



P U T U S A N

NOMOR 329/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

H. HERI RAHAYU, bertempat tinggal kampung Gunung Cipanas Kekencehan RT. 04 Rw.01 Kelurahan Cangkuang Kecamatan Rancaekek Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ECEP NURJAMAL, S.H.,M.H., dan HENDI NOVIANDY, S.H., keduanya Advokat yang tergabung dalam Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) beralamat kantor di Jalan Ciwastra Raya Nomor. 119 Margasari Kecamatan Buahbatu Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2018, selanjutnya disebut sebagai :

PEMBANDING SEMULA PEMBANTAH ;

L A W A N :

1. Pemerintah RI Cq. Kementerian Keuangan RI Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Jawa barat Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, berkedudukan di Gedung N Lt 3 Gedung Keuangan Negara Jalan Asia Afrika No. 114 Bandung , selanjutnya disebut sebagai

TERBANDING I SEMULA TERBANTAH I;

2. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Majalaya, Jalan laswi No.258 Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai :

TERBANDING II SEMULA TERBANTAH II;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Putusan Nomor 329/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 1 dari 20



Setelah membaca meneliti surat-surat sebagai berikut :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 22 Juli 2019 Nomor 329/PEN/PDT/2019/PT.BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 17 Januari 2019, Nomor 322/Pdt.Bth/2018/PN.Bdg ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Pembantah dengan surat bantahannya tanggal 27 Juli 2018, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tanggal 30 Juli 2018, dengan register perkara Nomor 322/Pdt.Bth/2018/PN Bdg., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PEMBANTAH adalah DEBITUR pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pembantu Jatinangor Rancaekek Cabang Majalaya sejak Juni 2014 dengan Nomor Rekening Debitur : 113901000182-15-9 sebesar pokok 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan Nomor Rekening Debitur KMU : 1139-01000183-155 sebesar Pokok Rp.150.000.000,- (setaus lima puluh juta rupiah) selama 36 bulan dengan Jaminan yang diagunkan yaitu :

Sebidang Tanah seluas 420 M2 beserta bangunan yang berada di atasnya dalam SHM Nomor : 00666 atas nama H. HERI RAHAYU terletak di Blok Kp. Gn Cipanas Rt. 04 Rw. 01 Desa Cangkuang Kecamatan Rancaekek

Yang dalam hal ini jaminan tersebut sebagai OBYEK SENGKETA;

2. Bahwa PEMBANTAH telah menerima surat dari TERBANTAH II pada tanggal 09 Juli 2018 Nomor B. 864 -KC-VI/ADK/07/2018 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang dengan total kewajiban debitur sebesar Rp. 644.515.448,- (Enam ratus juta lima ratus lima belas ribu empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah);
3. Bahwa Terbantah II dalam surat pemberitahuan pelaksanaan Lelang terhadap Pembatah pada tanggal 09 Juli 2018 Nomor : Nomor B. 864 -KC-



VI/ADK/07/2018 menjelaskan bahwa pembayaran kredit kepada terbantah II untuk dua Nomor rekening tersebut di atas yaitu sebesar tunggakan pokok Rp. 437.348.919,- (Empat ratus tiga puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh delapan ribu Sembilan ratus Sembilan belas rupiah);

4. Bahwa PEMBANTAH pada awalnya pembayaran kredit kepada TERBANTAH II dalam setiap bulanya berjalan dengan baik namun sejak Juni 2015 PEMBANTAH mengalami Fluktuasi dalam usahanya sehingga pembayaran kredit kepada TERBANTAH II sejak juli 2015 tidak lancar namun hanya membayar bunganya saja ;
5. Bahwa PEMBANTAH selaku Debitur yang baik sedikit-tidaknya telah melakukan pembayaran kepada TERBANTAH II (Prestatie) yakni Setoran angsuran pembayaran yang telah masuk lebih kurang 13 bulan ;
6. Bahwa sekarang PEMBANTAH masih tetap mempunyai i'tikad baik untuk menyelesaikan kewajibanya kepada TERBANTAH II dan selanjutnya PEMBANTAH sanggup untuk melunasi sisa pokoknya saja yang akan dibayar secara tunai dan sekaligus;
7. Bahwa dengan adanya Pelaksanaan Lelang Obyek Sengketa a-quo PEMBANTAH KEBERATAN oleh karena demikian PEMBANTAH mengajukan BANTAHAN ini melalui Pengadilan;
8. Bahwa oleh karena demikian perbuatan TERBANTAH 1 dan TERBANTAH II tidak bisa melakukan Lelang atas objek sengketa a-quo tersebut sebelum ada Putusan dalam perkara a-quo yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini PEMBANTAH mohon agar kiranya, Yth. Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bandung Cq. Majelis Hakim berkenan untuk menerima, memeriksa dan mengadili BANTAHAN Pembantah dan selanjutnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada TERBANTAH I untuk menunda dan atau tidak melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, atas Obyek Sengketa atas Sebidang Tanah seluas 420 M2 beserta bangunan yang berada di atasnya dalam SHM Nomor : 00666 atas nama H. HERI RAHAYU terletak di Blok Kp. Gn



Cipanas Rt. 04 Rw. 01 Desa Canguang Kecamatan Rancaekek, sebelum putusan dalam perkara aquo, telah berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Bantahan PEMBANTAH seluruhnya ;
2. Menyatakan PEMBANTAH adalah PEMBANTAH yang benar dan beritikad baik ;
3. Menetapkan kepada PEMBANTAH untuk membayar sisa pokok pinjaman kepada TERBANTAH II;
4. Menghukum TERBANTAH I dan TERBANTAH II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a-quo ;

Atau,

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

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut Terbantah I, memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Terbantah I dikeluarkan sebagai pihak

1. Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi: "

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

Dengan demikian apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.Kantor Cabang Majalaya.

2. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 17 Mei 2018 PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) tbk Kantor Cabang Majalaya, yang intinya bahwa PT.Bank

Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Majalaya bertanggungjawab apabila terjadi tuntutan pidana maupun gugatan perdata yang diajukan oleh pihak manapun dan membebaskan Pejabat Lelang dari



KPKNL terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas. sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Penjual / kreditur *in casu* Tergugat. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Terbantah I sebagai pihak dalam perkara a quo.

DALAM PROVISI :

1. Bahwa Terbantah I menolak provisi penggugat yang pada intinya berisi agar menunda dan atau tidak melakukan lelang eksekusi hak tanggungan, atas objek sengketa.
2. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg.No. 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas menyatakan "*bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisi yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima*".
3. Bahwa sudah jelas sesuai dengan ketentuan tersebut tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat tidak diterima dan harus ditolak dikarenakan tuntutan provisionil yang diajukan oleh Penggugat sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara.
4. Bahwa perlu Terbantah I sampaikan bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil dinyatakan dengan tegas bahwa "*setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama*". Jadi dengan demikian jelas bahwa jika tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan Obyek Gugatan, pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dilaksanakan.

Putusan Nomor 329/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 5 dari 20



DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terbantah I menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Terbantah I tidak akan menanggapi dalil Para Penggugat yang berada diluar kewenangan Terbantah I.
3. Bahwa Terbantah I telah menerima permohonan lelang Hak Tanggungan dari PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk Kantor Cabang Majalaya sesuai dengan suratnya nomor : B.787 KC-VI/ADK/05/20"18 tanggal 17 Mei 2018, berupa :
 - *Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri diatasnya sesuai dengan SHM No. 00666 seluas 420m2, tercatat atas nama H.Heri Rahayu terletak di Kp.Gunung Cipanas Kekencehan RT.04 RW.01, Desa Cangkuang, Kec.Rancaekek, Kab. Bandung.*
4. Bahwa permohonan ini telah disertai dengan dokumen persyaratan lelang, sesuai Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa karena persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi legalitas subjek lelang dan objek lelang. Kepala KPKNL Bandung telah mengeluarkan Surat Nomor Nomor S-778/WKN.8/KNL0105/2018 tanggal 24 Mei 2018 Hal Penetapan Hari & Tanggal Lelang yang berisi bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 26 Juli 2018 pukul 11.00 WIB bertempat di KPKNL Bandung, Gedung N Lantai 3 Gedung Keuangan Negara, Jln Asia Afrika No. 114, Bandung. Hal ini sesuai dengan Pasal 21 PMK 93/PMK.06/2010 sebagai berikut: "*Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II*"
6. Bahwa berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016, "*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*";



7. Bahwa pelaksanaan lelang ini telah diumumkan oleh Penjual/ PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Majalaya melalui selebaran tanggal 26 Juni 2018 SEBAGAI PENGUMUMAN PERTAMA DAN MELALUI SURAT KABAR HARIAN Galamedia tanggal 11 Juli 2018 sebagai pengumuman kedua serta ditayangkan melalui aplikasi lelang internet (e-auction) pada alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>
8. Bahwa atas pelaksanaan lelang tanggal 26 Juli 2018 tersebut di atas tidak ada yang mengajukan penawaran.
9. Bahwa Bahwa terhadap apa yang Terbantah I uraikan di atas, jelas terlihat bahwa pelaksanaan lelang oleh Terbantah I atas permohonan dari Terbantah II telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga pelaksanaannya telah sah secara hukum dan perbuatan Terbantah I dalam melaksanakan lelang a quo adalah perbuatan yang berdasar hukum. ini juga sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum pada halaman 100 angka 21** yang menyebutkan bahwa **"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"**.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan denganiamar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi Terbantah I untuk seluruhnya.

DALAM PROVISI :

Menolak permohonan Provisi dari Penggugat untuk menunda dan atau menolak pelaksanaan lelang eksekusi terhadap objek a quo.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Met Ontvankelljk Verklaard**),
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.



Menimbang, bahwa terhadap bantahan Pembantah tersebut Terbantah II memberikan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

A. GUGATAN BANTAHAN YANG DIAJUKAN OLEH PEMBANTAH KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa Pembantah dalam surat gugatannya tidak dengan jelas menyatakan perbuatan hukum mana yang dilakukan oleh Terbantah II yang dianggap suatu Perbuatan Melawan Hukum. Dalam hal ini dalam posita dari Pembantah sangat tidak berdasar hukum sama sekali dan tidak menjelaskan fakta-fakta yang menyatakan bahwa Terbantah II melakukan perbuatan melawan hukum karena Terbantah II telah melakukan proses pelelangan terhadap jaminan dari Pembantah melalui Terbantah I sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku diakibatkan wanprestasinya Pembantah kepada Terbantah II.

Apabila diteliti lebih jauh ternyata **tidak ada satupun fundamentum petendi yang menerangkan sebab/dasar hukum yang mendukung dalil dan petitum tersebut.**

Bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Terbantah II melalui Terbantah I telah sesuai prosedur dan ketentuan sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Oleh karena tidak ada syarat-syarat yang dilanggar dan telah memenuhi dalam proses pelelangan yang dilakukan Terbantah II melalui Terbantah I sebagaimana ketentuan yang berlaku, maka gugatan dari Pembantah yang ditujukan kepada Terbantah II adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan.

Bahwa bukankah Pembantah yang tidak dapat menyelesaikan kewajibannya kepada Terbantah II sesuai Perjanjian Kredit ? Dan bukankah sudah menjadi suatu konsekuensi hukum, jika Debitur (in casu Pembantah) wanprestasi, maka Kreditur berhak mengambil pelunasan dari jaminan yang berikan Debitur ?



tuntutan yang demikian, merupakan tuntutan yang tidak berdasar dan jelas menunjukkan bahwa Pembantah tidak mempunyai itikad yang baik ;

2. Bahwa dengan tidak satupun dalil dalam posita gugatan Pembantah yang dapat menunjukkan perbuatan melawan hukum yang mana yang telah dilakukan oleh , Terbantah II sehingga Pembantah tidak dapat menyatakan Terbantah II dengan melakukan tindakan perbuatan melawan hukum dalam pelelangan dan tidak ada tindakan yang

dilakukan oleh Terbantah II yang dikategorikan sebagai tindakan yang memenuhi unsur sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara bahwa untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. perbuatan itu harus melawan hukum;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (*schuld*).

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Pembantah yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan dilakukan oleh Terbantah II telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Terbantah II.

3. Bahwa Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Pembantah khususnya tujukan kepada Terbantah II adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan.
4. Bahwa sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) **tidak menjejaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*fetelijke grond*)**; (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii) petitum tidak



rinci; (iv) adanya kontradiksi atau ketidaksesuaian antara i posita dan petitum;

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan bantahan yang diajukan Pembantah tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang **obscuur libel** oleh Majelis Hakim;

Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/*obscuur libel* sesuai 1 dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (*vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975*), maka terhadap gugatan Pembantah yang *obscuur libel*, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Pembantah a quo :

ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Maka berdasarkan eksepsi tersebut diatas, Terbantah II mohon kehadiran, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara a quo untuk MENOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN BANTAHAN A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini Terbantah II mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut ;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembantah kecuali yang secara tegas diakui oleh Terbantah II;
4. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, akan Terbantah II jelaskan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasanya Terbantah II telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ; sebagai berikut:
5. Bahwa Pembantah adalah debitur dari Terbantah II yang telah mendapatkan fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp.



350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor : 48 tanggal 25 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Nunung Sri Haryani, SH., Notaris di Kabupaten Bandung. Untuk menjamin pelaksanaan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kredit, Pembantah menyerahkan sebagai jaminan kredit berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 00666/Desa Cangkuang atas nama H. Heri Rahayu yang mana telah dilakukan pengikatan secara sempurna dengan Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 07928/2015 tanggal 29 September 2015;

6. Bahwa Pembantah telah menandatangani akta perjanjian kredit dan telah dilakukan pengikatan secara sempurna dengan Hak Tanggungan, dimana sebelumnya telah dijelaskan dan dibacakan mengenai klausula-klausula dalam akta tersebut, sehingga Pembantah sudah

mengetahui mengenai konsekuensi dari diadakannya obyek sengketa sebagai jaminan kepada Terbantah II apabila dikemudian hari Pembantah wanprestasi kepada Terbantah II selaku kreditur.

dengan telah dilakukannya pengikatan jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan maka pengikatan atas jaminan tersebut telah sempurna. Sehingga I pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini Terbantah II oleh hukum diberi hak | preferent untuk melakukan eksekusi jika debitur (Yang Berhutang) dengan jaminan obyek tersebut wanprestasi.

7. Bahwa pada pelaksanaannya Pembantah kemudian tidak dapat menyelesaikan kewajibannya/melunasi kredit (wanprestasi) kepada Terbantah II, maka sesuai Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, **Terbantah II mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanqqunqan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.**

menurut tata cara yang diatur dalam perundang-undangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.



Dengan wanprestasinya Pembantah tersebut, Terbantah II tidak serta merta melaksanakan hak Terbantah II untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut. Tetapi Terbantah II masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Pembantah untuk menyelesaikan kredit sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan Terbantah II :

- a. Surat Peringatan Pertama No. B. 39-VI/KCP/ADK/03/2016 tanggal 03 Maret 2016;
- b. Surat Peringatan Kedua No. B. 06-VI/KCP/ADK/04/2015 tanggal 06 April 2015;
- c. Surat Peringatan Ketiga No. B. 89-VI/KCP/ADK/05/2015 tanggal 02 Mei 2016.

8. Bahwa maksud dan Surat Peringatan tersebut agar Pembantah segera memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Terbantah II. Namun demikian, : meskipun **Terbantah II telah 3 (tiga) kali memberikan kesempatan kepada Pembantah** untuk menyelesaikan kreditnya tetapi Pembantah tidak juga menanggapi itikad baik Terbantah II. Hal ini jelas menunjukkan bahwa **Pembantah tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Terbantah II.** Maka posita Pembantah pada angka 4 dan 5 tidak perlu dipertimbangkan kembali dan petitum Pembantah pada angka 2 patut untuk ditolak.

Bahwa mengingat dana yang dipergunakan oleh Pembantah merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka sudah menjadi konsekuensi yuridis logis, jika Terbantah II menuntut pelunasan dari penjualan jaminan kredit.

9. Bahwa Dalil yang disampaikan Pembantah dalam positanya pada angka 6 yang pada intinya meminta untuk melunasi sisa kewajiban pokoknya merupakan dalil yang mengada-ada. Mengingat apabila melakukan pembayaran sisa kewajiban pokok maka harus dilakukan restrukturisasi, akan tetapi apabila dilakukan restrukturisasi kredit, hal tersebut hanya merupakan salah satu cara dalam penyelesaian kredit bermasalah selain dari penjualan



jaminan. Jadi **tidak ada kewajiban Terbantah II untuk mengabulkan keinginan debiturnya dalam menangani kredit bermasalah.** sebagaimana dijelaskan dalam pertimbangan PBI No. 7/2/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum butir d bahwa sebagai salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian dari debitur bermasalah, bank **dapat** melakukan restrukturisasi kredit atas debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar.

Adapun menurut pertimbangan Terbantah II, Pembantah sudah tidak memiliki prospek usaha maupun kemampuan membayar. Hal tersebut terlihat dari catatan rekening koran pinjaman Pembantah, dimana selain Pembantah sudah tidak dapat membayar kewajibannya sebagaimana mestinya sesuai dengan yang diperjanjikan. Sehingga karena persyaratan untuk melakukan pembayaran kewajiban pokok saja tersebut tidak terpenuhi dan tidak dapat dilaksanakan.

Terhadap hal tersebut maka posita sebagaimana diatas dan petitumnya pada angka 3 tidak perlu dipertimbangkan kembali dan patut untuk ditolak.

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

*"Apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan **atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum** serta mengambil peunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut".*

Jelas bahwa sesuai dengan amanah Undang-Undang Hak Tanggungan, pelaksanaan kewenangan pemegang Hak Tanggungan Pertama yang bersumber pada hak yang diberikan kepadanya oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan



langsung dilakukan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara, tanpa memerlukan izin lebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri. (*Baca Buku Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, 1st Dan Pelaksanaanya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Prof. Boedi Harsono, halaman 440*)

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

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana disebut dalam Pasal 6, yaitu pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut (parate eksekusi). Hak yang didasarkan parate eksekusi inilah yang dipergunakan Terbantah II dalam mengeksekusi barang jaminan obyek sengketa.
- b. menggunakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), dimana titel eksekutorial ini mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypothek* vide pasal 224 HIR. Dengan demikian eksekusinya dilakukan dengan memohon fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri.

11. Bahwa Disamping hal tersebut diatas, berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa :

- (1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;*
- (2) *Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANGMAHA ESA";*

Putusan Nomor 329/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 14 dari 20



(3) *Sertifikat Hak Tanggungan dimaksud ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*

Jelas bahwa irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat tersebut dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Dengan demikian petitum dalam Provisi Pembantah untuk melakukan penundaan pelaksanaan lelang patut untuk ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan kembali.

12. bahwa sebagaimana fakta-fakta yang telah Terbantah II jelaskan diatas sangatlah jelas dan menjadi terang, Terbantah II telah melaksanakan pelelangan melalui Terbantah I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang bertaku berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian Terbantah II dalam hal ini sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum, karena dalam dalil gugatannya Pembantah sama sekali tidak dapat menunjukkan kesalahan Terbantah II sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata, dimana untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. perbuatan itu harus melawan hukum;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;



5. ada kesalahan (*schuld*).

namun ternyata unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara, terutama unsur terpenting yaitu ***schuld*** (adanya kesalahan) **TIDAK TERPENUHI**. Oleh karenanya, maka gugatan ini merupakan gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar, sehingga tuntutan-tuntutan yang Pembantah ajukan juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada.

Bahwa oleh karena itu tidak ada satu alasan hukum pun yang dapat membatalkan hal-hal sudah disepakati. Terlebih lagi undang-undang telah memberikan kedudukan yang jelas mengenai perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara:

- Ayat (1) : "*semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";
- Ayat (2) : "*Perjanjian tidak dapat ditarik kembali dengan selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup dengan itu*";

13. Bahwa oleh karena itu berdasarkan fakta-fakta hukum dan dasar hukum tersebut diatas serta dalam hal pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan oleh Terbantah II dengan perantara Terbantah I, dengan demikian Terbantah II adalah pihak pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, dimana dalam proses penerimaan agunan maupun pengikatan agunannya serta pelaksanaan pelelangan telah memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian petitum dalam gugatan dari Pembantah patutlah untuk ditolak seluruhnya karena tidak memiliki dasar hukum.

Jelas dan dapat dapat dibuktikan bahwa gugatan Pembantah adalah gugatan yang tidak benar, tidak berdasar hukum dan mengada-ada serta hanya didasari keinginan untuk **mengulur-ulur waktu dan penundaan dalam pelaksanaan eksekusi lelang jaminan**.



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

I. DALAM EKSEPSI

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

II. DALAM POKOK PERKARA

1. MENOLAK SELURUH GUGATAN PEMBANTAH.
2. MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PEMBANTAH TIDAK DAPAT DITERIMA.

Menimbang bahwa telah mengutip dan memperhatikan tentang hal hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 17 Januari 2019 Nomor 322/Pdt.Bth/2018/PN.Bdg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi dari Pembantah;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Terbantah I dan Terbantah II

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.256.000,- (Satu juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa telah membaca Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, masing-masing Nomor 322/ Pdt. Bth/ 2018/ PN. Bdg., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, atas perintah Majelis Hakim / Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah diberitahukan dengan resmi tentang isi putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 17 Januari 2019, Nomor 322/Pdt.Bth/2018/PN.Bdg., secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Pembanding semula Pembantah pada 24 Januari 2019 ;



- Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 24 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa telah membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 14/Pdt.B/2019/PN.Bdg, yang dibuat oleh Susilo, NB, S.H.,M.H. Plh.Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan bahwa Hendi Noviandy, S.H. Advokat Kuasa Hukum Pembanding semula Pembatah pada tanggal 7 Februari 2019 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 17 Januari 2019, Nomor 322/Pdt.Bth/2018/PN.Bdg. selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 26 Februari 2019;
- Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 14 Mei 2019

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pembantah hingga putusan ini akan diputus tidak mengirimkan memori banding ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

Menimbang, bahwa telah membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing Nomor 14/Pdt.B/2019/PN.Bdg. Jo. Nomor 322/Pdt.Bth/2018/PN/Bdg., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, bahwa kepada para pihak telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung secara patut dan seksama yaitu masing-masing kepada :

1. Pembanding semula Pembatah pada tanggal 6 Mei 2019 ;
2. Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 7 Mei 2019 ;
3. Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 14 Mei 2019

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pembantah telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Putusan Nomor 329/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 18 dari 20



Menimbang, bahwa Pembanding semula Pembantah tidak mengajukan memori banding, maka tidaklah terdapat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, meneliti dan mempelajari berkas perkara yang terdiri dari surat-surat, berita acara persidangan serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 17 Januari 2019, Nomor 322/Pdt.Bth/2018/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum yang dijadikan dasar dan alasan dalam memutus perkara ini oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta dipersidangan, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai alasan pertimbangan hukumnya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding didalam mengadili dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 17 Januari 2019, Nomor 322/Pdt.Bth/2018/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pembantah tetap sebagai pihak yang kalah, maka Pembanding semula Pembantah harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat pasal-pasal dari H.I.R., Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta Peraturan-Peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pembantah ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 17 Januari 2019, Nomor 322/Pdt.Bth/2018/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut ;

Putusan Nomor 329/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 19 dari 20



- Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Selasa, tanggal 20 Agustus 2019** oleh kami **Dehel K. Sandan, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **H. Hanifah Hidayat Noor, S.H.,M.H.**, dan **Drs. Amin Sembiring, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 22 Agustus 2019** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Abdul Fattah, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota

Ttd

H. Hanifah Hidayat Noor, S.H.,M.H.,

Ttd

Drs. Amin Sembiring, S.H.,M.H.,

Hakim Ketua ,

Ttd

Dehel K. Sandan, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti

Ttd

Abdul Fattah. S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai Rp. 6.000,-
 2. Biaya Redaksi putusan Rp. 10.000,-
 3. Biaya Pemberkasan Rp. 134.000,-
 - Jumlah Rp. 150.000,-
- (Seratus lima puluh ribu rupiah)



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

Putusan Nomor 329/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 21 dari 20

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)

Halaman 21