksanakan harus disertai dengan perintah pengangkatan sita apabila bantahan dikabulkan.*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat *Derden Verzet* adalah upaya hukum yang dilakukan orang yang semula bukan pihak dalam suatu perkara, tetapi oleh karena ia merasa berkepentingan atas barang atau benda yang dipersengketakan di mana barang atau benda tersebut akan/sedang disita atau akan/sedang dijual lelang, maka ia berusaha untuk mempertahankan benda atau barang tersebut dengan alasan bahwa benda atau barang tersebut adalah miliknya bukan milik orang lain;

Menimbang, bahwa apabila Majelis Hakim mencermati posita dan petitum gugatan Pelawan ternyata untuk *Membatalkan Penetapan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 11 Juni 2020 oleh pihak Terlawan. I PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk* beralamat Jl. A. Yani No. 49 D, Rt. 05 / Rw. 03, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, *Terlawan II PT. Bank Mandiri Kantor Pusat (Persero) Tbk*, dan *Terlawan. III KPKNL Cabang Bogor atas objek tanah dan Bangunan*

Hal. 32 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milk (SHM), Nomor : 1373/Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di J. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dan Memberikan waktu kepada pihak Pelawan untuk melanjutkan pencicilan kreditnya sesuai kemampuan hingga kredit tersebut lunas, sehingga dalil Pelawan dan bukti-bukti surat tersebut di atas apabila DIHUBUNGKAN dengan teori di atas, maka terkait Perlawanan yang diajukan oleh para Pelawan yang tidak didasarkan atas hak kebendaan menurut pendapat Majelis Hakim tidak dapat dipandang sebagai sebuah perkara *Derden Verzet* namun haruslah diajukan dengan gugatan biasa;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan merupakan Nasabah dari Bank Mandiri Area Bogor (Terlawan I & Terlawan II) dan bukan sebagai Pemilik Obyek Jaminan atas Pinjaman Pelawan yang telah diikat Hak Tanggungan No. 4516/2012 tanggal 10 Mei 2012 tersebut dan saat ini Pelawan mengalami kredit macet;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka lebih tepat bila untuk selanjutnya dalam pertimbangan putusan dibawah ini, pihak Pelawan disebut sebagai Penggugat, pihak Terlawan I disebut sebagai Tergugat I, pihak Terlawan II disebut sebagai Tergugat II, pihak Terlawan III disebut sebagai Tergugat III dan pihak Turut Terlawan disebut sebagai Turut Tergugat;

## A. DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya memohon agar Majelis Hakim menjatuhkan Putusan Dalam Provisi, yang pada pokoknya:

- ❖ Membatalkan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Lelang Tanah dan Bangunan yang akan dilaksanakan tanggal 11 Juni 2020 oleh Tergugat III (KPKNL Bogor) atas permintaan Tergugat I. PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk, beralamat Jl. A. Yani No. 49 D Rt.05/Rw.03, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1373/Parung atas nama HERLIYANI (bukan atas nama Penggugat), Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Namun Obyek Lelang Tanah dan Bangunan tersebut merupakan jaminan atas hutang Peggugat kepada Tergugat I & Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap Tuntutan Provisi Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim **mempertimbangkan** tentang aspek-aspek sebagai berikut:

1. Berdasarkan kajian teoritik dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 53 Rv., yang dimaksud **Putusan Provisi** adalah "*putusan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak, dilakukan*

Hal. 33 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

### 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

terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara, disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan". (vide: Dr. Lilik Mulyadi, SH.MH., *Tuntutan Provisionil dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit : Bayumedia, Malang, 2008, hal. 73);

2. Bahwa atas suatu tuntutan provisionil apabila dikabulkan akan dijatuhkan putusan provisi yang berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II pada Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus pada huruf AE. mengenai putusan Provisi dinyatakan sebagai putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara;
3. Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1976, dalam perkara: Yayasan Perguruan al-Irsyad dan kawan-kawan lawan Ny. Siamah, dengan dasar pertimbangan bahwa: "*Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara; permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak*";
4. Dengan demikian, apabila diperhatikan dalam tuntutan provisi Penggugat yang meminta: Membatalkan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Lelang Tanah dan Bangunan yang akan dilaksanakan tanggal 11 Juni 2020 oleh Tergugat III (KPKNL Bogor) atas permintaan Tergugat I. PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk, atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1373/Parung atas nama HERLIYANI (bukan atas nama Penggugat), Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Padahal, Obyek Lelang Tanah dan Bangunan itu merupakan jaminan atas hutang Penggugat kepada Tergugat I & Tergugat II tersebut, maka Majelis memandang aspek ini telah memasuki pokok perkara (*bodem geschil*) yang harus dibuktikan oleh para pihak yang berperkara sehingga *irrelevant dipertimbangkan dalam provisi*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendirian bahwa keseluruhan tuntutan provisi Penggugat *tidak beralaskan hukum sehingga harus dinyatakan ditolak*;

## B. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa Tergugat I & Tergugat II didalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).

Gugatan Penggugat didasarkan pada tindakan Tergugat I & Tergugat II yang menurut Penggugat telah prosedur yang tidak benar dalam melakukan eksekusi

Hal. 34 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



lelang agunan, akan tetapi setelah dicermati dalam dalil gugatannya pada posita dan petitum tidak terdapat dalil yang menyatakan dan menyebutkan perbuatan mana yang dilakukan oleh Tergugat I & Tergugat II yang tidak memenuhi prosedur yang benar. Maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) sehingga terhadap gugatan yang demikian, sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. Eksepsi bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurum Litis Consortium*).

Bahwa ternyata Penggugat tidak menyertakan pemilik agunan yang dijadikan jaminan kredit Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan *a quo* nyata-nyata dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak memenuhi syarat formil (mengandung cacat formil) sehingga kurang pihak, karena tidak mengikut sertakan HERLIYANI sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo*, maka beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan *tidak dapat diterima*;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Kuasa **Tergugat III** didalam jawabannya juga mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi *Persona Standi in Judicio*.

Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan suatu badan yang merupakan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat. Oleh karena itu Tergugat III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya. Maka, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurum Litis Consortium*).

Bahwa diakui Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 10, keterlambatan Penggugat melakukan cicilan kredit kepada Tergugat I, Tergugat I melakukan penguran-peneguran kepada Penggugat melalui surat yang diterima Penggugat dari Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras dan dalam gugatannya, Penggugat tidak mengikutsertakan Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras sebagai salah satu pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, maka berakibat gugatan Penggugat kurang sempurna. Atas hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvanelike verklaard*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat I & Tergugat II maupun eksepsi Tergugat III tersebut, Penggugat didalam Repliknya telah menyangkal dan pada pokoknya menyatakan bahwa *eksepsi tersebut tidak beralasan hukum karenanya harus ditolak untuk seluruhnya*;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata, suatu eksepsi akan dapat menghalangi atau mengkandaskan suatu gugatan sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkara sehingga oleh karenanya suatu eksepsi haruslah diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia baik yang diatur dalam HIR maupun dalam RBg hanyalah mengenal dan mengatur tentang eksepsi tolak (*declinatoire exceptie*) yaitu eksepsi bersifat prosessuil yakni eksepsi yang bersifat menolak pemeriksaan perkara untuk diteruskan berupa eksepsi tentang tidak berwenangnya Hakim atau Pengadilan untuk memeriksa dan memutus perkara (*onbevoegheid van de rechter*) baik menyangkut kewenangan/kompetensi relatif maupun menyangkut kewenangan/kompetensi absolut sebagaimana Pasal 125 ayat (2), Pasal 133, Pasal 134 dan Pasal 136 HIR atau Pasal 149 ayat (2), Pasal 159, Pasal 160 dan Pasal 162 RBg;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama mengenai eksepsi-eksepsi tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi yang diajukan Kuasa Tergugat I & Tergugat II maupun Kuasa Tergugat III tersebut BUKANLAH merupakan eksepsi tolak yang bersifat prosessuil yakni eksepsi tidak berwenangnya Majelis Hakim/Pengadilan untuk memeriksa perkara ini baik secara absolut maupun relatif;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai **gugatan Penggugat Kurang Pihak** (*Plurum Litis Consorsium*) (dari Tergugat I & Tergugat II maupun Tergugat III). Maka Majelis Hakim menetapkan pendiriannya dengan mempertimbangkan aspek sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebuah gugatan disyaratkan harus memiliki dasar gugatan atau posita atau dalam istilah hukum disebut *Fundamentum Petendi*. Posita tersebut

Hal. 36 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

#### 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

harus memuat dasar hukum dan fakta atau peristiwa-peristiwa yang melatarbelakangi diajukannya gugatan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa awalnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I & Tergugat II adalah pinjam meminjam sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk modal Usaha Perdagangan Bahan Bangunan, jenis kredit yang diambil oleh Penggugat adalah Kredit KMK Umum dengan jangka waktu pengembaliannya selama 60 (enam puluh) bulan, terhitung dari akad Kredit tanggal 15/03/2015 s/d tanggal 14/03/2020 dan suku bunga 14.00 % p.a yang dibayar setiap tanggal 23 bulan yang bersangkutan berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.BJD/013/KMK/2012, tertuang dalam Akta No. 14 tanggal 15 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Greta Noordiana, SH. Dan untuk dapat memenuhi persyaratan pengajuan Kredit KMK Umum dari pihak Tergugat I tersebut, Penggugat menyerahkan sebagai jaminan kreditnya berupa Tanah dan Bangunan rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1373/Parung atas nama HERLIYANI (istri Penggugat), Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/ Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung Kabupaten Bogor, Jawa Barat, untuk dijadikan sebagai agunan kredit atas hutangnya "Debitur" pada Tergugat I & Tergugat II, kemudian telah diikat dengan Hak Tanggungan No. 4516/2012 tanggal 10 Mei 2012. Bahwa dalam melakukan tindakan pembuatan Akta Pemberian Tanggungan Peringkat I (pertama) dilakukan oleh istri Penggugat selaku pemilik agunan dan memperoleh persetujuan dari Penggugat (vide: posita Penggugat angka 1 s/d 7);

Menimbang, bahwa diakui Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 10, keterlambatan Penggugat melakukan cicilan kredit kepada Tergugat I, Tergugat I melakukan penguran-peneguran kepada Penggugat melalui surat yang diterima Penggugat dari Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras. Maka, berdasarkan Surat dari Tergugat I Nomor : MNR.RCR/REG.JKT3.07177/2020 tanggal 10 Februari 2020, hal : Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet Dengan Teknis Penawaran *Closed Bidding* dan Surat Pengantar SKPT diketahui bahwa Tergugat I selaku Penjual menggunakan Jasa Pra Lelang Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras dan melalui surat terakhir yang diterima Penggugat tanggal 12 Maret 2020 dalam surat tersebut, pihak PT. Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras meminta Penggugat untuk menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I maka akan dilakukan pemasangan spanduk pada obyek jaminan dan penyebaran brosur kepada halyak ramai. Atas surat tersebut, sebagai bentuk itikad baik pihak Penggugat dan mantan istrinya Penggugat (Herliyani) mendatangi kepada pihak Tergugat II di Jakarta;

Hal. 37 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat menyampaikan bahwa saat ini sedang dilakukan penawaran penjualan kepada umum atas objek jaminan tersebut dan Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk memberikan tempo kepada Penggugat mencari dan menawarkan kepada calon pembeli dari pihak Penggugat, namun hingga saat ini belum ada pembeli yang serius walaupun banyak yang sudah melihat obyek jaminan tersebut, kemudian Penggugat juga menyampaikan kepada Tergugat II bahwa Penggugat hanya sanggup membayar cicilannya sebesar Rp. 3.000.000,-/perbulan namun hal itu ditolak oleh pihak Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah melimpahkannya masalah kredit macet Penggugat kepada Tergugat II Kantor Mandiri Pusat di Jakarta selaku penentu atas permasalahan kredit macet Penggugat, kemudian Penggugat diminta untuk mengosongkan rumahnya atau obyek Jaminan Kredit padahal proses Lelangnya belum dilaksanakan berdasarkan bukti surat yang terima oleh pihak mantan istri Penggugat bahwa akan dilakukan lelang di kantor pihak Tergugat III pada tanggal 11 Juni 2020, pemberitahuan akan dilakukan lelang tersebut tidak berdasarkan pemberitahuan surat resmi akan tapi Penggugat mendapatkan pemberitahuan lelang tersebut dari mantan istrinya (ibu Herliyani) melalui whats App (WA) dari Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras, jadi hingga sekarang ini atau dajukannya gugatan ini Penggugat belum menerima surat resmi pemberitahuan Lelang dari Tergugat III KPKNL Bogor maupun dari Pihak Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dan dihubungkan dengan hasil pemeriksaan para Saksi, Majelis Hakim berpendapat jika walaupun merupakan hak dari Penggugat untuk memilih pihak-pihak yang akan digugat namun ketentuan hukum mengatur jika para pihak yang memiliki hubungan hukumlah yang seharusnya digugat oleh Penggugat, karena mustahil seseorang yang tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat lalu kemudian digugat. Dilain pihak, ibu HERLIYANI selaku Pemilik Agunan berupa Tanah dan Bangunan Rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1373/Parung atas nama HERLIYANI (istri Penggugat) yang terletak di Jl. Raya Parung Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002 Desa Parung Kecamatan Parung Kabupaten Bogor, Jawa Barat dan Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras, ternyata tidak termasuk pihak yang digugat oleh Penggugat dalam perkara ini sehingga menurut pendapat Majelis Hakim, gugatan Penggugat belum disusun secara lengkap;

Hal. 38 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa formalitas dari sebuah surat gugatan sangat penting dalam sebuah perkara perdata karena dasar pemeriksaan yang akan dilakukan oleh Majelis Hakim akan mengacu pada surat gugatan dari Penggugat sehingga dapat menghasilkan putusan yang benar dan adil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat surat gugatan Penggugat belum dapat dijadikan acuan bagi Majelis Hakim untuk memeriksa materi gugatan dikarenakan masih ada kekurangan pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim sependapat dengan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I & Tergugat II maupun Tergugat III tersebut, maka Eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa dengan demikian terkait Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I & Tergugat II maupun Tergugat III *beralasan secara hukum untuk dinyatakan dikabulkan*;

## **C. DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa salah satu persyaratan formil dalam pengajuan gugatan haruslah disusun dan didalilkan secara jelas, lengkap dan terperinci sehingga nantinya yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan perkara perdata secara obyektif, riil dan konkret dapat ditentukan/dipastikan dan tidak kabur (*obscure*), dimana nantinya hal ini berguna untuk ketegasan dan kepastian hukum khususnya bagi pihak Para Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam provisi maupun dalam eksepsi sepanjang relevan, maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I & Tergugat II maupun eksepsi Tergugat III tersebut dikabulkan maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Hal. 39 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini.

## MENGADILI:

### A. DALAM PROVISI

- ❖ Menolak Tuntutan Provisi Penggugat.

### B. DALAM EKSEPSI

- ❖ Mengabulkan Eksepsi Tergugat I & Tergugat II maupun Tergugat III.

### C. DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- ❖ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 3.671.000,- (tiga juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Senin tanggal 28 Juni 2021, oleh kami **INDRA MEINANTHA VIDI, SH.** sebagai Hakim Ketua, **PUTU MAHENDRA, SH. MH.** dan **LIENA, SH. MHum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 132/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 14 Mei 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari **S E L A S A**, tanggal **6 JULI 2021** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, **SUPRPTI** sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Tergugat I & Tergugat II dan Tanpa Kehadiran Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat III maupun Kuasa Turut Tergugat.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

1. **PUTU MAHENDRA, SH. MH.**

**INDRA MEINANTHA VIDI, SH.**

Hal. 40 dari 41 Halaman Putusan Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi

#### Disclaimer

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



2. L I E N A, SH. MHum.

Panitera Pengganti,

**SUPRPTI**

**PERINCIAN BIAYA PERKARA:**

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Pemberkasan/ATK	: Rp.	75.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp.	2.425.000,-
4. PNBP Panggilan	: Rp.	50.000,-
5. Biaya Kirim Pos	: Rp.	21.000,-
6. Biaya PS	: Rp.	1.000.000,-
7. PNBP PS	: Rp.	10.000,-
8. Biaya Transport ke Kantor Pos	: Rp.	40.000,-
9. Redaksi	: Rp.	10.000,-
10. Materai	: Rp.	10.000,-

**Jumlah : Rp. 3.671.000,-**

**(tiga juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).**