



P U T U S A N

Nomor : 57/PDT/2020/PT.BDG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

PT. TITAN CIPTA SINERGI ;

yang berdomisili di Ruko Graha Cibinong JL. Raya Jakarta Bogor Km.43 Blok.E1 No.19 Cibinong. Kabupaten Bogor. Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wandoyo. SH.,MH., Ivan Septian Situmeang, SH.MH., Chnadra Nico Pardede, SH.,M.Kn., dan Eddy Budiyanto, SH. Keseluruhannya adalah Para Advokat / Konsultan Hukum dari Pusat Bantuan Hukum Indonesia Tanpa Riba (PBH INTRA), beralamat di Jalan Raya Bogor Km.43, Ruko Graha Cibinong Blok.E1.No.19 Cirimekar. Cibinong 16917 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 13 November 2019, yang selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT ;**

L A W A N

PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk area Jakarta Fatmawati.

Yang berdomisili di Jl. RS. Fatmawati No.6 Cilandak Barat Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gadung Prasetyo, SH., Tanti Rahmalina A, SH, Putri Amarili, SH., Adhitia Hendarsah, SH.MH., Yosinta Sulistyaningsih, SH., dan Indryowanto, berdasarkan surat Kuasa Direksi PT. Bank Mandiri (persero) Tbk. yang beralamat di Jakarta Plaza Mandiri Jl. Gatot Subroto Kav 36-38 dengan No.BKJ.R05/SK.051/2019 tanggal 22 April 2019, yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I SEMULA TERGUGAT I ;**

Halaman 1 dari 45 halaman, Pts.No. 57/PDT/2020/PT.BDG.



**MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) Bogor;**

Yang berdomisili di Jl. Veteran No.45 Panaragan Bogor
Tengah Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa
kepada Tio Serepina Siahaan,SH.,LLM., Obor P.
Hariara,SH., Selo Tarnando S, Usman Amirullah,SH.MH.,
Agus Rodani, Mohammad Sani, SH.MH., Dhian Fajar
Suryawan, SH, Andhi A Pagatian,SH., Muliawansyah
Apriandi,SH, Rina Mariana, Ardiyah Leatemia,SH, Harlina
Haryuningsih, SH, Amaluddin Zainal Junaid, Sodi
Haryatiningsih, Popi Damayanti, Arif Septian Prabowo,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-
147/MK.1/2019 tanggal 18 April 2019, yang untuk
selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II SEMULA
TERGUGAT II ;**

MARIA NOVALINA SIANTURI ;

Yang berdomisili di Jl. Mundu Blok. L. No.59.Rt.07. Rw.12.
Kelurahan Lagoa Kecamatan Koja Jakarta Utara, yang
untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III
SEMULA TERGUGAT III ;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 22 Januari 2020 Nomor 57/PDT/2020/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 46/Pdt/G/2019/PN.Cbi dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Februari 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong

Halaman 2 dari 45 halaman, Pts.No. 57/PDT/2020/PT.BDG.



dalam Register Nomor : 46Pdt.G/2019/ PN Cbi, pada tanggal 22 Februari 2019, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya :

1. Bahwa Pengugat berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. R05.JFM.BB/756A/2016 Tanggal 1 Desember 2016 adalah debitur dari Bank Mandiri dengan jaminan a.n Achmad Sodikin, masing-masing SHM No. 887/Cirimekar dan SHM No. 654/Gayam dan SHM No. 655/Gayam dengan limit kredit Rp 5.000.000.000;(Lima milyar rupiah);
2. Bahwa pada awalnya pembayaran kredit tersebut berjalan dengan baik, tetapi tagihan debitur mengalami penundaan pembayaran sehingga fasilitas kredit diperpanjang. Upaya pelunasan sudah diupayakan dari sumber proyek lainnya, sempat masuk beberapa kali sebagai itikad baik debitur dan datang menyampaikan kendala dan keberatan soal lelang namun permohonan tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat I;
3. Bahwa atas permohonan debitur tersebut, Tergugat I bukan mencari solusi yang terbaik, justru tergugat I secara tergesa-gesa melakukan pelelangan. Bahkan jaminan debitur di jual di bawah harga pasar tanpa ada kesempatan untuk penawaran yang lebih tinggi lagi;
4. Pihak Pengugat, menyatakan menolak hasil Lelang, karena sedang mengupayakan untuk melakukan penjualan sendiri;
5. Bahwa tindakan tergugat I yang tidak mau tahu perihal kondisi usaha Debitur merupakan tindakan sewenang-wenang dimana seharusnya Tergugat I penuh itikad baik mempertahankan kualitas kredit. Apabila debitur kesulitan untuk melaksanakan kewajibannya, maka dapat ditelusuri apa persoalannya. Jika omset tidak berkembang atau cenderung menurun akibat kurang modal, maka dapatlah dilakukan *refinancing*, jika pengelolaan kurang profesional, maka dapatlah dilakukan *restructuring* atau jika angsuran dirasa terlalu berat, maka dapatlah dilakukan *rescheduling*, sehingga eksekusi hak tanggungan merupakan upaya terakhir setelah langkah-langkah tersebut tidak berhasil memulihkan kemampuan debitur. Oleh karena itu, tindakan Tergugat I tersebut bertentangan dengan asas-asas perbankan dan merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak dapat dilaksanakan dengan kekuasaan sendiri sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan adanya kendala dimana para penghuni objek jaminan tersebut



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

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

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



7. Bahwa dengan demikian, ketentuan pasal 6 UU No 4 tahun 1996 tersebut selain harus ditafsirkan secara arif dan bijaksana juga harus ditafsirkan secara sistematis dengan mengacu pada Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan angka 3 yang pada intinya *“penjualan objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan dapat dilaksanakan dalam keadaan normal, tanpa kendala yaitu terhadap objek hak tanggungan yang telah diserahkan penguasaanya kepada pemegang hak tanggungan;*
8. Bahwa tindakan Tergugat II yang menerima dan mengabulkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I padahal objek tersebut masih dikuasai oleh pengugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
9. Bahwa dikarenakan dari awal pelelangan, pengugat selalu beritikad baik mencari solusi guna menyelesaikan kewajibannya tersebut. Bahkan sempat masuk beberapa kali nominal pengurang kewajiban di tahun 2018 walaupun tidak sebesar total kewajiban, maka mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik;
10. Bahwa dikarenakan proses lelang ini terjadi pelanggaran hukum maka melalui gugatan ini saya menilai perlu untuk dinyatakan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum. Untuk itu mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan proses lelang tidak sah atau cacat hukum dan menyatakan risalah Lelang No. 1566/32/2018 tanggal 11 Oktober 2018 yang diterbitkan Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
11. Bahwa berdasarkan *Arrest Hograad* tahun 1919 dalam perkara antara *Lindenbaum Vs. Cohen*, dimana putusan tersebut dianggap sebagai tonggak perkembangan pemahaman mengenai Perbuatan Melawan Hukum, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum jika memenuhi salah satu syarat yaitu:
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain;



- Perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat;

Dengan demikian, Perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena memenuhi syarat alternatif:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum:

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

- **Bertentangan dengan hak subjektif** pengugat untuk mendapatkan harga tertinggi atas penjualan objek hak tanggungan dan menerima sisa pembayaran kewajiban;

- **Bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat:**

Perbuatan Tergugat III yang membeli objek hak tanggungan dibawah Harga Pasaran merupakan tindakan yang tidak terpuji dan dalam bahasa pergaulan dapat disebut sebagai mengambil kesempatan dalam kesempitan, sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

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

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

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

A. Dalam Provisi:

Menangguhkan Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 64 m² beserta bangunan yang terletak di Kelurahan Cirimekar



Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor sampai Putusan Perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pengugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 64 m² beserta bangunan yang terletak di Kelurahan Cirimekar Kecamatan Cibinong Kab. Bogor, Sertifikat Hak Milik no. 887 a.n Achmad Sodikin.
4. Menyatakan para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan hukum;
5. Menyatakan proses lelang yang antara Tergugat I **PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk** dengan tergugat III **Maria Novalina Sianturi** Tanggal 11 Oktober 2018 sebidang tanah seluas 64 m² beserta bangunan yang terletak di Kelurahan Cirimekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor tidak sah atau cacat hukum dan menyatakan risalah Lelang No. 1566/32/2018 tanggal 11 Oktober 2018 yang diterbitkan Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menetapkan tanah seluas seluas 64 m² beserta bangunan yang terletak di Kelurahan Cirimekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor Sertifikat Hak Milik no. 887 a.n Achmad Sodikin adalah yang Sah;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng guna membayar Kerugian moriil akibat rasa takut, malu serta sifat rendah diri karena kekhawatiran kehilangan kantor sesuai dengan kedudukan dan martabat Penggugat mohon dinilai sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
8. Memberikan ijin kepada Pengugat guna menempati dan menguasai tanah seluas 64 m² beserta bangunan yang terletak di Kelurahan Cirimekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor Sertifikat Hak Milik no. 887 a.n Achmad Sodikin sampai Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap serta sampai para Tergugat melaksanakan putusan perkara ini;

Atau :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:



DALAM PROVISI :

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan provisi Penggugat yang pada dasarnya agar menanggungkan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah seluas 64 m2 beserta bangunan yang terletak di Kelurahan Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yangmana Objek tersebut telah laku terjual kepada Maria Novalina Sianturi/Tergugat III melalui lelang umum yang dilakukan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor/Tergugat II, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa disamping hal tersebut, Penggugat tidak mempunyai alasan hukum untuk mengajukan tuntutan provisi dan patut diduga beritikad tidak baik karena pada dasarnya tuntutan Penggugat tersebut hanya dimaksudkan untuk menghalangi hak Tergugat III untuk menguasai Objek Lelang yang telah dimiliki olehnya selaku pemenang lelang, dengan telah ditandatangani dokumen sebagai berikut :
 - Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CDO.JSD/0677/KMK/2015 tanggal 04 Desember 2015.
 - Addendum I No. CDO.JSD/0677/KMK/2015 tanggal 14 Desember 2016. sebagai bukti kesepakatan dan persetujuan Penggugat terhadap syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit, karenanya Perjanjian Kredit tersebut sah secara hukum dan berlaku sebagai undang-undang serta mengikat Pengugat (sesuai Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdata).
2. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang "Debitur" tersebut, Penggugat telah menyetujui asset dibawah ini untuk dijadikan sebagai agunan kredit atas hutangnya "Debitur" pada Tergugat I , sebagai berikut:
 - a. SHM No. 654 & 655/Gayam a.n. Achmad Sodikin atas sebidang tanah seluas 11.543 m2 terletak di Jl. Rajekwesi, Desa Gayam, Kecamatan Gayam, Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur.
 - b. SHM No. 887/Cirimekar a.n Achmad Sodikin atas tanah beserta bangunan (ruko) seluas 64 m2, terletak di desa Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.
3. 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 aset-aset tersebut telah diikat sebagai agunan secara yuridis sempurna dan telah



dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama untuk kepentingan Tergugat I, sebagai berikut :

- a. SHM No. 654 & 655/Gayam a.n. Achmad Sodikin atas sebidang tanah seluas 11.543 m2 terletak di Jl. Rajekwesi, Desa Gayam, Kecamatan Gayam, Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur.

Telah dipasang Hak Tanggungan, SHT I No. 087/2016 tgl. 16/01/2016 senilai Rp. 4 Milyar rupiah.

- b. SHM No. 887/Cirimekar a.n Achmad Sodikin atas tanah beserta bangunan (ruko) seluas 64 m2, terletak di desa Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Telah dipasang Hak Tanggungan, SHT I No. 3490/2016 tgl. 02/03/2016 senilai Rp. 950 juta rupiah.

4. Bahwa didalam Pasal 19 ayat 3 Perjanjian Kredit yang telah disetujui, disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat (Debitur) disebutkan bahwa :
*"Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jika terjadi kelalaian oleh Debitur atas kewajibannya terhadap Bank mengenai Perjanjian Kredit ini, **Bank berhak** untuk menyerahkan penyelesaiannya kepada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara atau Panitia Urusan Piutang Negara atau instansi lain yang berwenang."*
5. 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."*
6. Bahwa selain itu, 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".*
7. Bahwa mengacu ketentuan UU Hak Tanggungan jo. APHT jo. SHT yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat dan/atau pemilik agunan



tersebut, maka **Tergugat I berwenang/berhak untuk melakukan lelang dengan kekuasaan sendiri** tanpa melalui Pengadilan Negeri.

Fakta membuktikan bahwa Penggugat telah menunggak pembayaran kepada Tergugat I sesuai dengan yang telah disetujui dan disepakati bersama dalam Perjanjian Kredit, sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam posita angka 2 dan 3. Oleh karenanya terbukti secara benar dan nyata bahwa Penggugat telah ingkar janji terhadap Perjanjian Kredit dan Penggugat telah dinyatakan default atas Perjanjian Kredit tersebut.

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

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang disebutkan Dalam Provisi mohon dianggap tercantum dan terulang kembali dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang khusus ditujukan kepada Tergugat I.
4. Bahwa antara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur telah terjadi hubungan hukum pinjam meminjam yang telah dituangkan dalam akta Perjanjian Kredit sebagai berikut :
 1. Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CDO.JSD/0677/KMK/2015 tanggal 04 Desember 2015.
 2. Addendum I No. CDO.JSD/0677/KMK/2015 tanggal 14 Desember 2016.Karenanya perjanjian tersebut sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat I (vide **Pasal 1338 ayat (1) juncto Pasal 1339 KUHPerdara**). Sebagaimana hal ini diakui juga oleh Penggugat dalam positanya angka 1. Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, Tergugat I mohon Akta atas pengakuan Penggugat tersebut.
5. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang "Debitur" tersebut, Penggugat dan/atau pemilik agunan telah menyetujui asset dibawah ini untuk dijadikan



sebagai agunan kredit atas hutangnya "Debitur" pada Tergugat I, sebagai berikut:

- a. SHM No. 654 & 655/Gayam a.n. Achmad Sodikin atas sebidang tanah seluas 11.543 m2 terletak di Jl. Rajekwesi, Desa Gayam, Kecamatan Gayam, Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur.
- b. SHM No. 887/Cirimekar a.n Achmad Sodikin atas tanah beserta bangunan (ruko) seluas 64 m2, terletak di desa Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Sebagaimana hal ini diakui juga oleh Penggugat dalam posita angka 1. Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, Tergugat I mohon Akta atas pengakuan Penggugat tersebut.

6. 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 aset-aset tersebut telah diikat sebagai agunan secara yuridis sempurna dan telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama untuk kepentingan Tergugat I, sebagai berikut :

- a. SHM No. 654 & 655/Gayam a.n. Achmad Sodikin atas sebidang tanah seluas 11.543 m2 terletak di Jl. Rajekwesi, Desa Gayam, Kecamatan Gayam, Kabupaten Bojonegoro, Jawa Timur.

Telah dipasang Hak Tanggungan, SHT I No. 087/2016 tgl. 16/01/2016 senilai Rp. 4 Milyar rupiah.

- b. SHM No. 887/Cirimekar a.n Achmad Sodikin atas tanah beserta bangunan (ruko) seluas 64 m2, terletak di desa Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Telah dipasang Hak Tanggungan, SHT I No. 3490/2016 tgl. 02/03/2016 senilai Rp. 950 juta rupiah.

7. Berkenaan dengan hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa perbuatan hukum pinjam meminjam antara Debitur/Penggugat dengan Kreditur/Tergugat I dan juga pengikatan Hak Tanggungan atas objek gugatan sebagai agunan kredit telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat I haruslah dilindungi sesuai **Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdara** merupakan pihak kreditur yang beritikad baik (yang menurut hukum harus dilindungi hak-haknya).



8. Bahwa sejak Juli 2017, Penggugat telah menunggak pembayaran angsuran hutangnya kepada Tergugat I sesuai dengan jadwal yang sudah disepakati dalam Perjanjian Kredit. Oleh karena itu guna penyelesaian hutang kredit "Debitur" tersebut, Tergugat I telah menyampaikan teguran-teguran berupa Surat Peringatan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I sesuai surat-surat, sebagai berikut:
 - a. Surat No : RTR.RCR/SMCR.JKT3/50839/2017 tanggal 02 November 2017 Perihal Peringatan I (Pertama).
 - b. Surat No : RTR.RCR/SMCR.JKT3/54167/2017 tanggal 16 November 2017 Perihal Peringatan II (Kedua).
 - c. Surat No : RTR.RCR/SMCR.JKT3/57240/2017 tanggal 30 November 2017 Perihal Surat Peringatan III (Ketiga).
 - d. Surat No. RTR.RCR/SMCR.JKT3/03047/2018 tanggal 18 Januari 2018 Perihal Pernyataan Wanprestasi (*Default*).
9. Bahwa sekalipun telah diberi surat-surat peringatan dan diberikan jangka waktu yang memadai untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya namun "Debitur" tidak juga memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Tergugat I, oleh karena itu dengan mengacu pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut.
10. Bahwa sebagai tindak lanjut dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas Obyek Gugatan tersebut, Tergugat I telah menyerahkan Objek Gugatan untuk dilelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor / Tergugat II.
11. Bahwa sebelum pelaksanaan Lelang atas Objek Lelang, oleh Tergugat I telah diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat No. RTR.RCR/ SMCR.JKT3/ 19791/2018 tanggal 11 April 2018 perihal pemberitahuan eksekusi agunan kredit yang intinya bahwa Penggugat /Debitur belum menyelesaikan kewajiban kreditnya sesuai kesepakatan yang telah ditandatangani, oleh karenanya Tergugat I akan melakukan penjualan agunan kredit melalui Lelang, namun apabila Penggugat/Debitur tidak menghendaki eksekusi (pelelangan) atas agunan kredit, Penggugat masih diberikan kesempatan



untuk menyelesaikan kewajiban kredit sebelum dilakukan Lelang atas Hak Tanggungan dimaksud sampai dengan batas waktu 25 April 2018.

12. Mengingat sampai dengan batas waktu yang ditentukan, Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajiban kredit kepada Tergugat I, maka kemudian dilakukan lelang atas agunan sesuai surat pemberitahuan pelaksanaan lelang Nomor RTR.RCR/SMCR.JKT3/43352/2018 tanggal 15 Agustus 2018. Tergugat I melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 11 Oktober 2018 bertempat di KPKNL Bogor/Tergugat II. Dalam pelelangan tersebut telah laku terjual Objek Gugatan yaitu SHM No. 887/Cirimekar a.n Achmad Sodikin atas tanah beserta bangunan (ruko) seluas 64 m2, terletak di desa Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.
13. Oleh karenanya telah terbukti jelas dan terang bahwa Tergugat I telah memberikan waktu yang cukup kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban sebelum dilakukan lelang atas agunannya. Bahwa lelang Objek Gugatan dalam perkara ini telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.
14. Berdasarkan hal-hal yang disebutkan di atas, maka terlihat jelas dan terang bahwa semua perbuatan Tergugat I dalam perkara a quo telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku, sehingga gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum harus ditolak karena sangat tidak berdasar hukum.
15. Bahwa Tergugat I menolak posita Penggugat angka 3 s/d 5, yang pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat I tidak memberikan kesempatan yang cukup kepada Penggugat sebelum dilakukan pelelangan untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I selaku Kreditur telah memberikan jangka waktu yang memadai kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya sebelum penyerahan Obyek Hak Tanggungan kepada KPKNL Bogor/Tergugat II, baik melalui surat-surat peringatan sebagaimana disebut diatas, melalui komunikasi via telepon maupun pertemuan-pertemuan langsung dengan Penggugat termasuk dengan memberikan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit sebagai upaya pemberian kesempatan kepada Penggugat, sebagaimana hal ini diakui juga oleh Penggugat dalam posita angka 2.



Berdasarkan hal tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa tuntutan Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak berdasar hukum.

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat angka 3 s/d 4, yang pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat I telah semena-mena menentukan harga Objek Lelang dan menjual dibawah harga pasar karenanya Penggugat menolak hasil lelang, dengan alasan sebagai berikut :
- a. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana Tergugat I dalam melakukan lelang eksekusi terhadap agunan kredit Penggugat sesuai perundang-undangan yang berlaku dan dilakukan melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor (Tergugat II).
 - b. Bahwa dalam seluruh proses pelaksanaan lelang melalui KPKNL Bogor (Tergugat II) terhadap Objek Gugatan selalu dilakukan dengan memenuhi prosedur dan ketentuan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Tergugat I telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan Tergugat II antara lain yaitu menyampaikan Nilai Limit Lelang atas Objek yang akan dilelang, dimana Nilai Limit Lelang yang ditetapkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I selalu ditetapkan berdasarkan hasil laporan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang bersifat Independen. Nilai Limit Objek Lelang juga bersifat terbuka untuk umum dan dicantumkan dalam pengumuman pelaksanaan lelang di Surat Kabar.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa proses pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan Tergugat I melalui KPKNL Bogor (Tergugat II) serta penetapan nilai limit lelang telah sah dan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan yang merugikan pihak Penggugat/Debitur dan merupakan pihak Kreditur yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (sesuai **Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdara**). Oleh karena itu posita Penggugat angka 3 s/d 4 harus ditolak karena tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada.

17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat angka 6 s/d 11, serta petitum dalam Pokok Perkara angka 5, yang pada intinya mendalilkan



bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan yang menyalahi Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan menyatakan bahwa proses lelang tidak sah atau cacat hukum, dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa sesuai Perjanjian Kredit Modal Kerja berikut seluruh perubahannya yang telah disepakati oleh Debitur/Penggugat dan/atau pemilik agunan antara lain dinyatakan bahwa *"untuk menjamin lebih lanjut pembayaran kembali Jumlah Terutang dengan tertib dan sebagaimana mestinya, Debitur/pemilik agunan **setuju** untuk mengagunkan Barang Agunan miliknya untuk kepentingan Bank, berupa Hak Tanggungan atas agunan kredit dimaksud.*
- b. Bahwa sesuai Perjanjian Kredit Modal Kerja berikut seluruh perubahannya yang telah disepakati oleh Debitur/Penggugat yang menyatakan bahwa *"Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jika terjadi kelalaian oleh Debitur atas kewajibannya terhadap Bank mengenai Perjanjian Kredit, Bank **berhak** untuk menyerahkan penyelesaiannya kepada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara/Panitia Urusan Piutang Negara atau instansi lain yang berwenang."*
- c. Bahwa atas dasar persetujuan Debitur/Penggugat dan/atau pemilik agunan tersebut, maka dengan mendasarkan pada pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terhadap SHM No. 887/Cirimekar a.n Achmad Sodikin atas tanah beserta bangunan (ruko) seluas 64 m², terletak di desa Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang Telah dipasang Hak Tanggungan, SHT I No. 3490/2016 tgl. 02/03/2016 senilai Rp. 950 juta rupiah, Bank (Tergugat I) 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 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 Penggugat/Pemilik Agunan tersebut, maka **Tergugat I berwenang/berhak untuk melakukan lelang dengan kekuasaan sendiri** sebagaimana didalilkan Penggugat, karena terbukti secara nyata bahwa Debitur/Penggugat telah ingkar janji terhadap Perjanjian Kredit atau dengan kata lain kolektibilitas kredit Debitur/Penggugat dalam perkara a quo telah dinyatakan macet.

- d. Bahwa konsekuensi hukum atas kesepakatan dan persetujuan Debitur dan/atau Penggugat terhadap Perjanjian Kredit dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Obyek Sengketa sebagai agunan kredit adalah Debitur/ Penggugat 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 Obyek Gugatan yang dilakukan melalui perantara KPKNL Bogor sudah sah secara hukum dan mengikat.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka terbukti segala tindakan hukum Tergugat I telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku karenanya semua tuntutan Penggugat dalam perkara ini sangat beralasan hukum untuk ditolak dan dikesampingkan.

18. Bahwa Tergugat I menolak tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi immateriil sesuai Petitem butir 7, dengan alasan sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa Tergugat I sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan juga tidak melakukan pelanggaran ketentuan hukum yang berlaku karenanya Tergugat I yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum tidak layak mendapat hukuman ganti rugi. Selain itu tuntutan Penggugat tersebut tidak jelas perincian dan dasar pengajuannya, dan tuntutan tersebut senyatanya membuktikan adanya itikad tidak baik dari Penggugat guna menghindar dari tanggungjawabnya sebagai Penjamin hutang Penggugat kepada Tergugat I.

Berkenaan dengan tuntutan Penggugat tersebut, dimohon perhatiannya atas Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :



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

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

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

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

19. Bahwa Tergugat I menolak posita dan petitum Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut selain tidak ada relevansinya dengan Tergugat I juga tidak berdasar dan tidak beralasan hukum.

Maka : Berdasarkan jawaban yang telah diuraikan di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.Cbi., agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

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

Atau, Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aquo et bono**).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II, telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak semua tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II menolak semua tuntutan provisi Penggugat karena permohonan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang sempurna.
3. Bahwa petitum Penggugat dalam provisi adalah "Menangguhkan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah seluas 64 M² beserta



bangunan yang terletak di Kelurahan Cirimekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor sampai Putusan Perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap”.

4. Bahwa atas dalil provisi Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya karena Permohonan Provisionil yang diajukan oleh Penggugat sudah masuk dalam pokok perkara yang disengketakan, sehingga permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat perlu pembuktian yang masuk dalam pemeriksaan pokok perkara.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya permohonan provisi yang dimohonkan oleh Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

B. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam provisi, secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam eksepsi ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. **Eksepsi Gugatan Kabur/Obscuur Libel**
 - a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*).
 - b. Bahwa esensi pokok gugatan Penggugat adalah mendalilkan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi setelah dicermati dalam Posita maupun Petitum gugatan Penggugat tidak ada dalil yang menyatakan dan menyebutkan bahwa tindakan mana yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat II, namun pada faktanya dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
 - c. Bahwa selain itu, berdasarkan Posita Gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan Penggugat telah mengalami kerugian Moril sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi



apabila dilihat dalam Posita gugatan Penggugat, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan kerugian yang dialaminya, sehingga mengakibatkan gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena antara Posita dan Petitum tidak sejalan atau tidak saling berkaitan satu sama lainnya.

- d. Bahwa untuk itu, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena tidak jelas hubungan antara Gugatan dengan posita dan petitumnya, sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

4. Gugatan **Error In Persona**

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Kepala KPKNL Bogor *in casu* Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- b. Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi dan disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK 27/2016"), Tergugat II tidak boleh menolaknya.
- c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016, yang pada intinya menyatakan "*Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang*".
- d. Bahwa hal tersebut juga didukung dengan surat pernyataan dari Tergugat I No. MNR.RCR/SMCR.JKT3.34652/2018 tanggal 05 Juli 2018 yang pada pokoknya menyatakan bertanggung jawab atas segala gugatan perdata dan tuntutan pidana yang timbul sebagai akibat pelaksanaan lelang terhadap objek perkara serta bertanggung jawab terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan **membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang** dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa akibat pelelangan objek perkara.



- e. Bahwa berdasarkan huruf a s.d. d di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara ini *in casu* Tergugat II. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

C. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang pada Jawaban dalam provisi dan dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
3. Bahwa objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 887 seluas 64 m² terdaftar a.n. Achmad Sodikin (selaku Direktur PT Titan Cipta Sinergy *in casu* Penggugat) terletak di Kelurahan Cirimekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor yang dijaminan oleh Penggugat kepada PT. Bank Mandiri Tbk. Area Jakarta Fatmawati *in casu* Tergugat I.
4. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah tindakan Tergugat II selaku perantara lelang Hak Tanggungan atas permohonan dari Tergugat I yang mana objek lelang (SHM No. 887 seluas 64 m² terdaftar a.n. Achmad Sodikin (selaku Direktur PT Titan Cipta Sinergy *in casu* Penggugat) terletak di Kelurahan Cirimekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor) tersebut merupakan jaminan utang Penggugat kepada PT. Bank Mandiri Tbk. Area Jakarta Fatmawati *in casu* Tergugat I.

Tentang Kronologis dan Proses Pelelangan

5. Bahwa guna menanggapi dalil Penggugat tersebut, Tergugat II sampaikan kronologis permasalahannya sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat adalah debitur PT. Bank Mandiri Tbk. Area Jakarta Fatmawati *in casu* Tergugat I yang mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CDO.JSD/0677/KMK/2015 tanggal 4



- Desember 2015, dengan jaminan tanah dan bangunan berupa SHM No. 887/Cirimekar, SHM 654/Gayam dan SHM 655/Gayam.
- b. Bahwa Objek Perkara yaitu SHM No. 887 seluas 64 m² terdaftar a.n. Achmad Sodikin (selaku Direktur PT Titan Cipta Sinergy *in casu* Penggugat) terletak di Kelurahan Cirimekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor tersebut diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 3490/2016 tanggal 2 Maret 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 21/2016 tanggal 9 Februari 2016.
- c. Bahwa perjanjian-perjanjian kredit antara Penggugat dengan PT. Bank Mandiri Tbk. Area Jakarta Fatmawati *in casu* Tergugat I tersebut dibuat atas kesepakatan dan itikad baik dengan merujuk kepada ketentuan *Pasal 1320 KUH Perdata*, yaitu adanya kesepakatan, para pihaknya cakap, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. perjanjian-perjanjian kredit tersebut mengikat kedua belah pihak, karena sesuai ketentuan hukum, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan PT. Bank Mandiri Tbk. Area Jakarta Fatmawati *in casu* Tergugat I. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, sebagaimana ketentuan *Pasal 1338 KUH Perdata*.
- d. Bahwa dalam perkembangannya ternyata Penggugat tidak mematuhi isi perjanjian kredit yang telah ditandatangani dan disepakati untuk dijalankan dengan baik tersebut, hal tersebut **diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita Gugatannya tanggal 22 Februari 2019**.
- e. Bahwa dengan tidak terpenuhinya isi perjanjian yang telah disepakati tersebut oleh Penggugat, Maka PT. Bank Mandiri Tbk. Area Jakarta Fatmawati *in casu* Tergugat I mengeluarkan 3 (tiga) kali surat Peringatan yang telah diberitahukan kepada PT. Titan Cipta Sinergy *in casu* Penggugat secara layak, dimana surat peringatan tersebut antara lain :
- 1) Surat Peringatan I (Pertama) No. RTR.RCR/SMCR. JKT3/50839/2017 tanggal 2 November 2017, yang pada pokoknya menyatakan tunggakan fasilitas kredit PT Titan Cipta Sinergy *in casu* Penggugat per tanggal 31 Oktober 2017 sebesar Rp.429.114.432,83,- (terbilang



- empat ratus dua puluh sembilan juta seratus empat belas ribu empat ratus tiga puluh dua rupiah delapan puluh tiga sen) yang diharapkan segera melunasi tunggakan tersebut di atas paling lambat tanggal 13 November 2017;
- 2) Surat Peringatan II (Kedua) No. RTR.RCR/SMCR.JKT3/54167/2017 tanggal 16 November 2017, yang pada pokoknya menyatakan sampai dengan tanggal 13 November 2017 Penggugat belum melunasi tunggakan kredit sesuai dengan Surat Peringatan I (Pertama) dan menyatakan tunggakan fasilitas kredit PT Titan Cipta Sinergy *in casu* Penggugat per tanggal 31 Oktober 2017 sebesar Rp.429.114.432,83,- (terbilang empat ratus dua puluh sembilan juta seratus empat belas ribu empat ratus tiga puluh dua rupiah delapan puluh tiga sen) yang diharapkan segera melunasi tunggakan tersebut di atas paling lambat tanggal 24 November 2017, serta Tergugat I mengundang Penggugat untuk membicarakan permasalahan kreditnya pada tanggal 21 November 2017;
- 3) Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) No. RTR.RCR/SMCR.JKT3/57240/2017 tanggal 30 November 2017. yang pada pokoknya menyatakan Penggugat mengabaikan Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II yang telah dikirimkan oleh Tergugat I, dan menyatakan tunggakan fasilitas kredit PT Titan Cipta Sinergy *in casu* Penggugat per tanggal 29 November 2017 sebesar Rp.494.207.377,33,- (terbilang empat ratus sembilan puluh empat juta dua ratus tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh rupiah tiga puluh tiga sen) yang diharapkan segera melunasi tunggakan tersebut di atas paling lambat tanggal 22 Desember 2017, yang apabila sampai dengan batas waktu tersebut belum juga dilunasi tunggakan kreditnya, maka dalam rangka penyelesaian kredit Penggugat, Bank akan melakukan upaya-upaya hukum yang dianggap perlu oleh Bank termasuk namun tidak terbatas pada tindakan penyerahan penagihan kredit kepada pihak ketiga, pengumuman terbuka di media cetak, penempelan stiker/pemasangan pengumuman di objek agunan kredit, tindakan penjualan/pelelangan agunan kredit baik dengan atau tanpa menggunakan bantuan/jasa pihak ketiga termasuk namun tidak terbatas pada penggunaan jasa Agen Properti dan Balai Lelang, maupun mengajukan tuntutan pidana



- atau perdata dan segala biaya yang timbul sehubungan dengan upaya-upaya tersebut akan menjadi beban Penggugat.
- f. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II melalui surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT3.34620/2018 tanggal 5 Juli 2018 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet Dengan Teknis Penawaran *Closed Bidding* dan Surat Pengantar SKPT yang pada pokoknya mengajukan penetapan tanggal lelang dengan penerbitan surat pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dengan menggunakan jasa pra lelang balai lelang swasta PT. Balai Mandiri Prasarana terhadap agunan debitur yang salah satunya Agunan PT. Titan Cipta Sinergy *in casu* Penggugat SHM No. 887 a.n. Achmad Sodikin dengan luas tanah 64 m² yang berlokasi di Komplek Ruko Graha Cibinong Blok E1 No. 19 RT.04 RW.04, Jl Raya Bogor KM 43, Desa Cirimekar, Kecamatan. Cibinong, Bogor.
- g. Bahwa menindaklanjuti surat permohonan lelang Tergugat I tersebut, Tergugat II melalui surat No. S-2664/WKN.08/KNL.03/2018 tanggal 23 Juli 2018 mengajukan permohonan SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor terhadap sebidang tanah berikut bangunan SHM No.887/Cirimekar seluas 64 m² a.n. Achmad Sodikin, terletak di Desa Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.
- h. Bahwa terhadap Surat Tergugat II No. S-2664/WKN.08/KNL.03/2018 tanggal 23 Juli 2018 tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 2520/2018 tanggal 3 Oktober 2018 dimana terdapat catatan pada tanggal 02-03-2016 dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Selatan, sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 3490/2016.
- i. Bahwa selain itu, Tergugat I juga telah menyampaikan harga limit melalui surat No. MNR.RCR/SMCR.JKT3.34651/2018 tanggal 5 Juli 2018 perihal Pernyataan Harga Limit Lelang yang pada pokoknya menyatakan debitur PT. Titan Cipta Sinergy, lokasi agunan Komplek



Ruko Graha Cibinong Blok E1 No. 19 RT.04 RW.04, Jl Raya Bogor KM 43, Desa Cirimekar, Kecamatan. Cibinong, Bogor dengan bukti kepemilikan SHM No. 887 a.n. Achmad Sodikin dengan luas 64 m² dan bangunan di atasnya, yang bukti pengikat Akta Pemberian Hak Tanggugat No. 21/2016 tanggal 09 Februari 2016 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 3490/2016 tanggal 02 Maret 2016 memiliki harga limit Rp.715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) dengan setoran jaminan Rp.214.500.000,- (dua ratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah).

- j. Bahwa harga limit tersebut mengacu pada laporan penilaian aset jaminan yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik Ayon Suherman dan Rekan, No. 022805/01/ASR.03/MDR/DR/18 tanggal laporan 28 Februari 2018 dengan tanggal penilaian 14 Februari 2018.
- k. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 13 PMK 27/2016** dengan tegas dinyatakan bahwa ***"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"***, Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-2629/WKN.08/KNL.03/2018 tanggal 23 Juli 2018 perihal Penetapan Jadwal Lelang yang pada pokoknya memberitahukan kepada Tergugat I bahwa pelaksanaan lelang dengan jenis penawaran lelang melalui internet (*closed bidding*) ditetapkan tanggal 11 Oktober 2018 alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.
- l. Bahwa setelah ditetapkannya jadwal lelang objek perkara *a quo* oleh Tergugat II melalui surat No. S-2629/WKN.08/KNL.03/2018 tanggal 23 Juli 2018 tersebut, maka sesuai dengan Pasal 51 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjual *in casu* Tergugat I diwajibkan untuk mengumumkan pelelangan tersebut kepada khalayak ramai dan menyerahkan bukti pengumuman tersebut kepada Pejabat lelang.



- m. Bahwa terhadap rencana lelang tersebut, Penjual *in casu* Tergugat I mengumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran tertanggal 12 September 2018 sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat Kabar Harian Radar Bogor terbitan tanggal 27 September 2018 sebagai pengumuman lelang kedua, dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <http://www.lelang.go.id>.
- n. Bahwa sebelum dilakukan pelelangan, Penjual (Tergugat I) juga telah memberitahukan kepada PT. Titan Cipta Sinergy *in casu* Penggugat/debitur melalui Surat No. RTR.RCR/SMCR.JKT3/ 43352/ 2018 tanggal 15 Agustus 2018 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, sehingga Penggugat patut dianggap mengetahui pelelangan atas objek perkara (SHM No. 887 a.n. Achmad Sodikin dengan luas 64 m²).
1. Bahwa dengan demikian terbukti dan tidak terbantah lagi, bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku, dan karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*", jadi dengan demikian lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan dan sah secara hukum.
- P. Bahwa lelang yang dilakukan Tergugat II juga telah dilakukan sesuai Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana diubah terakhir kali dengan *Staatsblad* 1941:3) *jis* Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara terkait Lelang, dimana terhadap rencana lelang dimaksud, oleh penjual selaku pemohon lelang telah dilakukan pengumuman lelang melalui selebaran/pengumuman tempel sebagai Pengumuman Lelang.
- q. Bahwa pada proses pelelangan terhadap jaminan PT. Titan Cipta Sinergy *in casu* Penggugat/debitur sebidang tanah berikut bangunan (Ruko) seluas 64 m², SHM No. 887/Cirimekar a.n. Achmad Sodikin, terletak di Desa Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor



- (sesuai sertipikat) setempat dikenal dengan Komplek Graha Cibinong Blok E1 No. 19 RT. 04, RW. 04, Jl. Raya Bogor Km. 43 Desa Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sesuai dengan Risalah Lelang No 1566/32/2018 tanggal 11 Oktober 2018 terjual kepada Maria Novalina Sianturi dengan harga Rp.715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah).
- r. Bahwa dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Tergugat II dalam melaksanakan pelelangan atas barang jaminan milik PT. Titan Cipta Sinergy *in casu* Penggugat adalah dalam kapasitasnya menjalankan tugas kedinasan dari Menteri Keuangan, dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (selaku unit teknis vertikal Menteri Keuangan).
- s. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat II tidak dapat dituntut secara hukum kecuali Penggugat menemukan adanya penyalahgunaan wewenang/jabatan. Dari fakta hukum yang ada, tidak ada satupun penyalahgunaan wewenang yang dilakukan oleh Tergugat II karena faktanya Tergugat II hanya menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan.
- t. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memutus dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak seluruh tuntutan hukum dari Penggugat.
6. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat angka 6 s.d. 10 dalam posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II tidak sah, karena objek lelang dikuasai oleh Penghuni Objek Lelang menolak untuk meninggalkan objek lelang, dan hal tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang Negara dan Lelang Negara No. SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.
7. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ngada, tidak berdasar hukum dan hanya merupakan asumsi-asumsi sepihak dari Penggugat dalam mengartikan peraturan perundang-undangan terkait pelelangan.
8. Bahwa dapat dipahami, pelelangan dalam permasalahan *a quo* merupakan pelelangan Hak Tanggungan, dimana sesuai dengan Sertipikat Hak



Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" No. 3490/2016 tanggal 2 Maret 2016 diketahui bahwa pemegang hak tanggugat peringkat I adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Yang berkedudukan di kantor pusat Jakarta Selatan, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk *in casu* Tergugat I berhak untuk mengajukan permohonan pelelangan objek perkara kepada Kantor Lelang apabila debitur wanprestasi (lalai dalam melaksanakan kewajiban yang sudah diperjanjikan) tanpa menguasai fisik objek hak tanggungan, hal ini juga diperkuat dengan adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 2520/2018 tanggal 3 Oktober 2018 dimana terdapat catatan pada tanggal 02-03-2016 dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta Selatan.

9. Bahwa lebih lanjut lagi, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), disebutkan bahwa: *"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya"*.
10. Bahwa sesuai dengan Pasal 14 ayat (1) PMK No. 27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan bahwa: *"Dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi"*.
11. Bahwa **tidak terdapatnya** gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi, pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang **tidak** memerlukan fiat eksekusi.
12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat dipahami bahwa pemegang hak tanggungan peringkat pertama berhak melakukan penjualan objek hak



tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi), tanpa harus menguasai fisik objek hak tanggungan.

Tentang Perbuatan Melawan Hukum yang Didalilkan Penggugat

13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)”.

14. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

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

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

15. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, dalam gugatan Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil Penggugat yang dapat menunjukkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

16. Bahwa justru sebaliknya sangat terlihat jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II adalah tidak berdasar hukum.

17. Bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

Tentang Tuntutan Ganti Rugi



18. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat khususnya kepada Tergugat II, yang pada pokoknya meminta majelis hakim untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi moril sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
19. Bahwa tuntutan ganti rugi moril yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sangat tidak beralas hukum, dikarenakan Penggugat tidak dapat membuktikan secara jelas bahwa Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga sangatlah tidak berdasar hukum jika Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap Tergugat II, untuk itu sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat yang menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.
20. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak", dan Yurisprudensi MA No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975 yang menyatakan "Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan", serta Yurisprudensi MA No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa "Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut".
21. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 yang pada intinya menyatakan bahwa *"setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"*.
22. Bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II tidak disertai dengan bukti-bukti dan alasan tuntutan ganti rugi tersebut sangatlah tidak berdasarkan hukum serta tidak dapat menjelaskan secara rinci bentuk kerugian yang menjadi dasar tuntutan, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim perkara a quo menolak gugatan Penggugat.



23. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena selain tidak beralasan hukum, juga hanya merupakan pengulangan yang telah dibahas oleh Tergugat II pada jawaban tersebut di atas.

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

Dalam Provisi:

Menyatakan menolak provisi Penggugat

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III, juga telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. **Bahwa**, Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali tentang dalil-dalil yang diakui secara tegas;
2. **Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)**

Bahwa, Penggugat didalam **Petitum poin ke 7** meminta agar Para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian moril akibat dari rasa takut, malu, serta sifat rendah diri kekhawatiran kehilangan kantor terjelma begitu saja sebesar **Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta)**, padahal dalam uraian Posita tidak diuraikan ada kerugian Moril namun tiba-tiba muncul permintaan kerugian moril di bagian petitum yang karena Petitum tidak didukung oleh Posita, maka gugatan yang demikian harus ditolak atau **setidak-tidaknya tidak dapat diterima**;

Bahwa, Posita merupakan dasar Gugatan yang dianggap lengkap harus memuat 2 (dua) unsur yaitu “Dasar Fakta, menjelaskan fakta atau peristiwa



yang berkaitan langsung atas hubungan dasar hukum" *vide*. Jurisprudensi MARI Nomor 720K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 yang pada pokoknya menyatakan:

Adanya suatu petitum dalam gugatan hasruslah didukung adanya Posita yang berkaitan dan menjadi timbulnya petitum itu dalam gugatan. Oleh karena tidak ada Posita tentang apa yang menjadi dasar timbulnya petitum itu, akan menjadi Surat Gugatan itu kabur dan tidak jelas

3. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa, Gugatan Penggugat tidak lengkap karena tidak menarik/mengikut sertakan pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor selaku pihak Tergugat, karena dalam perjanjian kredit diikuti disertai dengan Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit, peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor sangat menentukan didalam menerbitkan **Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3490/2016 tertanggal 02-03-2016**, dengan demikian pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor harus ditarik ikut sebagai Pihak Tergugat setidaknya-tidaknya menjadi pihak Turut Tergugat, oleh karena pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor tidak masuk ditarik sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat maka gugatan *a quo* harus **ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima**.

II. Dalam Pokok Perkara

1. *Bahwa*, semua dalil Eksespsi yang telah Tergugat III sampaikan, mohon kiranya dapat dinyatakan telah termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Pokok perkara ini;
2. *Bahwa*, Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
3. *Bahwa*, dimohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk tidak terkecoh atas Gugatan Penggugat, yang mendalilkan Tergugat I, II, dan III (Para Tergugat) melakukan "Perbuatan Melawan Hukum";
4. *Bahwa*, Penggugat telah mengungkapkan dalil-dalil berupa cerita fiksi yang bukan merupakan fakta hukum dengan menyatakan Para Tergugat menyatakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di dalam proses/pelaksanaan penjualan dan pembelian lelang dengan dalil-dalil sebagai berikut:
 - ✓ Penggugat berupaya melakukan pelunasan dari sumber proyek lainnya;



- ✓ Tergugat I tergesa-gesa melakukan pelelangan jaminan di bawah harga dasar;
 - ✓ Dan Penggugat sedang mengupayakan melakukan penjualan sendiri.
5. *Bahwa*, fakta hukum sesungguhnya adalah, antara Tergugat I dengan Penggugat adalah terikat hubungan hukum berdasarkan perjanjian sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CDO.JDS.0677/KMK/2015 tanggal 4 Desember 2015, dimana Tergugat I selaku Kreditur dan Penggugat selaku Debitur;
6. *Bahwa*, untuk sahnya perjanjian anatara Penggugat dan Tergugat tentu berpedoman berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan unsur-unsur sebagai berikut; (i) *Sepakat Mereka yang mengikatkan dirinya*; (ii) *Cakap Para Pihak membuat suatu perikatan*; (iii) *Suatu hal tertentu*; (iv) *suatu sebab yang halal*; disertai dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 21/2016 tanggal 9 Februari 2016 yang kemudian Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor menerbitkan **Sertifikat Hak Tanggungan** Nomor 3490/2016 tertanggal 2 Maret 2016, yang bertujuan untuk melindungi Kreditur, yang apabila Debitur wanprestasi maka terjadi Kredit macet yang mana terhadap Kredit Macet tersebut, Kreditur berhak untuk melaksanakan proses lelang guna melindungi kepentingan Kreditur *ic.* Tergugat I, yang mana terhadap perbuatan hukum tersebut diatur tersendiri atau secara khusus di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
7. *Bahwa*, dalam gugatan *a quo* Penggugat secara tidak langsung telah mengakui terjadi kredit macet, maka menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan, apabila terjadi Kredit macet maka "**jaminan harus dilelang**" dan sudah pasti dalam teknis Standar Operasional Prosedur (S.O.P) Perbankan sebelum dilaksanakan lelang terlebih dahulu memberi peringatan kepada Debitur *ic.* Penggugat untuk segera memenuhi kewajibannya namun apabila tetap tidak melaksanakan kewajibannya maka harus dilaksanakan penjualan lelang terhadap jaminan, lalu muncul pertanyaan, dimanakah letak perbuatan melawan hukum yang dilakukan



oleh Para Tergugat dalam gugatan *a quo*, bukankah gugatan *quo* aneh bin. Ajaib ?

8. *Bahwa*, Tergugat III membantah dengan tegas dalil-dalil Penggugat terutama mengenai pelelangan dibawah harga pasar dan itu merupakan karangan belaka sebab ketika pada tahap Mediasi, Penggugat sangat pasif, tidak terbuka, dan tidak transparan untuk menyelesaikan dengan damai, seperti mengenai berapa harga pasaran atas objek lelang, malah terbalik justru Tergugat III cukup Pro Aktif dan menginginkan gugatan *a quo* dapat selesai melalui perdamaian dengan menawarkan 2 opsi kepada Penggugat;

- i. Penggugat mengembalikan uang dikeluarkan kepada Tergugat III yang telah digunakan untuk membeli objek lelang sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta) ditambah pajak dan biaya lainnya, sehingga total uang yang harus dikembalikan adalah kurang lebih Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), dan Tergugat III mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 887/Cimekar kepada Penggugat;
- ii. Tergugat III bersedia memberikan dana kompensasi/kerohiman untuk Penggugat pindah meninggalkan/mengosongkan lokasi objek lelang untuk dikuasai oleh Tergugat III sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta).

Terhadap ke 2 opsi ini yang ditawarkan Tergugat III ini, pihak Penggugat tidak mau/tidak bersedia menerima tawaran opsi tersebut, sehingga Mediator masih memberikan 1 (satu) kali lagi pertemuan untuk damai. Tergugat III tetap beritikad baik mempertahankan ke 2 opsi yang ditawarkan kepada Penggugat, dan tiba-tiba Penggugat mengungkapkan setuju untuk berdamai apabila diberikan tambahan uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Oleh karena itu karena tidak adanya persesuaian untuk menuju perdamaian, maka **Mediasi Gagal**;

9. *Bahwa*, Tergugat III membantah dengan tegas dalil Penggugat poin 11 Gugatan *a quo* yang menyatakan **Penggugat III membeli Objek Hak Tanggungan di bawah harga pasar merupakan tindakan tidak terpuji atau disebut mengambil kesempatan dalam kesempitan sehingga dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.** Tergugat III mensomir Penggugat untuk membuktikan poin ini, dan apabila tidak dapat



dibuktikan Penggugat terhadap dalil ini, maka Tergugat III tidak segan-segan mengambil tindakan hukum melaporkan Penggugat ke Penyidik atas dugaan **melakukan pencemaran nama baik Tergugat III**, sebab kehadiran Tergugat III sebagai pembeli objek lelang didasari dengan itikad baik, lelang terbuka bagi siapapun termasuk Penggugat dan tidak ada bermaksud merugikan siapapun, sehingga dimana letak perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III dalam perkara *a quo*? Bukankah sewaktu mediasi Tergugat III berkeinginan dilandasi itikad baik untuk mengakhiri perkara ini dengan Damai? Bukankah Tergugat III telah menawarkan kepada Penggugat untuk mengembalikan uang hasil pembelian lelang kepada Tergugat III dan sebaliknya Penggugat menerima Sertifikat Hak Milik dari Tergugat III ?

III. Dalam Provisi

Bahwa, Provisi Penggugat untuk menanggukuhkan pelaksanaan eksekusi sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tidak berdasar harus ditolak karena gugatan *a quo* ini hanya mengulur waktu agar untuk sementara dapat menempati objek lelang, sebab lanjutan daripada pelaksanaan lelang, akan bermuara ke permohonan Eksekusi lelang, dengan tujaun agar objek lelang, dapat dikuasai dan ditempati oleh Tergugat III selaku pembeli lelang.

IV. Dalam Rekonsensi

1. *Bahwa*, dalil-dalil yang dipergunakan Tergugat III dalam konvensi dianggap dipergunakan dalam Rekonsensi;
2. *Bahwa*, Tergugat III dalam Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonsensi, akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonsensi;
3. *Bahwa*, atas perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi yang masih bertahan menguasai objek lelang tanah dan bangunan diatasnya dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 887/Cimekar dengan luas 64 m2, padahal sejak dari tanggal 11 Oktober 2018 sudah harus dikuasai dan ditempati karena sudah dibeli oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi melalui lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonsensi I melalui perantaraan Tergugat II konvensi/Turut Tergugat Rekonsensi II, sehingga tindakan Penggugat Dalam



Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi merupakan “**Perbuatan Melawan Hukum**”

4. *Bahwa*, kerugian yang diderita/dialami Penggugat Rekonvensi karena belum bisa menempati objek lelang karena tidak dapat dijadikan kantor karena masih dikuasai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan tanpa hak/ secara melawan hukum dan apabila disewakan objek lelang tersebut harga setempat kurang lebih Rp. 30.000.0000/ tahun atau setiap bulan sebesar Rp. 2.500.0000/bulan;
5. *Bahwa*, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi harus mengembalikan objek lelang dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi serta membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.500.000/bulan terhitung sejak tanggal 11 Oktober 2018 hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. *Bahwa*, karena Gugatan Rekonvensi berdasar serta dilengkapi dengan bukti autentik berupa Risalah Lelang No. 1566/32/2018 tanggal 11 Oktober 2018, maka sangat beralasan dikabulkan putusan serta merta, walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau perlawanan pihak Ketiga;

Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk untuk berkenan mengambil keputusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi

- Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

II. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

IV. Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan seluruh gugatan Rekonvensi Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat III Dalam Konvensi;



2. Menyatakan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1566/32/2018 yang diterbitkan Tergugat II Dalam Konvensi/Turut Tergugat Dalam Rekonvensi II adalah sah dan mengikat;
4. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk menyerahkan objek lelang dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 887/Cimekar seluas 64 m2 dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat III Dalam Konvensi;
5. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat III Dalam Konvensi sebesar Rp. 2.500.000,-/bulan sejak tanggal 11 Oktober 2018 sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Gugatan Rekonvensi ini.
Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon agar putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo et Bono**).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan pada tanggal 7 November 2019, Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.Cbi. yang amarnya sebagai berikut ;

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

B. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

C. DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

II. DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III seluruhnya;



III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.946.000,00 (tiga juta sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Membaca pula :

- 1) Surat Pernyataan Permohonan Banding, Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.Cbi. tanggal 15 Nopember 2019, yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.Cbi, tanggal 7 Nopember 2019, dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Desember 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 November 2019, dan kepada Terbanding III semula Tergugat III, pada tanggal 13 Desember 2019 ;
- 2) Surat Memori banding Pembanding tertanggal 9 Desember 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 11 Desember 2019 , dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 12 Desember 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 16 Desember 2019, dan kepada Terbanding III semula Tergugat III, pada tanggal 9 Januari 2020 ;
- 3) Surat Kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Januari 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong , tanggal 23 Januari 2020, dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 Januari 2020 ;
- 4) Surat Kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 31 Desember 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 31 Desember 2019, dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 8 Januari 2020 ;
- 5) Surat Kontra memori banding dari Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 30 Januari 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 30 Januari 2020, dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 4 Februari 2020 ;



- 6) Memori banding Tergugat II tertanggal 25 September 2019, yang diajukan oleh Kuasa Pemohon Banding, diterima di Kepaniteraan Surat Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat tanggal 14 Februari 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 14 Februari 2019, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat I pada tanggal Februari 2019;
- 7) Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.Cbi. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, telah memberitahukan dengan resmi kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 November 2019, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 5 Desember 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 25 November 2019, dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 13 Desember 2019, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk di periksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, memori banding dari Pembanding semua Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding I, II dan III, semula Tergugat I, II dan III, serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.Cbi, tanggal 7 November 2019, yang memuat kejadian-kejadian serta bukti-bukti para pihak pada persidangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sekarang dimohonkan banding, Majelis Hakim Tingkat Banding dengan seksama mempelajari dan akan memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana dibawah ini ;



Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut ;

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

A. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama telah keliru menolak permohonan dalam provisi Penggugat ;

Bahwa selanjutnya Ketentuan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan lelang Negara nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dimana pada angka 3 menerangkan ;

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

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

B. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama menolak gugatan penggugat merupakan tindakan yang keliru dan berpihak ;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama mengabaikan peraturan perundang-undangan dengan tidak memperhatikan bagaimana proses lelang berdasarkan ketentuan dimana seharusnya Terbanding I sebagaimana diatur tentang tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan ;

Dengan kata lain bahwa yang dilakukan Terbanding I dengan menyerahkan obyek gugatan untuk dilelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor/ Terbanding II merupakan cacat hukum



dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan ;

C. Fakta Dalam Persidangan

Bahwa, Majelis Hakim Judex Factie pada Pengadilan tingkat pertama seharusnya cermat dalam melihat kondisi dan tau kemampuan Pemanding sebagaimana telah diutarakan saksi Dumadi Yusus dibawah sumpah menerangkan terkait kondisi keuangan Penggugat sekarang Pemanding dalam hal menyelesaikan permasalahan yang terjadi dan masih adanya peluang melakukan upaya restructuring, refinancing, rescinded sebagai cara dalam menempuh penyelesaian ;

D. Bahwa Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan tingkat pertama terlalu dini dalam memberikan putusannya ;

Bahwa Majelis Judex Factie Pengadilan tingkat pertama dalam pertimbangannya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan ditolak seluruhnya, dan atas gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi III juga di nyatakan ditolak seluruhnya, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah dan haruslah dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini, merupakan sikap yang terburu-buru seolah-olah tidak adanya kesempatan lagi upaya hukum yang dapat dilakukan untuk memperoleh keadilan ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I didalam Kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding I semula Tergugat I sepenuhnya sependapat dengan pertimbangan judex factie pada putusan perkara a quo halaman 42 (empat puluh dua) alinea ke 2 (dua) tentang Pertimbangan hukum A dalam provisi ;
- Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama permohonan provisi dari Penggugat, Majelis Hakim menilai penangguhan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 64 m2 (enam puluh empat meter persegi) beserta bangunan yang terletak di kelurahan Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor sudah masuk dalam pokok perkara gugatan Penggugat yang mana pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh Penggugat untuk ditangguhkan berkaitan erat dengan sah atau tidak pelaksanaan lelang objek jaminan Hak Tanggungan sebagaimana petitum



Penggugat dalam pokok perkara, dan oleh karena hal yang dimohonkan dalam provisi sudah masuk ke dalam pokok perkara yang berkaitan erat dengan petitum Penguat, sehingga terhadap permohonan provisi dari Penguat tersebut patutlah untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II didalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pembanding/Penguat dalam Memori Bandingnya halaman 5 yang menyatakan **Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Telah Keliru Menolak Permohonan Dalam Provisi Penguat.**

Bahwa dalil Pembanding/Penguat tersebut adalah dalil yang tidak berdasar hukum, mengada-ngada dan merupakan asumsi-asumsi sepihak dari Pembanding, karena sangat nyata dan jelas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dalam putusannya No. 46/Pdt.G/2019/PN.Cbi. tanggal 7 November 2019 telah benar menerapkan hukum dengan pertimbangan hukum yang benar.

2. Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya halaman 6 yang pada pokoknya menyatakan **Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Menolak Gugatan Penguat Merupakan Tindakan yang Keliru dan Berpihak.**

Bahwa setelah Terbanding II/Tergugat II cermati dalil Pembanding/Penguat dimaksud, bukan merupakan keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Cibinong dalam putusan perkara No. 46/Pdt.G/2019/PN.Cbi tanggal 7 November 2019, tapi lebih kepada pengulangan dalil-dalil Pembanding/Penguat dalam Gugatan, Replik terdahulu, yang telah Terbanding II/Tergugat II bantah dalam Jawaban, Duplik serta didukung dengan bukti-bukti yang dapat mematahkan dalil-dalil Pembanding tersebut dan telah diberikan pertimbangan hukum yang benar oleh Majelis Hakim PN Cibinong dalam putusannya.

3. Bahwa terkait dengan fakta yang muncul dalam persidangan, khususnya kesaksian yang diberikan oleh Dumadi Yusuf (saksi Penguat), Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Cibinong dalam putusan No.



46/Pdt.G/2019/PN.Cbi tanggal 7 November 2019 telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar.

Bahwa faktanya apa yang disampaikan oleh saksi Penggugat tersebut dapat disimpulkan bahwa permasalahan perkara *a quo* berawal dari wanprestasinya Pemanding/Penggugat karena tidak mampu membayar utangnya kepada PT Bank Mandiri *in casu* Terbanding I, dan sampai dengan objek perkara di lelang, Pemanding masih memiliki utang kepada PT Bank Mandiri *in casu* Terbanding I.

4. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Bahwa Terbanding II/Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pemanding dalam Memori Bandingnya halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan **Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Tingkat Pertama Terlalu Dini Dalam Memberikan Putusannya.**

Bahwa dalam putusan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Cibinong No. 46/Pdt.G/2019/PN.Cbi tanggal 7 November 2019, Majelis Hakim perkara *a quo* telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar, karena selama persidangan, ditemukan fakta bahwa Pemanding dapat dikategorikan sebagai Debitor yang tidak beritikad baik. Karena tidak melaksanakan kewajiban yang sudah diperjanjikannya dengan PT Bank Mandiri *in casu* Terbanding II walaupun sudah dilakukan beberapa kali peringatan tertulis oleh Terbanding II.

Menimbang, bahwa Terbanding III didalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa, memori banding Pemanding tidak berdasar dan harus ditolak, dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Cibinong didalam mengambil keputusan, sangat objektif, adil dan benar dan mengadili “Menolak gugatan” Penggugat” ;
- Bahwa, Pemanding semakin memperkuat pertahanan untuk menguasai Objek perkara yang sudah terlelang, hal ini terlihat sejak awal ketika perkara ini di gelar di persidangan Pengadilan Negeri Cibinong, hingga Memori Banding Pemanding yang dibuat kuasa Pemanding dengan memakai nama kantor “Pusat Bantuan Hukum Tanpa Riba”



mempergunakan alamat kantornya pada objek perkara yang sudah terlelang” ;

- Bahwa Tergugat/Terbanding III bersabar menghadapi segala upaya Penggugat / Pembanding yang tetap bertahan menguasai lokasi objek lelang yang sudah terjual, dan Penggugat /Pembanding tetap menghormati proses banding bahkan kasasi apabila ada dan yakin gugatan aquo akan ditolak sebab tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya melalui pembuktian, maka akhir dari perkara akan bermuara kepada eksekusi pengosongan melaui penetapan pengadilan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.Cbi, tanggal 7 November 2019, harus dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti-bukti maupun memori banding, Majelis Hakim Tingkat Banding lebih condong kepada pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dibandingkan memori banding dari Pembanding ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan dan Pembanding semula Penggugat, tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat, harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan;

Memperhatikan pasal perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;



- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.Cbi, tanggal 7 November 2019, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu tanggal 19 FEBRUARI 2020 oleh kami **E.D. PATTINASARANY, SH.MH.**, Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis dengan **BERLIN DAMANIK, SH.MHum.**, dan **CHRISNO RAMPALODJI, SH.MH.**, sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 22 Januari 2020 Nomor 57/PDT/2020/PT.BDG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, putusan tersebut dibacakan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari Rabu tanggal 26 FEBRUARI 2020 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan didampingi oleh para Hakim Anggota-nya, dibantu oleh **EMMY NOVA ELIZAR, SH. MH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

BERLIN DAMANIK, SH.MHum.,

E.D. PATTINASARANY, SH.MH.,

CHRISNO RAMPALODJI, SH.MH.,

Halaman 44 dari 45 halaman, Pts.No. 57/PDT/2020/PT.BDG.



PANITERA PENGANTI

EMMY NOVA ELIZAR,SH.MH.,

Perincian Biaya :

- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Biaya proses lainnya	<u>Rp. 134.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)