



PUTUSAN

Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

IFANTRI PRAMANA, NIK : 1213222401930001, tempat tanggal lahir Sinunukan, 24 Januari 1993, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Pekerjaan Dokter, Alamat : Sinunukan IV Rt. 00, Rw. 00, Desa Sinunukan IV Kecamatan Sinunukan, Kabupaten Mandaling Natal, Penggugat sebagaimana tersebut diatas dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rika Nurhayati, S.H., M.H., Med., Advokat /dan paralegal pada Firma Hukum "Abdi Cakra Wibawa" yang berkantor di jalan Perum Ruko Citraland Boulevard Blok G 12 Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Nopember 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 30 Nopember 2023, Nomor : 382/W/Pdt/2023/PN Cbn, dan selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan surat pengunduran diri / menolak surat kuasa tertanggal 7 Maret 2024 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Cirebon Kartini**, Jalan RA. Kartini No. 85 Cirebon, dalam hal ini diwakili oleh Dodi Wahyu Budiarmo selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cirebon Kartini, yang selanjutnya memberikan kuasa kepada 1. Ricky Gustari Diharja selaku Senior Manager Regional Legal Team PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Bandung, 2. Augsy Lanson Sukardi selaku Manager Regional Legal Team PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Bandung, 3. Febri Tuwanto selaku Assistant Manager Regional Legal Team PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Bandung, 4. Dwi Benny Setiawan, selaku Officer Regional Legal Team PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Bandung, 5. Fachrul, selaku Assistant Regional Legal Team PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk,

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, 6. Feri Fauzi, selaku Relationship Manager kantor cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cirebon Kartini, 7. Linda Muliani, selaku Petugas Operasional Kredit Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cirebon Kartini, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B.3594-VI/KC/ADK/12/2023, tanggal 4 Desember 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 7 Desember 2023 Nomor 391/W/Pdt/2023/PN Cbn, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, Menteri Keuangan RI Cq Departemen Keuangan RI Cq Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah IV DJPLN Bandung Cq Kantor Pelayanan Utang dan Lelang Negara Cirebon, beralamat kantor di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 48 Kota Cirebon, dalam hal ini Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda kementerian Keuangan Lantai 3, jl. Dr. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat, memberikan kuasa kepada:

1. Tredi Hadiansyah.
2. Susilo Prajoko.
3. Supatmiati
4. Sobarudin.
5. Yunita Apriani.
6. Rohman Juani.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-878/MK.6/KN.7/2023, tanggal 27 Nopember 2023, yang telah di dafatarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 7 Desember 2023 Nomor: 389/W/Pdt/2023/PN. Cbn, selanjutnya disebut sebagai selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Nopember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 20 Nopember 2023 dengan Register Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Pengugat adalah Debitur dari Bank BRI Cabang Cirebon
Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



7. Bahwa, Pengugat sudah beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya di Tahun 2023 dengan rincian sebagai berikut :

Tgl 31 Mei	setor Rp.1.610.127,00
Tgl 31 Mei	setor Rp.100.000,00
Tgl 01 Juni	setor Rp.2.500.000,00
Tgl 02 Juli	setor Rp.7.783.500,00
Tgl 02 Agustus	setor Rp.7.783.500,00
Tgl 01 September	setor Rp.7.783.500,00
Tgl 02 Oktober	setor Rp.7.783.500,00

Yang menjadi pertanyaan adalah pada Tanggal 24 Oktober 2023 Pengugat menerima data/File dari Whatsup tentang Surat Pemberitahuan Lelang dari Pihak Bank BRI Nomor : B.3140 KC-VI/CRO/10/2023;

8. Bahwa, dalam hal ini Penggugat mempunyai itikad baik untuk memenuhi kewajibannya dan Tidak lah mendasar Apabila Pengugat dinyatakan "Debitur Ingkar Janji /Wanprestasi";
9. Berkaitan dengan pelaksanaan kredit perbankan oleh nasabah debitur, perlu diperhatikan penggolongan jenis-jenis kredit sebagai berikut. Menurut ketentuan pasal 12 ayat (13) Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Aktiva Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi lima kolektibilitas, yaitu :

Kredit lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria :

- Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga cepat.
- Memiliki mutasi rekening yang aktif atau bagian dari kredit yang dijamin dengan angunan tunai.

Kredit dalam perhatian khusus, yaitu apabila memenuhi kriteria :

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 (Sembilan puluh) hari.
- Kadang-kadang terjadi cerukan.
- Mutasi rekening relative rendah.
- Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.
- Didukung oleh pinjaman baru.

Kredit kurang lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria :

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari.
- Sering terjadi cerukan.
- Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.



- Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (Sembilan puluh) hari.
- Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.
- Dokumentasi pinjaman yang lemah.

Kredit yang diragukan, yaitu apabila memenuhi kriteria :

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.

Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen

- Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari.
- Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.

Kredit macet, yaitu apabila memenuhi kriteria :

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.
- Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
- Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Bahwa, Pengugat Masuk Ketogori Mana sehingga Tergugat dengan Sewenang – wenang Menyatakan Pengugat Wanprestasi;

10. Bahwa, Kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah atau NPL apabila likuiditas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan atau macet. Untuk kredit-kredit bermasalah yang bersifat nonstruktural, pada umumnya diatasi dengan langkah-langkah rekruturisasi berupa penurunan suku bunga kredit, perpanjangan waktu, pengurangan tunggakan bunga kredit, dan/atau konversi kredit menjadi penyertaan sementara. Adapun untuk kredit-kredit bermasalah yang bersifat struktural pada umumnya tidak dapat diselesaikan dengan restrukturisasi sebagaimana kredit bermasalah yang bersifat struktural, melainkan harus diberikan pengurangan pokok kredit (*haircut*) sebagaimana ditentukan oleh peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 agar usahanya dapat berjalan kembali dan pendapatannya mampu untuk memenuhi kewajibannya. Rencana tindak lanjut yang dapat dilakukan dalam upaya penyelamatan kredit bermasalah jika diperkirakan prospek usaha masih baik, dalam praktiknya dilakukan dengan 3 R yaitu :

a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk *grace period* baik besarnya jumlah angsuran maupun tidak.

b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Adalah upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

c. Penataan kembali (*Restructuring*)

Adalah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*.

11. Bahwa, Hal berpedoman pada ketentuan **Surat Edaran Bank Indonesia No 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993** yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternative penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Rencana awal penyelamatan kredit bermasalah tersebut pada dasarnya masih merupakan tahap negosiasi dengan pihak debitur, dimana debitur diharapkan masih dapat memperbaiki performa pinjamannya setelah dilakukan upaya awal penyelamatan. Namun demikian, apabila upaya negosiasi tersebut tidak berhasil dan kredit menjadi macet, dimana debitur tidak kooperatif atau tidak mampu lagi untuk membayar angsuran atau menyelesaikan kreditnya, maka pihak perbankan pada umumnya akan menempuh jalur hukum melalui upaya litigasi yaitu melakukan gugatan ke pengadilan;

12. Bahwa, Berkaitan dengan pembatalan lelang akibat putusan pengadilan dapat ditempuh dengan mengajukan gugatan baik dalam Peradilan Tata Usaha Negara maupun Peradilan Umum/Negeri. Adapun pengajuan dalam Peradilan Tata Usaha Negara berkaitan dengan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Pejabat Lelang yang mengeluarkan risalah lelang. Jadi yang menjadi **objek gugatan mengenai pembatalan lelang di Peradilan Tata Usaha Negara adalah Risalah Lelang.**, Sedangkan **pengajuan gugatan mengenai pembatalan lelang di Pengadilan Negeri**

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



yaitu berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang terjadi pada saat proses lelang dilakukan. Dalam Perkara A quo adalah pembatalan Lelang pada saat Proses lelang dilakukan yang diduga adanya **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

13. Bahwa Lelang dapat dikatakan sebagai jual beli maka pada prinsipnya lelang itu juga merupakan perikatan yang terjadi antara penjual dan pembeli dimana pada prinsipnya dalam perikatan jual beli antara penjual dan pembeli itu mempunyai kedudukan yang sama. Dalam proses lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL apabila telah sesuai dengan prosedur dan kaidah peraturan instruksi lelang, namun dibatalkan oleh pengadilan, sama sekali tidak mendapatkan perlindungan dimana dalam hal ini KPKNL dan Pejabat Lelang yang melaksanakan proses lelang mengacu kepada Peraturan Instruksi Lelang jika memang sudah sesuai dengan kaidah instruksi lelang maka lelang itu sudah dianggap sah, posisi KPKNL dalam hal ini hanya bersifat pasif;
14. Bahwa, Tetapi dalam hal ini setiap pemenang lelang yang membeli barang secara lelang dianggap sebagai pembeli yang beriktikad baik, dimana pembeli beriktikad baik wajib untuk dilindungi. Kemudian batalnya proses lelang tersebut dapat terjadi karena adanya atau terdapatnya perbuatan melawan hukum dalam proses penentuan harga limit barang lelang itu sendiri. **Karena dalam proses lelang itu untuk menentukan harga limit harus menggunakan jasa appraisal sesuai dengan ketentuan Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.** dalam hal ini KPKNL bertentangan dengan asas lelang khususnya yang berkaitan dengan **asas keadilan** sehingga akibatnya proses lelang tersebut **bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati** yang menyebabkan **proses lelang yang dilakukan itu melawan hukum (Onrechtmatigedaad)**. yang seharusnya dalam penentuan nilai limit harus melibatkan penilai yang bukan berasal dari instansinya sendiri atau dengan kata lain yang independen;
15. Bahwa, Dalam pelaksanaan Hak Tanggungan sering terjadi wanprestasi dari debitur salah satunya adalah proses dari kredit macet ataupun gagal bayar sehingga berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang diatur mengenai lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat di eksekusi. Adapun bunyi pasal 6 UndangUndang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Nomor 4 Tahun 1996 yaitu:

Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Apabila debitor 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”;

16. Bahwa, Tergugat mengesampingkan **Asas keadilan** mengandung pengertian **bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkemungkinan**. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. **Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi;**
17. Bahwa, Selanjutnya Mengenai PENENTUAN HARGA LIMIT TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN SEHINGGA JAUH DARI HARGA PASARAN (NJOP), Ketentuan ini menyatakan bahwa dalam lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai;
18. Bahwa, Nilai Limit dimana Penentuan Nilai Limit terdapat pada Pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang memuat:
- Pasal 36
- (1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir/Tim Penaksir.
 - (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
 - (3) Penaksir/Tim Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk curator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
 - (4) Nilai Limit pada Lelang Noneksekusi Sukarela atas barang bergerak milik orang, badan hukum/badan usaha swasta yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari Penilai.

19. **Bahwa, Hasil penilaian tersebut adalah valid karena tim penilai bersifat independen, bukan dari pihak penjual/kreditor.** Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) dalam melaksanakan lelang mensyaratkan berbagai dokumen permohonan lelang yang salah satunya adalah terkait dengan penilaian obyek dari penilai independen jika nilai obyek lebih dari Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Apabila persyaratan ini tidak dilengkapi oleh pemohon lelang/kreditor, maka kantor lelang tidak akan melanjutkan proses lelang. KPKNL akan memberikan surat pemberitahuan kekurangan berkas disertai pengembalian berkas permohonan lelang yang belum lengkap kepada pemohon lelang/kreditor;
20. **Bahwa, Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 Tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa setiap pelaksanaan lelang penjual wajib menetapkan harga limit berdasarkan pendekatan penilaian yang dapat di pertanggungjawabkan, kecuali pada pelaksanaan lelang non eksekusi sukarela barang bergerak penjual atau pemilik barang dapat tidak mensyaratkan adanya harga limit terhadap lelang non eksekusi sukarela barang milik perorangan, kelompok masyarakat atau badan swasta penetapan harga limit harus independen yang telah mempunyai Surat Izin Usaha Perusahaan Jasa Penilai (SIUPP) dan telah terdaftar pada departemen keuangan sesuai dengan peraturan perundangundangan yaitu terhadap barang yang mempunyai nilai (Purnama Tioria Sianturi, *Op.Cit*, Hal 424-425);**
21. **Mengenai tanggung jawab membuat nilai limit Yahya Harahap menyatakan :**
Mengenai harga limit pasal 9 *Vendu Reglement* mengatur : pengawas kantor lelang Negara menentukan dengan paling sedikit berapa harus ditawarkan atau disetujui harganya bertitik tolak dari ketentuan pasal 9 yang berhak menentukan patokan harga terendah barang yang dilelang ialah pejabat pengawas kantor lelang, harga patokan yang dibuat oleh pihak penjual maupun pihak pemohon eksekusi tidak sah dan tidak mengikat karena ditetapkan oleh pejabat atau pihak yang tidak berwenang untuk itu padahal pasal 9 belum diubah dengan peraturan lain sehingga ditinjau dari hukum positif pengalihan kewenangan penetapan patokan harga dari pejabat pengawas kantor lelang kepada pihak pemohon eksekusi betentangan

Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn

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)



- dengan hukum. (M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, P.T Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 1993, Hal 135);
22. Bahwa, Lebih lanjut GAPPI dalam buku pedoman tersebut menjelaskan bahwa terdapat berbagai macam nilai yang berkaitan dengan kegiatan penilaian, yaitu:
- a. Nilai Pasar (*Market Value*) adalah jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati dan tanpa paksaan.
 - b. Nilai Wajar (*Depreciated Replacement Cost*) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi/penggantian baru dikurangi dengan penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran fungsional dan kemunduran ekonomis kalau ada.
 - c. Nilai Likuidasi (*Liquidation Value*) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh ditransaksi jual beli properti di pasar dalam waktu yang terbatas dimana penjual terpaksa menjual, sebaliknya pembeli tidak terpaksa untuk membeli. Nilai ini dapat dipergunakan oleh pihak yang akan melakukan lelang.
23. Bahwa, Kemudian dalam melakukan penilaian dikenal istilah Nilai Pasar Wajar dan Nilai Sehat. Nilai Pasar Wajar adalah nilai dalam bentuk jumlah uang dimana pembeli dan penjual bersedia melakukan tukar menukar atas harta kekayaan tersebut, jika ditawarkan di pasaran bebas dalam waktu yang cukup untuk menemukan pembeli dan penjual yang memiliki pengetahuan yang jelas tentang kegunaan yang berhubungan dengan harta kekayaan tersebut. Biasanya nilai pasar wajar ini dipergunakan untuk menilai aktiva berupa tanah. Sedangkan Nilai Sehat adalah sesuai yang berhubungan erat dengan nilai berdasarkan atas biaya reproduksi baru dikurangi penyusutan, dengan mempertimbangkan sifat dan faedah daripada aktiva atau barang yang bersangkutan. Hal ini umumnya untuk penilaian atas aktiva berupa bangunan, prasarana, mesin-mesin, dan perlengkapan, alat-alat kantor, dan pengangkutan serta aktiva-aktiva lainnya yang sejenis;
24. Bahwa, Setiap penilaian yang dilakukan penilai haruslah menggunakan Metode pendekatan Penilaian sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan nilai suatu asset. Metode pendekatan yang digunakan penilai dalam melakukan penilaian adalah Metode Perbandingan Data Pasar,

Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Metode Kalkulasi Biaya, Metode Kapitalisasi Pendapatan ketiga metode ini sangat signifikan saat ini, yang dipergunakan penilai, oleh karena itu, ada pentahapan penilaian yang akan dilakukan oleh penilai yang dikenal dengan Proses Penilaian. Proses penilaian adalah tahapan-tahapan yang dilakukan oleh seorang penilai sebelum sampai pada suatu kesimpulan nilai, didasarkan pada data-data yang diperoleh dari sumber yang otentik dan dapat dipercaya dilengkapi dengan opini penilai. Oleh karena itu, hasil penilaian terhadap suatu asset akan sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu: tujuan penilaian, apa tujuan yang diinginkan oleh pemberi order ?, apakah nilai baru, nilai wajar, atau nilai likuidasi, ketiga jenis nilai sangat berbeda sebagaimana dijelaskan di atas. Dalam beberapa kasus saat ini yang terjadi di BPPN, banyak nilai asset bank yang dilikuidasi memiliki nilai yang jauh dari yang diharapkan oleh si pemilik;

25. Bahwa oleh karena banyak faktor yang sangat mempengaruhi sehingga terjadi perubahan nilai asset. Faktor lain yang cukup signifikan yaitu nilai mata uang, misalnya dolar, pada saat penilaian dilakukan nilai dolar Rp.2.500/satu dolar, maka penilaian akan berbeda pada kondisi nilai dolar Rp.10.000,-/satu dolar. kemudian kondisi asset yang akan dinilai, berkemungkinan akan terjadi penyusutan atau amortisasi, sehingga dapat saja terjadi penyusutan hingga 70% tergantung rentang waktu penilaian pertama dengan penilaian kedua, misalnya penilaian terhadap satu unit mesin tahun 1994, kemudian diadakan penilaian ulang tahun 2000, dalam rentang waktu 6 (enam) tahun dapat saja terjadi penyusutan 50% lebih, demikian juga kondisi pada waktu asset akan dilelang, hal ini juga menjadi faktor yang sangat berpengaruh terhadap nilai asset, karena pada saat itu si pemilik asset butuh uang dan dalam kondisi terpaksa jual, sedangkan si Pembeli adalah pihak yang dalam kondisi tidak terpaksa beli. Hal inilah disebut dengan nilai likuidasi. (Joni Emirzon, 2004:10);

26. Bahwa, dalam Perkara a quo Nilai Obyek Hak Tangungan Milik Pengugat berupa Tanah Dan Bangunan (RUKO) SHM Nomor :1231 hanya di Lelang dengan Harga Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sementara Faktanya harga pasaran Ruko dilokasi tersebut mencapai minimal Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sehingga harga lelang tersebut jauh dengan harga pasaran, sehingga atas perbuatan Tergugat, Pengugat merasa di rugikan;

27. TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN(Misbruiik Van Recht)
HUKUM TERHADAP PENGUGAT YAITU MELAKSANAKAN LELANG HAK

Halaman 11 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



TANGGUNGAN TIDAK SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANGAN-UNDANGAN

Asas iktikad baik (*Goede Trouw*)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara). Iktikad baik ada dua yaitu :

- a. Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- b. Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datangnya si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

28. Bahwa, menurut Pasal 27 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 mengatur bahwa pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan yang dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

- a. SKT untuk pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana, khusus Lelang Eksekusi;
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tersekekusi yang terkait kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan/sita eksekusi/sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. Tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data pada dokumen persyaratan lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang;
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak dilaksanakan sesuai peraturan Perundang-Undangan;
- h. Keadaan memaksa (*force majeure*)/kakar;
- i. Nilai limit yang dicantumkan dalam pengumuman lelang tidak sesuai dengan surat penetapan nilai limit yang dibuat oleh penjual/pemilik barang; atau

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



j. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.

29. Bahwa selanjutnya, Pada Pasal 28 PMK No.106 Tahun 2013, dalam hal terjadi pembatalan lelang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 24 dan Pasal 27, peserta lelang yang telah menyetorkan Uang Jaminan Penawaran Lelang atau menyerahkan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi;

30. Bahwa, **Perbuatan penyalahgunaan hak (misbruik van recht)** merupakan salah satu jenis dari perbuatan melawan hukum dikarenakan penyalahgunaan hak tersebut dapat mencederai nama baik seseorang maupun merugikan seseorang. **Sebagaimana pengertian dari perbuatan penyalahgunaan hak (misbruik van recht) adalah suatu perbuatan yang didasarkan atas wewenang yang sah dari seseorang yang sesuai dengan hukum yang berlaku, tetapi perbuatan tersebut dilakukan secara menyimpang atau dengan maksud yang lain dari tujuan hak tersebut diberikan. Perbuatan penyalahgunaan hak dapat menjadi perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara**, seperti ada kerugian bagi orang lain, ada pelanggaran kepastian, kesusilaan atau ketidakhati-hatian, adanya hubungan sebab akibat dengan kerugian dalam Hal Ini Perbuatan Tergugat I dengan melakukan Pelelangan tanpa adanya dasar Wanprestasi dan nilai limit dibawah harga merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

31. Bahwa, Terhadap Perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat Dan Turut Tergugat tersebut, dan Menjaga Kepentingan Hukum Penggugat, maka dengan ini Para Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cirebon menyatakan Bahwa Tergugat Dan Turut Tergugat Telah Melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM;**

32. Bahwa timbulnya gugatan ini adalah akibat Perbuatan Tergugat Dan Turut Tergugat yang Melawan Hukum, maka secara hukum wajar dan pantas segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan seluruhnya kepada Tergugat Dan Turut Tergugat secara tanggung-renteng;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas mohon dengan sangat hormat, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Cirebon berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat Dan Turut Tergugat merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM;**

Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



3. Menyatakan Surat Penetapan Ielang **berdasarkan nomor : S-2255/KNL.0806/2023** tertanggal 20 Oktober 2023 adalah **BATAL DEMI HUKUM KARENA CACAT HUKUM DAN TIDAK SAH**;
4. Menyatakan proses pelelangan yang diselenggarakan oleh Tergugat pada tanggal 21 Nopember 2023 atas obyek jaminan milik Pengugat **tidak sesuai prosedur sehingga cacat hukum** oleh karenanya haruslah dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak dibatalkan;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengembalikan keadaan seperti semula baik dari kepemilikan objek, penguasaan objek, hak dan kewajiban masing-masing pihak seperti pada saat belum terjadinya pelelangan atas objek tersebut;
6. Menyatakan "Segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat atas Obyek Sengketa baik yang menimbulkan hak bagi Tergugat dan Turut Tergugat maupun yang menimbulkan hak kepada pihak ketiga berupa surat ataupun lainnya "**Tidak Sah Secara Hukum dan Batal Demi Hukum**;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk Tunduk dan Patuh terhadap Putusan perkara a quo;
8. Menyatakan putusan tersebut dapat dijalankan terlebih dahulu (***uiverbaar bij vooraad***) meskipun adanya verset atau banding dan kasasi;
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung-renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar dapat diputus yang seadil-adilnya.

Atau Ex Aquo Et Bono.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasanya bernama Rika Nurhayati, S.H., M.H., Med, Tergugat I datang menghadap kuasa hukumnya bernama Ferry Bahagia Nusantara dan Tergugat II datang menghadap Kuasanya bernama Yunita Apriani;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Astrid Anugrah, S.H., M.Kn., Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

A. DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG LENGKAP KARENA KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Sesuai dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 13 tanggal 14 September 2021 yang dibuat dihadapan Idris Abas, Sarjana Hukum., Notaris di Cirebon (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit) dan addendumnya, jelas bahwa pihak dalam Perjanjian Kredit tersebut yaitu Tergugat I sebagai Kreditur dan Penggugat **serta Leni Aprilianti sebagai debitur**. Namun dalam perkara a quo ini **Leni Aprilianti sebagai debitur** tidak ikut serta sebagai Pihak Penggugat
Bahwa mengingat gugatan a quo menuntut hal-hal yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Penggugat **serta Leni Aprilianti sebagai debitur**, maka demi memperjelas duduk persoalannya dan untuk memenuhi syarat formal beracara, maka para pihak yang terkait dalam Perjanjian Kredit harus disertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.
Dengan tidak ikut sertanya **Leni Aprilianti sebagai debitur**, sebagai Pihak Penggugat dalam perkara a quo, **maka gugatan Penggugat telah kekurangan Pihak karena Pihak Penggugat tidak lengkap.**
2. Bahwa Untuk itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang kekurangan Pihak atau Para Pihaknya kurang lengkap haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Vide :

1. Putusan MARI Nomor 45 K/SIP/1954, tanggal 9 Mei 1956;
2. Putusan MARI Nomor 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Okt 1972;

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



3. Putusan MARI Nomor 216 K/SIP/1974, tanggal 27 Maret 1975;
4. Putusan MARI Nomor 151 K/SIP/1975, tanggal 13 Mei 1975;
5. Putusan MARI Nomor 878 K/SIP/1977, tanggal 19 Juni 1979;

M a k a Berdasarkan eksepsi tersebut diatas, Tergugat I mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk MENOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA.

II. GUGATAN YANG DIAJUKAN OBSCUUR LIBEL (KABUR)

1. Bahwa Obyek gugatan perkara yang dimaksud adalah jaminan yang menjadi jaminan kredit Penggugat **serta Leni Aprilianti** kepada Tergugat I. Bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas letak/batas-batas dari tanah obyek sengketa dimaksud. Hal tersebut membuat obyek sengketa menjadi tidak jelas/kabur. Maka bila tidak disebutkan letak/batas obyek sengketa dalam surat gugatan maka gugatan tersebut tidak dapat diterima. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tgl 17-4-1979 No.1149 K/Sip/1975 dalam perkara perdata antara Durasid U.Simpei melawan Albert Dulin Duha (YI.II.1978, hal 220) yang menyatakan : **“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”**.
2. Bahwa Berdasarkan surat gugatan Penggugat **serta Leni Aprilianti** telah mengakui hutang kepada Tergugat I, dimana hutang tersebut telah dijamin dengan agunan kredit yang telah diikat secara sempurna dengan hak tanggungan untuk kepentingan Tergugat I. Sehingga merujuk pada Undang-Undang Hak Tanggungan, Tergugat I dapat melakukan eksekusi lelang terhadap agunan kredit Penggugat apabila Debitur Wanprestasi. Namun dalam Petitum Gugatannya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon untuk

Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



menyatakan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tidak sah dan cacat hukum.

Bahwa sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 6 yang berbunyi **“Apabila debitor 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”**.

Dengan demikian, terdapat kontradiksi atau pertentangan antara Posita dan Petitum Gugatan Penggugat yang membuat format Gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas.

- Bahwa Dalam surat gugatan Penggugat tidak dengan jelas menyatakan perbuatan hukum/perbuatan melanggar hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I yang dianggap suatu Perbuatan Melawan Hukum. Dalam hal ini dalam positanya dari Penggugat sangat tidak berdasar hukum sama sekali dan tidak menjelaskan fakta-fakta yang menyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan pelelangan maupun atas penentuan nilai dari kewajiban Penggugat **serta Leni Aprilianti** kepada Tergugat I, apabila diteliti lebih jauh ternyata tidak ada satupun fundamentum petendi yang menerangkan sebab/dasar hukum yang mendukung dalil dan Petitum tersebut.
- 3.

- Bahwa
4. Bahwa Proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai prosedur dan ketentuan sebagaimana **Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tanggal 23 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**. Oleh karena tidak ada syarat-syarat yang dilanggar dan telah memenuhi prosedur dan ketentuan proses pelelangan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II sebagaimana ketentuan yang berlaku, maka gugatan dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I

Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan.

Sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap

5. Bahwa kabur menurut hukum jika gugatan :

- 1) Tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan fakta-fakta terkait (*fetelijke grond*);
- 2) Dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah;
- 3) Petitum tidak rinci;
- 4) Adanya kontradiksi atau ketidak sesuaian antara posita dan petitum;

Berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat 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 dengan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975)**, maka terhadap gugatan Penggugat yang *obscuur libel*, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Penggugat a quo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

M a k a Berdasarkan eksepsi tersebut diatas, Tergugat I mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara a quo untuk MENOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN A QUO TIDAK DAPAT DITERIMA.

III. KEBERATAN TERHADAP EKSEKUSI LELANG SEHARUSNYA DILAKUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN BUKAN GUGATAN

1. Bahwa Mencermati inti permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah keberatan terhadap parate eksekusi lelang yang dilaksanakan. Bahwa sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa **perlawanan** sebelum pelelangan dilaksanakan **dan bukan sebaliknya.**

Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 disebutkan bahwa **suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan/eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima.**

Oleh karena itu gugatan Penggugat atas keberatan eksekusi lelang tersebut adalah keliru, mengingat keberatan tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk **perlawanan.**

B. DALAM PROVISI

1. Bahwa Menanggapi dalil Penggugat dalam Positanya. Tergugat I secara tegas menolak tuntutan Provisi Penggugat dalam gugatannya yang memohon dibatalkan eksekusi lelang terhadap objek jaminan tanah dan bangunan. Dalil Pengugat ini nyata tidak jelas dan tidak berdasar oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan.
2. Bahwa Hal ini diperkuat oleh Bagian Keenam, Pasal 25, PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 23 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan bahwa "***Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan***". **Hal ini semata-mata hanya itikad buruk Penggugat.**

Maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang Mulia menolak permohonan putusan provisi yang diajukan Penggugat.

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini Tergugat I mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut.
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam **Eksepsi dan Provisi** mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
4. Bahwa Dari sekian banyak uraian gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat **tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas**, sehingga sangatlah berdasarkan

Halaman 19 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum apabila dalil-dalil tersebut **DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN.**

5. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, akan Tergugat I jelaskan fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti hukum bahwasannya Tergugat I telah melakukan perbuatan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.
6. Bahwa Perlu Tergugat I terangkan, bahwa yakni Penggugat **serta Leni Aprilianti** adalah debitur Tergugat I yang tercatat sebagai **salah satu debitur macet** di Tergugat I, dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Penggugat tercatat sebagai debitur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cirebon Kartini *incasu* Tergugat I sejak 14 September 2021 yang telah menerima fasilitas Kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 14 September 2021 yang dibuat dihadapan Idris Abas, Sarjana Hukum., Notaris di Cirebon. dengan rincian berupa Kredit Modal Kerja sebesar Rp. 400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah).
 - b. Mengingat usaha debitur (Penggugat **serta Leni Aprilianti**) mengalami kesulitan, maka Tergugat I memberikan faslitas restrukturisasi atas kredit debitur (Penggugat **serta Leni Aprilianti**) yang tertuang dalam perubahan (addendum) Perjanjian Restrukturisasi Kredit No.B 178-SH-01/CRO/06/2022 tanggal 30 Juni 2022 yang dibuat di bawah tangan dengan rincian berupa penjadwalan ulang angsuran pokok, tunggakan bunga dan pinalty serta penurunan suku bunga pinjaman.
 - c. Terhadap fasilitas kredit tersebut, debitur (Penggugat **serta Leni Aprilianti**) dan Penjamin secara sukarela telah menyerahkan berupa :
 - SHM No. 1231 tercatat atas nama Retno Adhiastutie Hapsari yang akan dibalik nama menjadi atas nama Ifantri Pramana yang terletak di Blok MB No. 04 Desa Kedungdawa Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat seluas 87 m² sebagai jaminan (selanjutnya disebut agunan kredit) untuk

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn

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)



menjamin hutang debitur (Penggugat **serta Leni Aprilianti**) dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 05020/2021 tanggal 18 November 2021

7. Bahwa Dengan diadakannya Sertipikat Hak Milik tersebut diatas sebagai agunan kredit kepada Tergugat I serta telah diikat dengan Hak Tanggungan, membawa akibat yuridis bahwa SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata debitur tidak dapat melunasi kewajibannya/wanprestasi, maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang Debitur.

Dengan demikian jelas bahwa **pengikatan atas agunan kredit tersebut adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.**

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I. Hal tersebut merupakan alasan-alasan yang dicari-cari dan dipaksakan oleh Penggugat tanpa ada dasar hukum yang jelas. Adapun yang menjadi alasan penolakan Tergugat I adalah sebagai berikut :

- a. Tergugat telah memberikan tawaran tertulis yang dituangkan dalam Surat Penawaran Putusan Kredit mengenai syarat-syarat dan ketentuan kredit yang ditandatangani kedua belah pihak dan sebelum ditandatangani telah pelajari oleh **debitur sehingga mengetahui hak dan kewajibannya.** Kemudian ditandatangani oleh debitur dan pemilik jaminan yang artinya setuju dengan syarat-syarat dan ketentuan kredit yang diajukan.
- b. Perjanjian kredit serta perjanjian pengikatan agunan tersebut telah dibuat dalam bentuk perjanjian akta notariil oleh Notaris, artinya sebelum para pihak menandatangani telah dibacakan dan dijelaskan isinya oleh notaris, sehingga para pihak (debitur dan kreditur) telah **mengetahui hak dan kewajibannya**

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



dalam perjanjian-perjanjian tersebut. Selain itu Akta Notariil merupakan pembuktian yang sempurna, dan jika ada pihak yang menyangkal atas Akta tersebut maka yang menyangkal harus membuktikan bantahannya (Pasal 1870 KUH Perdata).

- c. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata, *akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang ditempat dimana akta dibuat.*
- d. Akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan dalam akta tersebut (*Kekuatan Pembuktian Formil*), tetapi juga bahwa yang diterangkan tadi adalah benar (*Kekuatan Pembuktian Material*).
- e. Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik dijelaskan Pasal 1871 KUH Perdata, "*bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya*". Oleh sebab itu, segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan. Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat di dalamnya benar dari orang yang menandatangani, tetapi juga meliputi kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta (*M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, hal 567*).
- f. Oleh karena akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka apabila kebenaran akta autentik disangkal, pihak yang menyangkal harus membuktikan bahwa sangkalannya benar (Pasal 1870 KUH Perdata).

9. Bahwa

Dalam perkembangannya debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit dan addedndumnya. Namun meskipun debitur telah wanprestasi, Tergugat I tidak semata-mata langsung

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



melakukan lelang terhadap agunan debitur. Justru Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi kewajibannya, dengan dikirimkannya surat-surat peringatan kepada debitur, sebagai berikut :

- a. Surat No. 955-VI/KC/ADK/04/2023 tanggal 10 April 2023 perihal Surat Peringatan Ke - 1.
- b. Surat No. 1125-VI/KC/CRO/05/2023 tanggal 02 Mei 2023 perihal Surat Peringatan Ke - 2.
- c. Surat No. 1262-VI/KC/CRO/05/2023 tanggal 12 Mei 2023 perihal Surat Peringatan Ke - 3.

10. Bahwa Perlu diketahui bahwa terhadap setiap surat peringatan tersebut telah mencantumkan secara jelas dan transparan total kewajiban debitur beserta jangka waktu untuk menyelesaikan kewajibannya. Terhadap surat-surat tersebut juga telah diterima sendiri oleh debitur, tetapi tidak mendapat tanggapan dan tindakan konkret dari Debitur untuk segera melunasi kewajibannya.

Tergugat I tegaskan hal-hal sebagai berikut dapat Tergugat sampaikan bahwasanya ada **macam-macam bentuk wanprestasi/cidera janji** yaitu :

- a) Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali.
- b) Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan.
- c) Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (Terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan.
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi.

Sehingga apabila **salah satu** dari keempat macam bentuk wanprestasi tersebut terpenuhi, maka Debitur dapat dikategorikan sebagai wanprestasi.

11. Bahwa Meski telah diberikan kesempatan dan waktu yang patut, Debitur tetap mengabaikan peringatan – peringatan tersebut dan tetap tidak menyelesaikan kewajiban utangnya yang telah menunggak (tetap wanprestasi). Oleh karena itu, mengingat Debitur tetap wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan **Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (JUHT)** dinyatakan bahwa : ***“apabila debitur cidera janji***
Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



(wanprestasi) Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (Tergugat II) serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (vide Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT).

- Selain itu dalam **Pasal 2 butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan juga secara tegas dinyatakan bahwa : jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya (wanprestasi), Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan untuk menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian – sebagian.**
12. Bahwa

Menanggapi dalil-dalil Penggugat dalam posita terkait penentuan harga limit lelang, dapat Tergugat I jelaskan dan tegaskan dalam penilaian nilai limit ditetapkan oleh Tergugat I telah berpedoman pada **pasal 13 ayat (1) huruf e jo. Pasal 47 ayat (2) jo. Pasal 48 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tanggal 23 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mana ditentukan bahwa penetapan nilai limit lelang menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penjual (Tergugat I)**

- berdasarkan penilaian dari Penaksir/Tim Penaksir/Penilai/Tim Penilai pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual.
13. Bahwa Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **JELAS dan NYATA** bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang demikian merupakan **dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN.**

Menanggapi dalil-dalil Penggugat dalam posita terkait pembatalan lelang jika terdapat gugatan jika sebelum pelaksanaan lelang eksekusi, dapat Tergugat I jelaskan dan tegaskan berdasarkan **Pasal 27 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tanggal 23 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mana ditentukan bahwa :**

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



(1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.

(2) Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
- b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
- c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan.

JELAS dan NYATA bahwa dalil-dalil Penggugat yang demikian merupakan **dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.

14. Bahwa Berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I tersebut, Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek agunan kredit sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tanggal 23 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga berdasarkan hal – hal tersebut, serta dengan telah terbitnya Risalah Lelang Nomor : 790/35/2023 Tanggal 21 November 2023 maka nyata-nyata dan terbukti lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek jaminan kredit *a quo* yang dilakukan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur lelang. Dengan demikian, sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 24 April 1969 Nomor 323K/Sip/1968 juncto Pasal 25 Peraturan Menteri keuangan No. 213/PMK.06/2020 tanggal 23 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn**



Lelang, terhadap lelang eksekusi yang telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, **tidak dapat dibatalkan**. Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **JELAS** dan **NYATA** bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang demikian merupakan **dalil yang SANGAT MENGADA – ADA dan TIDAK BERDASAR HUKUM** sehingga sudah sepatutnya **DITOLAK/DIABAIKAN**.

15. Bahwa Menanggapi dalil Penggugat dalam Positanya, Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam yang memohonkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, 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);

unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUHperdata, terutama unsur terpenting yaitu schuld (adanya kesalahan) TIDAK TERPENUHI.

Tidak satupun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat. Oleh karena tidak satupun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (*on rechte matigedaad*) yang didalilkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah **gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan**, mengada-ada serta hanya didasari itikad buruk terhadap **pelaksanaan eksekusi lelang jaminan**.

16. Bahwa Perlu diperhatikan juga bahwa akibat menunggaknya kredit dari Debitur atau tidak membayar kewajiban untuk melunasi hutangnya pada Tergugat I, telah menyebabkan Tergugat I selaku Kreditur mengalami kerugian akibat adanya kredit macet tersebut. Padahal apabila dana kredit macet tersebut disalurkan

Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



kepada masyarakat lain yang lebih membutuhkan dapat membantu meningkatkan perekonomian serta membuka banyak lapangan kerja baru khususnya di Kota Cirebon.

Di samping itu, akibat pinjaman dari Debitur menjadi kredit macet, Tergugat I harus menanggung kerugian, karena Tergugat I harus tetap membayar bunga simpanan masyarakat yang merupakan sumber dana pinjaman yang disalurkan kepada Debitur. Selain itu Tergugat I harus membukukan biaya pencadangan aktiva produktif dan dirugikan karena tidak bisa menyalurkan pinjaman lagi ke masyarakat sebesar pinjaman Debitur yang macet tersebut.

Dengan demikian, telah jelas dan terang bahwa Tergugat justru adalah pihak yang dirugikan dari macetnya kredit dari

17. Bahwa Penggugat **serta Leni Aprilianti.**

Tergugat I merupakan Kreditur yang beritikad baik dan sudah seharusnya dilindungi oleh Undang-Undang. Sesuai dengan SEMA No. 07 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan disebutkan **Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.**

18. Bahwa Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas telah cukup jelas bahwa **tidak ada** satupun alasan maupun dasar hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat serta bertentangan dengan hukum, sehingga seluruh posita dan petitum gugatan Penggugat harus ditolak.

M a k a : Maka, berdasarkan alasan – alasan dan fakta – fakta hukum yang Tergugat I sampaikan di atas, jelaslah Tergugat sama sekali **tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum,** dan sebaliknya segala tindakan Tergugat **telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta memiliki dasar hukum yang kuat,** sehingga jelas - jelas tindakan Tergugat I yang mengupayakan pengembalian kredit macet karena Penggugat telah **WANPRESTASI** sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum.

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Oleh karena itu, Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan : **Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

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

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN TERHADAP PELELANGAN YANG BELUM DILAKSANAKAN
 - 2.1. Bahwa diajukannya Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo adalah karena dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat keberatan atas pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Cirebon Kartini (Tergugat I) dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon (Tergugat II) dikarenakan proses lelang yang dilakukan yang diduga adanya perbuatan melawan hukum;
 - 2.2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak gugatan penggugat karena permasalahan hukum yang diajukan oleh Para Penggugat adalah terhadap pelelangan yang akan dilaksanakan pada tanggal 21 Nopember 2023 sementara gugatan didaftarkan pada tanggal 17 Nopember 2023, bahwa dapat Tergugat II sampaikan terkait dengan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, sebagaimana berpedoman kepada beberapa jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :
 - a.) *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 yang menyatakan bahwa "sebelum pelelangan dilaksanakan, maka keberatan yang diajukan terhadap pelelangan tersebut seharusnya dilakukan dalam bentuk perlawanan terhadap eksekusi dan bukan dalam bentuk gugatan";*

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



- b.) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Agustus 1977 Nomor. 679 K / Sip / 1974 ditegaskan tentang formalitas pengajuan bantahan / perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum eksekusi lelang dijalankan atau penjualan lelang dijalankan ; 2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 19 Februari 1976 Nomor. 954 K / Sip / 1973, yang menyatakan bahwa oleh karena barang yang di eksekusi telah berada dan dikuasai oleh orang yang berhak (pemohon eksekusi) dalam menghadapi kasus ini pihak Pembantah / Pelawan eksekusi seharusnya mengajukan gugatan baru bukan mengajukan gugatan bantahan / perlawanan terhadap eksekusi yang sudah selesai dilaksanakan ;
- c.) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Agustus 1977 Nomor. 679 K / Sip / 1974 ditegaskan tentang formalitas pengajuan bantahan / perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum eksekusi lelang dijalankan atau penjualan lelang dijalankan ; 2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 19 Februari 1976 Nomor. 954 K / Sip / 1973, yang menyatakan bahwa oleh karena barang yang di eksekusi telah berada dan dikuasai oleh orang yang berhak (pemohon eksekusi) dalam menghadapi kasus ini pihak Pembantah / Pelawan eksekusi seharusnya mengajukan gugatan baru bukan mengajukan gugatan bantahan / perlawanan terhadap eksekusi yang sudah selesai dilaksanakan ;
- d.) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 23 April 1981 Nomor 1281K / Sip / 1979, yang menyatakan bantahan terhadap eksekusi yang telah selesai dilaksanakan oleh Pengadilan, maka bantahan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima, bukan bantahan melainkan harus mengajukan gugatan terhadap pihak yang memperoleh hak atas barang tersebut ;
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Tergugat II berpendapat bahwa Gugatan harus diajukan dalam bentuk bantahan/perlawanan dan tidak dalam gugatan haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;
4. Eksepsi Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Eksepsi Obscur Libel)
- 4.1. Bahwa dalam posita Gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon disebut sebagai Tergugat II, sementara didalam petitumnya penggugat

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



tidak menyebutkan sama sekali Tergugat II akan tetapi menyebutkan Turut Tergugat;

4.2. Bahwa seharusnya Penggugat memuat dengan jelas dan terang pihak pihak yang ada dalam posita maupun yang ada di petitum sehingga kedudukan dan hubungan serta keterkaitan hukumnya jelas;

4.3. Berdasarkan hal tersebut, jelas terbukti dalil-dalil Penggugat sungguh kabur, tidak jelas dan tidak ada keterkaitan sama sekali. Penggugat tidak dapat membuktikan dan menunjukkan baik hubungan hukum maupun peristiwa hukum yang jelas seperti yang didalilkan Penggugat. Oleh karena Penggugat gagal membuktikan adanya hak dan peristiwa sesuai Bahwa sebagaimana *Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/RUP/1958 tanggal 13 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 pada pokoknya telah menyatakan bahwa syarat mutlak untuk menggugat harus adanya perselisihan hukum antara pihak yang berperkara dan adanya hubungan hukum antara pihak yang menggugat dan digugat terkait dengan objek yang dipersengketakan. Oleh karena itu, dengan tidak adanya perselisihan hukum dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II, maka gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas telah salah alamat (error in persona).*

5. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur sehingga oleh karenanya atas Gugatan Penggugat tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menolak Gugatan Penggugat ;

6. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil penggugat pada poin 12 yang menyatakan bahwa proses lelang dilaksanakan diduga adanya perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa dapat kami jelaskan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No.213/2020").

8. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil penggugat pada poin 14 yang menyatakan bahwa batalnya proses lelang tersebut dapat terjadi karena adanya atau terdapatnya perbuatan melawan hukum dalam proses penentuan harga limit.

9. Bahwa dapat kami jelaskan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh tergugat II telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku yaitu Peraturan

Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No.213/2020") Khususnya pasal 47 sampai dengan pasal 52 tentang nilai limit lelang.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban 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 Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan fungsi serta wewenang Tergugat II selaku Instansi Vertikal Pemerintah Pusat di daerah.
4. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Posita maupun Petitum gugatan penggugat, dengan penjelasan sebagai berikut :

Tentang Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang

4.1. Bahwa dasar hukum yang berlaku bagi KPKNL Cirebon in casu Tergugat II dalam menyelenggarakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No.213/2020");

4.2. Bahwa ketentuan pasal-pasal dalam PMK No. 213/2020 yang dipergunakan terkait perkara a quo sebagai berikut:

- a. Bahwa sesuai ketentuan pasal 10, lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh Tergugat II terhadap obyek perkara a quo adalah atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pemohon/Penjual lelang in casu Tergugat I;
- b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;
- c. Bahwa sesuai Pasal 13 ayat (1) Tergugat I selaku Penjual/Pemilik Barang adalah pihak yang bertanggung jawab terhadap antara lain :
 - a. keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang;
 - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
 - c. keabsahan syarat lelang tambahan;
 - d. keabsahan Pengumuman Lelang;

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn

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)



- e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
 - f. kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
 - g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;
 - h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;
 - i. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
 - J. penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;
 - k. gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang undangan oleh Penjual; dan
 - i. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.
- d. Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 25 PMK No. 213/2020, dan Buku II Mahkamah Agung tentang pedoman Administrasi Pengadilan (halaman 149), dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Tentang Kronologis dan Proses Pelelangan

4.3. Bahwa sesuai berkas dokumen lelang yang dilampirkan oleh Tergugat I selaku Pemohon/Penjual Lelang, diketahui hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa sebelum mengajukan permohonan lelang, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Cirebon Kartini *in casu* Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Penggugat untuk membayar kewajiban kredit penggugat melalui :
 - 1. Melalui surat nomor B.955-VI/KC/ADK/04/2023 tanggal 10 April 2023 hal Surat Peringatan I;
 - 2. Melalui surat nomor B.1125-VI/KC/CRO/05/2023 tanggal 2 Mei 2023 hal Surat Peringatan II;
 - 3. Melalui surat nomor B.1262-VI/KC/CRO/05/2023 tanggal 12 Mei 2023 hal Surat Peringatan III;
- b. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian oleh kedua belah pihak (Debitur dan Kreditur), pihak Penggugat tidak juga menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat dianggap telah lalai/wanprestasi (default), maka Tergugat I melalui suratnya Nomor: B.2833 KC-VI/CRO/09/2023 tanggal 15 September 2023 mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Cirebon *in casu* Tergugat II atas jaminan/agunan kredit Penggugat tersebut *in casu* perkara a quo;

- c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 PMK No.213/2020, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I telah ditindak lanjuti oleh Tergugat II dengan mengeluarkan surat penetapan jadwal lelang nomor : S-2255/KNL.0806/2023 tanggal 20 Oktober 2023;
- d. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) atas objek perkara a quo pada tanggal 21 Nopember 2023, telah memenuhi azas publisitas karena telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran tanggal 23 Oktober 2023 untuk pengumuman pertama dan melalui surat kabar harian Radar Cirebon Group tanggal 7 Nopember 2023 untuk pengumuman kedua.
- e. Bahwa penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh KPKNL Cirebon *in casu* Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2023, dengan hasil lelang laku.

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

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan bahwa lelang atas permohonan Tergugat I (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Cirebon Kartini) atas objek sengketa

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dilaksanakan dengan perantaraan oleh Tergugat II adalah sah dan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga sah menurut hukum;

- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan replik, Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa pada persidangan hari Kamis, tanggal 7 Maret 2024 Kuasa Hukum Penggugat datang menghadap ke persidangan dengan mengajukan surat pengunduran diri / menolak surat kuasa atas nama Penggugat selaku pemberi kuasa, sehingga untuk selanjutnya hubungan pemberi kuasa antara Penggugat dengan kuasa hukumnya telah berakhir dan terselesaikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah melakukan pemanggilan kepada Penggugat melalui Relas panggilan (surat tercatat) nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn tertanggal 13 Maret 2024 dan nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn tertanggal 28 Maret 2024, namun Penggugat juga tidak hadir datang menghadap atau tidak mengirimkan Kuasanya walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi ke persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 14 September 2021 yang dibuat di Notaris Idris Abas, Sarjana Hukum, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 1;
2. Fotokopi Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit No. B 178-SH-01/CRO/06/2022 tanggal 30 Juni 2022 yang dibuat dibawah tangan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 1231 an. Retno Adhiastutie Hapsari yang terletak di Blok MB No. 04 Desa Kedungdawa Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat seluas 87 m2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05020/2021 tanggal 18 November 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 4;
5. Fotokopi Print Out Rekening Koran Debitur an. Ifantri Prmana, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 5;

Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn

Disclaimer

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



6. Fotokopi Print SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) debitur an. Infantri Pramana, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 6;
7. Fotokopi Surat No. B.955-VI/KC/ADK/04/2023 tanggal 10 April 2023 perihal Surat Peringatan Ke-1, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I – 7;
8. Fotokopi Surat No. B.1125-VI/KC/CRO/05/2023 tanggal 02 Mei 2023 perihal Surat Peringatan Ke-2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I – 8;
9. Fotokopi Surat No. B.1262-VI/KC/CRO/05/2023 tanggal 12 Mei 2023 perihal Surat Peringatan Ke-3, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 9;
10. Fotokopi Surat No. B.2833 KC-VI/CRO/09/2023, tanggal 15 September 2023 tentang Permohonan Lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 10;
11. Fotokopi Surat No. B.2255/KNL.0806/ 2023, tanggal 20 Oktober 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Cirebon Kartini, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 11;
12. Fotokopi Surat No. B.3140 KC-VI/CRO/10/2023, tanggal 24 Oktober 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Dan Permintaan Pengosongan Objek Lelang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 12;
13. Fotokopi Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Surat Kabar Radar Cirebon, Hari Selasa tanggal 07 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 13;
14. Fotokopi Salinan Risalah Lelang No. 790/35/2023, tanggal 21 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I - 14;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan salinan resminya kecuali bukti T.I – 3, T.I – 4, T.I – 7, T.I – 8 dan T.I – 9 berupa fotokopi dari fotokopi serta bukti T.I – 5 dan T.I – 6 berupa fotokopi dari Print Out;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat No. B.955-VI/KC/ADK/04/2023 tanggal 10 April 2023 perihal Surat Peringatan Ke-1, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 1;
 2. Fotokopi Surat No. B.1125-VI/KC/CRO/05/2023 tanggal 02 Mei 2023 perihal Surat Peringatan Ke-2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II – 2;
 3. Fotokopi Surat No. B.1262-VI/KC/CRO/05/2023 tanggal 12 Mei 2023 perihal Surat Peringatan Ke-3, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II - 3;
 4. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : B 2836 KC-VI/CRO/09/2023 atas nama Dodi Wahyu Budiarmo tanggal 15 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II - 4;
 5. Fotokopi Surat Pernyataan No. B-3844-KC-VI/CRO/09/2023 atas nama Dodi Wahyu Budiarmo tanggal 15 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II - 5;
 6. Fotokopi Surat No. B.2833 KC-VI/CRO/09/2023, tanggal 15 September 2023 tentang Permohonan Lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II - 6;
 7. Fotokopi Surat No. B.2255/KNL.0806/ 2023, tanggal 20 Oktober 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Cirebon Kartini, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II- 7;
 8. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 23 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II - 8;
 9. Fotokopi Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Surat Kabar Radar Cirebon, Hari Selasa tanggal 07 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II - 9;
 10. Fotokopi Salinan Risalah Lelang No. 790/35/2023, tanggal 21 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II - 10;
- Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T. II – 1, T.II – 2, T.II – 3 dan T.II – 8, berupa fotokopi dari fotokopi;
- Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi;
- Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn

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)



Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II, masing-masing telah mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah menyampaikan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang gugatan yang diajukan oleh penggugat kurang lengkap karena kurang pihak (plurium litis consortium);
2. Eksepsi tentang gugatan yang diajukan obscur libel (kabur);
3. Eksepsi tentang keberatan terhadap eksekusi lelang seharusnya dilakukan dalam bentuk perlawanan bukan gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah menyampaikan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang gugatan penggugat seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan terhadap pelelangan yang belum dilaksanakan;
2. Eksepsi tentang penggugat kabur / tidak jelas (eksepsi obscur libel);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan gugatan Penggugat terlebih dahulu akan dipertimbangkan formalitas dari gugatan Penggugat dikaitkan dengan eksepsi Tergugat I angka 3 (tiga) dan eksepsi Tergugat II angka 1 (satu);

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat dicantumkan perihal gugatan yaitu "Penggugat adalah debitur dari Bank BRI Cabang Cirebon berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 13 tertanggal 16 September 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Idris Abbas, SH dengan Fasilitas Kredit Usaha Rakyat (KUR) Investasi Rekening Koran R/C Maksimum Credit Overeencomst Menuru Sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan dan angsuran perbulan sebesar Rp7.733.121,00 (tujuh juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu seratus dua puluh satu rupiah);

Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat poin 26 dimana Penggugat dalam perkara ini keberatan atas nilai obyek hak tanggungan milik Penggugat berupa tanah dan bangunan (ruko) SHM nomor 1231 yang di lelang dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sementara faktanya harga pasaran ruko dilokasi tersebut mencapai minimal Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sehingga harga lelang tersebut jauh dengan harga pasaran, sehingga atas perbuatan Tergugat, Penggugat merasa di rugikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum gugatan penggugat angka 4 "menyatakan proses pelelangan yang diselenggarakan oleh Tergugat pada tanggal 21 Nopember 2023 atas obyek jaminan milik Penggugat tidak sesuai prosedur sehingga cacat hukum oleh karenanya haruslah dinyatakan batal demi hukum atau setidak-tidaknya dibatalkan";

Menimbang, bahwa selanjutnya timbul suatu pertanyaan dan perlu dijawab, dikaitkan dengan eksepsi Tergugat I dan Tergugat Tergugat II "apakah dalam perkara ini gugatan Penggugat mengenai keberatan lelang yang dilakukan Tergugat I PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Cirebon kartini melalui Tergugat II. Kantor Pelayanan Utang dan Lelang Negara Cirebon terhadap obyek sengketa yang dikuasai Penggugat telah memenuhi syarat formil suatu gugatan?";

Menimbang, bahwa sesuai azas hukum perdata serta jurisprudensi (Putusan Mahkamah Agung No.305 K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971) dinyatakan bahwa penggugat berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, hal mana tentunya sudah merupakan suatu prinsip umum dalam mengajukan suatu gugatan;

Menimbang, bahwa apakah prinsip tersebut dapat diberlakukan terhadap perkara a quo yang nota bene sebagai gugatan biasa, maka untuk itu akan ditelaah lebih lanjut sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa dalam ketentuannya gugatan biasa merupakan upaya hukum yang masih murni sebagai langkah awal memasuki suatu proses peradilan yang formal dan resmi dan belum ada kaitannya dengan putusan atau penetapan yang dijatuhkan pengadilan. Kalaupun ada kaitannya dengan putusan dan penetapan pengadilan, akan tetapi putusan atau penetapan pengadilan itu sudah selesai secara tuntas dieksekusi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan Penggugat yang mempersoalkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I, dimana Penggugat keberatan atas proses lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I dengan perantara Kantor Pelayanan Utang dan Lelang Negara Cirebon

Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat II) dikarenakan proses lelang yang dilakukan yang diduga adanya perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Tergugat II dengan tegas menolak gugatan penggugat dimana Tergugat II telah menjelaskan mengenai proses pelelangan yang telah dilakukan yakni :

- Bahwa sebelum mengajukan permohonan lelang, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Cirebon Kartini *in casu* Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Penggugat untuk membayar kewajiban kredit penggugat melalui :
 1. Melalui surat nomor B.955-VI/KC/ADK/04/2023 tanggal 10 April 2023 hal Surat Peringatan I;
 2. Melalui surat nomor B.1125-VI/KC/CRO/05/2023 tanggal 2 Mei 2023 hal Surat Peringatan II;
 3. Melalui surat nomor B.1262-VI/KC/CRO/05/2023 tanggal 12 Mei 2023 hal Surat Peringatan III;
- Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian oleh kedua belah pihak (Debitur dan Kreditur), pihak Penggugat tidak juga menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I dan Penggugat dianggap telah lalai/wanprestasi (default), maka Tergugat I melalui suratnya Nomor: B.2833 KC-VII/CRO/09/2023 tanggal 15 September 2023 mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Cirebon *in casu* Tergugat II atas jaminan/agunan kredit Penggugat tersebut *in casu* perkara a quo;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 PMK No.213/2020, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I telah ditindak lanjuti oleh Tergugat II dengan mengeluarkan surat penetapan jadwal lelang nomor : S-2255/KNL.0806/2023 tanggal 20 Oktober 2023;
- Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) atas objek perkara a quo pada tanggal 21 Nopember 2023, telah memenuhi azas publisitas karena telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran tanggal 23 Oktober 2023 untuk pengumuman pertama dan melalui surat kabar harian Radar Cirebon Group tanggal 7 Nopember 2023 untuk pengumuman kedua;
- Bahwa penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh KPKNL Cirebon *in casu* Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2023, dengan hasil lelang laku.

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn

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)



Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul *"Perlawanan Terhadap Eksekusi, Gros Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, halaman 90*, disebutkan bahwa Perlawanan harus diajukan sebelum putusan atau penetapan yang dilawan belum selesai dieksekusi;

Menimbang, bahwa suatu perlawanan/bantahan, yang meskipun sama derajatnya dengan gugatan biasa, tetapi mempunyai persamaan dan perbedaan dengan gugatan biasa ;

Menimbang, bahwa persamaan bantahan dengan gugatan biasa adalah sama-sama sebagai upaya hukum, yang merupakan langkah awal yang formal dan resmi dalam membela hak dan kepentingan seseorang. Sedangkan yang membedakannya adalah bahwa dalam perlawanan/bantahan harus berhadapan langsung dengan suatu putusan atau penetapan pengadilan yang sudah ada wujudnya. Perlawanan/bantahan harus ditujukan langsung untuk melawan putusan atau penetapan yang sudah ada dengan syarat belum selesai dilaksanakan eksekusinya. Sehingga tidak mungkin mengajukan perlawanan/bantahan yang berdiri sendiri, karena dia tidak dapat berdiri sendiri. Upaya perlawanan/bantahan merupakan tindakan yang tidak terpisah dari putusan atau penetapan yang sudah ada.

Menimbang, bahwa pada azasnya Pelembagaan perlawanan/bantahan sebagai upaya hukum dalam proses peradilan, hanya semata-mata memberikan hak kepada pihak ketiga atau kepada pihak lawan bersengketa untuk mengajukan perlawanan terhadap penyitaan atau terhadap putusan atau penetapan yang dijalankan eksekusinya, hal mana dapat diketahui dalam Pasal 195 ayat (6) HIR maupun yang ditegaskan pasal 378 RV;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 6 disebutkan bahwa "Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada Pemohon Eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk Gugatan bukan Perlawanan";

Menimbang, bahwa dalam jawaban dari Tergugat II disebutkan "penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh KPKNL Cirebon *in casu* Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2023 dengan hasil lelang laku"

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Surat Gugatan Penggugat, didaftarkan oleh Penggugat di Kepaniteraan pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 20 November 2023 dimana gugatan tersebut diajukan sebelum pelaksanaan lelang Eksekusi pada tanggal 21 Nopember 2023 yang akan dilakukan Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon atas obyek sengketa yang dikuasai Penggugat tersebut, sehingga pada saat Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II, proses lelang eksekusi masih berjalan / penjualan lelang belum dilaksanakan maka berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR upaya hukum yang dapat dilakukan adalah mengajukan perlawanan / bantahan dan bukan dalam bentuk gugatan biasa;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat diajukan dalam bentuk gugatan biasa dan Majelis Hakim menilai seharusnya Penggugat melakukan upaya hukum dalam bentuk perlawanan bukan dalam gugatan biasa. sehingga dengan demikian menjadikan surat gugatan perdata dari Penggugat tersebut menjadi cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat I angka 3 dan eksepsi Tergugat II angka 1 beralasan hukum dan harus diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah diterima maka eksepsi yang lain baik oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Penggugat keberatan atas keputusan Tergugat I dan Tergugat II secara sepihak melakukan tindakan yang dengan sengaja telah melakukan Penjualan agunan / jaminan Milik Penggugat dengan mengesampingkan asas keadilan yang mengakibatkan proses lelang tersebut bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap kehati-hatian yang menyebabkan proses lelang yang dilakukan itu melawan hukum (onrechtmatigedaad), khususnya pada waktu pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi;

Menimbang, bahwa Tergugat I menyangkal dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa Tergugat I sama sekali tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan sebaliknya segala tindakan Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta memiliki dasar hukum yang kuat, sehingga jelas - jelas tindakan

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang mengupayakan pengembalian kredit macet karena Penggugat telah Wanprestasi sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat II menyangkal dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat dan menyatakan pada pokoknya bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 PMK No.213/2020, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang dan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh KPKNL Cirebon *in casu* Tergugat II pada tanggal 21 Nopember 2023, dengan hasil lelang laku;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II adalah apakah perbuatan Tergugat I, dan Tergugat II yang telah melakukan Proses Lelang terhadap objek perkara milik Penggugat yang telah di jadikan Hak tanggungan harus dibatalkan secara hukum karena bertentangan dengan rasa keadilan dan sangat merugikan Penggugat?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan pada pokok perkara a quo, oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan dikabulkan maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Kuasa Tergugat I dan Tergugat II diterima dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat berada dalam pihak yang kalah sehingga harus dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, ketentuan pasal 196 HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp468.000,00 (empat ratus enam puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon pada hari Kamis tanggal 16 Mei 2024 oleh kami, Rizqa Yunia, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yustisia Permatasari, S.H., dan Ria Ayu Rosalin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 22 Mei 2024 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum di ruang Sistem Informasi Pengadilan Negeri Cirebon oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh Yanti Romlahayati, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cirebon, dan telah diberitahukan secara elektronik kepada Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yustisia Permatasari, S.H.

Rizqa Yunia, S.H.

Ria Ayu Rosalin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yanti Romlahayati, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000,00
2. Biaya pemberkasan/ATK	Rp.	100.000,00
3. Penggandaan	Rp.	72.000,00
4. PNBP panggilan pertama Penggugat per relaas	Rp.	10.000,00
5. Panggilan Tergugat	Rp.	216.000,00
6. PNBP panggilan pertama Tergugat per relaas	Rp.	20.000,00
7. Redaksi	Rp.	10.000,00
8. Materai	Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp.	468.000,00

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(empat ratus enam puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 44 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2023/PN Cbn

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)