



**PUTUSAN**  
**NOMOR 226/PDT/2017/PT.BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SIENTO HALIM**, Direktur CV.GRAHA NUSA INDAH, beralamat di Jl.Terusan Padasaluyu utara I/18, RT.002, RW.003, Kel/Desa Isola Kec. Suka Sari, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya 1. F.GORDON HUTAPEA, SH., 2. NURFAJAR GUSTIYANI, SH., 3. RULIAMAN SIPAYUNG,SH., Para Advokat berkantor pada Kantor Hukum GORDON 7 ASSOCIATES, di Jl.Balong Gede No.29 Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa tanggal 30 Januari 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING SEMULA PENGUGAT**;

**L A W A N :**

**KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, yang beralamat di Lantai 3 Gedung Keuangan Negara, Jalan Asia Afrika No.114 Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING SEMULA TERGUGAT**;

**D A N**

**PT.BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT, Tbk (BANK JABAR BANTEN/BJB) Pusat Cq PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat, Tbk (BANK JABAR BANTEN/BJB) Cabang Utama Bandung**, berdasarkan surat kuasa Nomor 037/KA/DIR-HK/2017, tanggal 24 Pebruari 2017, yang dalam hal ini diwakili oleh Nia Kania, bertindak dalam jabatannya selaku Direktur PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk., dengan demikian sah dan berhak bertindak untuk dan atas nama PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk., berkedudukan di Bandung, Jl.Naripan No.12-14, selanjutnya disebut Pemberi Kuasa, dalam dalam hal ini memberikan kuasa dengan Hak Substitusi kepada :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Dindin S.Maolani, SH. 2. Aip Miftah, SH., 3. Barwati Maya utami, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Kantor Hukum Dindin S.Maolani, SH&Partners, Jalan Saledri No.16 Kota Bandung. 4. Buyung Marzuki Rahman, SH., 5. Rony Fadhilah, SH., 6. Thomas Manihuruk,SH. 7. Muhammad Gilang Ramadhan,SH., 8. Ade Hoekamarman, SH., 9. Meilinda Vidi Widya, SH., 10. Ajeng Ratnasari, SH., Group Head, Manager, officer dan staf Divisi Hukum Bank bjb. Beralamat di Jalan Naripan No. 12-14 Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa tanggal 24 Februari 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT ;**

Pengadilan Tinggi tersebut :

Setelah membaca berkas perkara maupun surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 18 Juli 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 18 Juli 2016 dibawah Nomor Register : 270/Pdt.G/2016/PN.Bdg menguraikan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pengusaha (Developer/Pembangun Rumah0 dan Debitur pada Turut Tergugat yaitu berdasarkan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) pada tanggal 20 Maret 2009 sejumlah Rp14.750.000,- (empat belas milyar Tujuh ratus lima puluh juta rupiah), kredit tersebut atas nama CV.Graha Nusa Indah dengan ketentuan dapat diperpanjang tiap tahun setelah jatuh tempo.
2. Bahwa atas fasilitas Kredit yang telah diterima Penggugat tersebut, Penggugat telah memberikan kepada Turut Tergugat jaminan/Agunan berupa 34 buah Sertifikat Hak Milik semua atas nama Mulyadi Halim dimana tanah dan Bangunannya terletak di Kelurahan Cijerah, kecamatan Bandung Kulon kota Bandung.
3. Bahwa Penggugat telah melaksanakan pembayaran hutang-hutangnya kepada Turut Tergugat secara bertahap dan hampir tidak ada masalah (lancar) begitu pula Turut Tergugat selalu memberikan perpanjangan waktu kepada Penggugat apabila sewaktu-waktu Penggugat mengalami kendala melaksanakan kewajibanya. penggugat dengan Turut Tergugat telah pula sepakat bahwa Penggugat wajib membayar sebesar 65 % (enam puluh lima persen) dari harga jual (harga perdana



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dijadikan acuan) dari setiap unit tanah dan bangunan yang dijual oleh Penggugat dan selalu dipenuhi oleh Penggugat.

4. Bahwa tiba-tiba pada tanggal 30 Juni 2016, Penggugat menemukan pada salah satu surat kabar harian di Kota Bandung yang menyebutkan bahwa terhadap 4 (empat) tanah dan bangunan milik Penggugat yang diberikan sebagai Jaminan hutang Penggugat kepada Turut Tergugat telah diumumkan untuk dilelang ke khalayak ramai, lelang mana akan dilaksanakan pada tanggal 20 Juli 2016, ke-4 (empat) tanah dan bangunan tersebut, yaitu :

- a. Tanah dan bangunan, Luas 245 M2, SHM No.4005/Kel.Cijerah, atas nama Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayura (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok B 40). Kel.Cijerah, Kec.Bandung Kulon, Kota Bandung.
- b. Tanah dan bangunan Luas 128 M2, SHM No.4005/Kel.Cijerah, atas nama Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Bol A 12) Kel.Cijerah, Kec.Bandung kulon Kota Bandung.
- c. Tanah dan bangunan, luas 344 M2, SHM No.4005/Kel.Cijerah, atas nama Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok B 31), Kel.Cijerah, Kec.Bandung Kulon Kota Bandung.
- d. Tanah dan Bangunan, Luas 156 M2, SHM No.4005/Kel.Cijerah, atas nama Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok E), Kel.Cijerah Kec.Bandung Kulon, Kota Bandung.

5. Bahwa Penggugat sangat terpukul melihat pengumuman lelang tersebut karena Penggugat merasa telah dirugikan oleh Tergugat, padahal Penggugat tidak pernah merasa mempunyai kewajiban sebesar Rp.5.483.350.000,- (Lima Milyar empat ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Turut Tergugat.

6. Bahwa Penggugat demi hukum harus mengajukan Gugatan pembatalan lelang ini terhadap Tergugat dan Turut Tergugat karena Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan tindakan yang sangat keliru yaitu lelang secara melawan hukum, yaitu hendak melelang harta Penggugat, padahal Penggugat tidak mempunyai kewajiban kepada Turut Tergugat selaku pemohon Lelang/kreditur.

7. Bahwa adapun penggugat telah membayar pokok dan bunga sebesar Rp.18.163.850.000 (Delapan belas Milyar seratus enam puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Turut Tergugat dari pokok sejumlah Rp.14.750.000.000,- (empat belas Milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan kata lain Turut Tergugat telah mengantongi keuntungan sebesar Rp 3.413.850.000,- (Tiga Milyar empat ratus tiga belas juta delapan ratus lima puluh

Halaman 3 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.

### 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

ribu rupiah), sehingga harta benda Penggugat yang dijadikan agunan/jaminan tersebut tidak patut untuk dilelang.

Bahwa karena Gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang sah, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung berkenan memutus dan memeriksa perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut ;

## DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

1. Menyatakan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 20 Juli 2016 oleh Tergugat tidak sah atau setidaknya ditunda untuk sementara waktu hingga perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
2. Menghukum Tergugat untuk tidak melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 20 Juli 2016.

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tidak sah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat atas tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu :
  - a. Tanah dan bangunan, Luas 245 M2, SHM No.4005/Kel.Cijerah, atas nama Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayura (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok B 40). Kel.Cijerah, Kec.Bandung Kulon, Kota Bandung.
  - b. Tanah dan bangunan Luas 128 M2, SHM No.4005/Kel.Cijerah, atas nama Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Bol A 12) Kel.Cijerah, Kec.Bandung kulon Kota Bandung.
  - c. Tanah dan bangunan, luas 344 M2, SHM No.4005/Kel.Cijerah, atas nama Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok B 31), Kel.Cijerah, Kec.Bandung Kulon Kota Bandung.
  - d. Tanah dan Bangunan, Luas 156 M2, SHM No.4005/Kel.Cijerah, atas nama Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok E), Kel.Cijerah Kec.Bandung Kulon, Kota Bandung.
3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yagn diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini.
4. Menyatakan Penggugat adalah Debitur yang baik.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Tergugat tidak dapat melakukan lelang atas agunan/jaminan milik Penggugat sampai adanya putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan perkara ini.
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.

## SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk penggugat hadir kuasanya : Ruliaman Sipayung, SH., advokat pada Kantor Hukum GORDON & ASSOCIATES yang beralamat di Jl. Balong Gede No.29 Kota Bandung, sedangkan untuk Tergugat hadir kuasanya ROCHIS NUR NUSROH dan Turut Tergugat hadir kuasanya BARWATI MAYA UTAMI, S.H., Advokat dan konsultan hukum beralamat di Kantor Hukum Dindin S.Maolani, SH & partners, Jalan Saledri No.16 Kota Bandung.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan jalan damai melalui Mediasi, dan atas kesepakatan para pihak telah memilih Hakim MOHAMMAD BASIR, SH selaku Mediator, akan tetapi sesuai dengan Laporan Mediator tertanggal 27 September 2016 ternyata mediasi tidak berhasil untuk menempuh jalan damai, sehingga pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan penggugat yang isinya dipertahankan oleh penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan jawaban tanggal 25 Oktober 2016 yang berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. EKSEPSI PERSONA STUNDI NON YUDISIO
  - a. Bahwa Gugatan penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia Cq.Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq.Direktorat Jenderal kekayaan Negara (DJKN) cq.Kantor Wilayah DJKN Jawa barat, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat.
  - b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung bukanlah merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu Badan yang merupakan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat. Oleh karena itu Tergugat tidak mempunyai kualitas untuk dapat diuntut dalam perkara di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan Badan Hukum induknya dan Instansi atasannya.

- c. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendir, melainkan hanya merupakan suatu Badan Hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya (*vide* pasal 6 R.v).
- d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya berkenan memutuskan dengan amar yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## 3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (Gugatan tidak jelas atau kabur).

- a. Bahwa gugatan penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*), hal ini didasarkan pada :

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung *in casu* Tergugat, yang menuntut/menyatakan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Bandung tidak sah karena dilakukan secara melawan hukum, tidak jelas dasar hukumnya.
2. Bahwa di dalam posita gugatan pada halaman 2 dan petitum Penggugat nomor 1 halaman 3, menyatakan yang ininya “ lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Tergugat tidak sah karena dilakukan secara melawan hukum, sangatlah kabur/tidak jelas Risalah Lelang nomor berapa yang dimaksud/digugat oleh Penggugat, sedangkan Penggugat menyatakan/menuntut tidak sah.
3. Bahwa berdasarkan posita gugatan nomor 4 halaman 2 yang menyatakan bahwa ..... lelang mana akan dilaksanakan pada tanggal 20 Juli 2016, ke 4 (empat) tanah dan bangunan tersebut, yaitu :
  - SHM No.4005/Kel.Cijerah, Luas 245 M2, an. Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok B 40). Kel.Cijerah, Kec.Bandung Kulon, Kota Bandung.
  - SHM No.4005/Kel.Cijerah, Luas 128 M2, an. Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok A 12) Kel.Cijerah, Kec.Bandung kulon Kota Bandung.

Halaman 6 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No.4005/Kel.Cijerah, Luas 344 M2, an. Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok B 31), Kel.Cijerah, Kec.Bandung Kulon Kota Bandung.
- SHM No.4005/Kel.Cijerah, Luas 156 M2, an. Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok E), Kel.Cijerah Kec.Bandung Kulon, Kota Bandung.

4. Bahwa keempat obyek tersebut diatas berbeda dengan obyek yang dimohonkan untuk dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Turut Tergugat dan telah dilaksanakan lelang oleh Tergugat pada tanggal 20 Juli 2016.
5. Bahwa tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka atas dasar apakah Penggugat menuntut Tergugat membatalkan *lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 20 Juli 2016* dan dinyatakan tidak sah sebagaimana petitum surat gugatan, tidak dapat diterima karena tidak jelas alias kabur.
6. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.492/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menegaskan bahwa “ Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat diakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut “, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Tergugat mohon agar pengadilan Negeri Bandung tidak menerima gugatan ini karena obscuur libel/gugatan kabur.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini, serta Tergugat menolak seluruh dalil penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan adalah sebagai berikut :
  - a. Bahwa pada tanggal 30 Juni 2016, Penggugat menemukan pada salah satu surat kabar harian di Kota Bandung yang menyebutkan bahwa terhadap 4 (empat) tanah dan bangunan milik penggugat yang diberikan sebagai jaminan hutang penggugat kepada Turut Tergugat telah diumumkan untuk dilelang ke khalayak ramai, dimana lelang akan dilaksanakan pada tanggal 20 Juli 2016. keempat tanah dan bangunan tersebut :

Halaman 7 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No.4005/Kel.Cijerah, Luas 245 M2, an. Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok B 40). Kel.Cijerah, Kec.Bandung Kulon, Kota Bandung.
- SHM No.4005/Kel.Cijerah, Luas 128 M2, an. Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Bol A 12) Kel.Cijerah, Kec.Bandung kulon Kota Bandung.
- SHM No.4005/Kel.Cijerah, Luas 344 M2, an. Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok B 31), Kel.Cijerah, Kec.Bandung Kulon Kota Bandung.
- SHM No.4005/Kel.Cijerah, Luas 156 M2, an. Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok E), Kel.Cijerah Kec.Bandung Kulon, Kota Bandung.

b. Penggugat merasa dirugikan oleh tergugat, padahal Penggugat tidak pernah merasa mempunyai kewajiban sebesar Rp 5.483.350.000,00 kepada Turut Tergugat.

3. Bahwa pada tanggal ...Tergugat telah melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, berupa .....
  4. Bahwa dengan tegas Tergugat menyatakan bahwa dalil-dalil/alasan-alasan Penggugat adalah tidak beralasan sama sekali karena tergugat dalam menerima dan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan barang jaminan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan UUHT No.4 Tahun 1996 yang telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
  5. Bahwa lelang atas objek perkara a quo berdasarkan atas permintaan dari PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang Utama Bandung, berkedudukan di Bandung, *in casu* Turut Tergugat sebagai Pemohon Lelang/Penjual kepada Tergugat sebagaimana dimaksud dalam suratnya No.086/BDG-PPK/2016 tanggal 30 Mei 2016 perihal Permohonan Lelang, hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 19 tanggal 20 Maret 2009, Sertifikat Hak Tanggungan peringkat I (pertama) yang diterbitkan oleh kantor Pertahanan Kota Bandung yang berkepal : " DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA " Nomor : 2786/2009 tanggal 29 April 2009, serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 15/2009 tanggal 25 Maret 2009.
- Adapun pokok dari surat dimaksud adalah Turut Tergugat memohon agar dilakukan lelang atas beberapa asset milik penggugat berupa :

Halaman 8 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.

#### 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

- SHM No.4005/Kel.Cijerah, Luas 245 M2, an. Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok B 40). Kel.Cijerah, Kec.Bandung Kulon, Kota Bandung.
- SHM No.4005/Kel.Cijerah, Luas 128 M2, an. Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok A 12) Kel.Cijerah, Kec.Bandung kulon Kota Bandung.
- SHM No.4005/Kel.Cijerah, Luas 344 M2, an. Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok B 31), Kel.Cijerah, Kec.Bandung Kulon Kota Bandung.
- SHM No.4005/Kel.Cijerah, Luas 156 M2, an. Mulyadi Halim, terletak di Blok Sayuran (setempat dikenal dengan Perumahan Melong Asih Regency Blok E), Kel.Cijerah Kec.Bandung Kulon, Kota Bandung.

6. Bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan pertama. Hal tersebut didasarkan pada janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama in casu Turut Tergugat berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Penggugat, Hal tersebut terdapat pada Akta Pengakuan Hutang dan didasarkan pada Pasal 6 UUHT.
7. Bahwa dengan tegas Tergugat menyatakan bahwa dalil-dalil/alasan-alasan Penggugat dalam posita gugatan pada angka 6 halaman 2 yang isinya :
  - “ .... telah melakukan tindakan yang sangat keliru, yaitu lelang secara melawan hukum.....
8. Bahwa bersama dengan permohonan lelang eksekusi hak Tanggungan tersebut, Turut tergugat telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam PMK 27/PMK.06/2016 tanggal 22 pebruari 2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga Lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Turut Tergugat melalui Tergugat telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
9. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Turut Tergugat sebagai Pemohon Lelang/Penjual telah lengkap, maka pelaksanaan lelang dimaksud harus dilaksanakan sesuai Pasal 7 Vendu Reglement jo.pasal 13PMK No.27/PMK.06/2016 tanggal 22 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang “ Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang “, sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sah menurut hukum.

Halaman 9 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.

#### 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

10. Bahwa setelah dinyatakan lengkap lampiran dokumen permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Turut Tergugat, maka Tergugat menetapkan jadwal lelang melalui suratnya Nomor : S-415/ WKN.8 / KNL. 0105/2016 tanggal 08 Juni 2016. Sehingga perbuatan Tergugat dalam melaksanakan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Hak Tanggungan adalah perbuatan yang berdasar hukum sehingga pelaksanaannya telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.
11. Bahwa sebagai tindak lanjut dari rencana pelaksanaan lelang, Turut Tergugat telah melakukan pengumuman lelang pertama melalui selebaran tanggal 15 Juni 2016 dan melalui surat kabar harian Radar Galamedia tanggal 30 Juni 2016 sebagai Pengumuman Kedua serta ditayangkan melalui aplikasi Lelang Email pada alamat <https://.Lelangdjkn.kemnkeu.go.id>  
Hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 51,52,53 dan 54 PMK 27/2016.
12. Bahwa terhadap objek yang dilelang tersebut juga telah dikeluarkan surat keterangan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor :
  - 108/SKPT.7.32.73/II/2016 tanggal 26 Februari 2016 atas SHM No.4005 luas 245 m2 yang telah dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama No.2786/2009 tanggal 29 April 2009 oleh PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung.
  - 109/SKPT.7.32.73/II/2016 tanggal 26 Februari 2016 atas SHM No.4108 luas 128 M2 yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.2786/2009 tanggal 29 April 2009 oleh PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung.
  - 110/SKPT.7.32.73/II/2016 tanggal 26 Februari 2016 atas SHM No.3985 luas 344 M2 yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.2786/2009 tanggal 29 April 2009 oleh PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung.
  - 111/SKPT.7.32.73/II/2016 tanggal 26 Februari 2016 atas SHM No.4093 luas 156 m2 yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat pertama No.2786/2009 tanggal 29 april 2009 oleh PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung.
13. Bahwa terhadap penjualan lelang atas objek lelang tersebut tidak ada penawaran sehingga dengan demikian atas objek sengketa/objek lelang tersebut belum terjadi peralihan hak.
14. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka pelaksanaan lelang tersebut dilakukan dengan sesuai ketentuan yang berlaku karena secara formil terhadap dokumen yang dilampirkan telah dilakukan pemeriksaan dan telah

Halaman 10 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.

#### 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

memenuhi semua persyaratan yang ditentukan dalam PMK27/2016 jo Perdirjen 6/2013.

15. Bahwa berkenaan dengan hal tersebut diatas, mohon agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat.
2. Menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

### Primair

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat atas permintaan Turut Tergugat adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum.
3. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

### Sekunder

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

Menimbang bahwa terhadap Gugatan penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan pula Jawaban tanggal 25 Oktober 2016, yaitu sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil posita dan petitum Gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat dimuka persidangan perkara a quo.
2. Bahwa, Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya mengakui sebagai Debitur pada Turut Tergugat dan telah menerima fasilitas Kredit Modal kerja (KMK) sejak tanggal 20 Maret 2009 dan dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit No.19 Tanggal 20 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT dindin Saepudin, SH. Dalam perjanjian Kredit tersebut diatur tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban Penggugat selaku Debitur dan Turut Tergugat selaku Kreditur, diantaranya yaitu :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.1. Bahwa fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 14.750.000.000,00 (empat belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 20 maret 2009 sampai dengan tanggal 20 Maret 2010. Bunga kredit modal kerja yang diberikan adalah sebesar 14 % (empat belas persen) pertahun *floating rate* yang dikenakan atas plafon kredit. Dalam hal debitur tidak melaksanakan pembayaran pokok dan atau bunga pada waktunya maka dibebankan bunga sebesar 3 % pertahun setelah tanggal jatuh tempo angsuran dan 25 % pertahun terhadap tunggakan bunga, sebulan setelah tanggal jatuh tempo bunga kredit.
- 2.2. Sebagai jaminan atas pinjaman kredit tersebut Penggugat telah menyerahkan agunan/jaminan kredit berupa tanah dan bangunan yang terbagi dalam 34 (tiga puluh empat) bidang tanah tercatat dalam sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Mulyadi Halim, semana terletak di daerah Propinsi Jawa barat, Kota Bandung Kecamatan Bandung Kulon, kelurahan Cijerah, yaitu :
1. SHM No.4096/Kelurahan cijerah.
  2. SHM No.4094/Kelurahan Cijerah
  3. SHM No.4093/Kelurahan Cijerah
  4. SHM No.4092/Kelurahan Cijerah
  5. SHM No.4091/kelurahan Cijerah
  6. SHM No.4089/kelurahan Cijerah
  7. SHM No.4098/Kelurahan Cijerah
  8. SHM No.4099/Kelurahan Cijerah
  9. SHM No.4100/Kelurahan Cijerah
  10. SHM No.4101/Kelurahan Cijerah
  11. SHM No.4102/kelurahan Cijerah
  12. SHM No.4104/kelurahan Cijerah
  13. SHM No.4105/kelurahan cijerah
  14. SHM No.4106/kelurahan cijerah
  15. SHM No.4107/kelurahan Cijerah
  16. SHM No.4108/Kelurahan Cijerah
  17. SHM No.4109/Kelurahan Cijerah
  18. SHM No.4112/kelurahan Cijerah
  19. SHM No.4113/kelurahan Cijerah
  20. SHM No.4114/Kelurahan Cijerah
  21. SHM No.4088/Kelurahan Cijerah
  22. SHM No.4087/Kelurahan Cijerah

Halaman 12 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.

### 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

23. SHM No.4086/kelurahan Cijerah
24. SHM No.4120/Kelurahan Cijerah
25. SHM No.4067/kelurahan Cijerah
26. SHM No.4066/kelurahan Cijerah
27. SHM No.4065/kelurahan Cijerah
28. SHM No.3985/kelurahan Cijerah
29. SHM No.4002/kelurahan Cijerah
30. SHM No.3998/kelurahan Cijerah
31. SHM No.3997/Kelurahan Cijerah
32. SHM No.4005/Kelurahan Cijerah
33. SHM No.4006/Kelurahan Cijerah
34. SHM No.4115/Kelurahan Cijerah.

2.3. Bahwa, pinjaman kredit sebesar Rp.14.750.000.000,00 (empat belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) telah terjadi dan diterima seluruhnya oleh Penggugat pada saat ditandatangani perjanjian Kredit No.19 Tanggal 20 Maret 2009 dan Turut Tergugat telah menerima sertifikat-sertifikat tanah jaminan kredit tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan pertama sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Tanggungan No.2786/2009 tanggal 29 April 2009.

3. Bahwa, sebagaimana telah didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya, terhadap pinjaman kredit tersebut telah dilakukan perubahan-perubahan isi perjanjian kredit atau addendum. Perubahan terakhir perjanjian kredit dibuat dalam akta addendum perjanjian Kredit NO.144 Tanggal 20 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Hilman gunawan, SH yang mana isi dari perubahan perjanjian kredit tersebut diantaranya mengatur hal-hal sebagai berikut :

3.1. Penurunan fasilitas kredit menjadi Rp. 6.888.350.000,00 (enam milyar delapan ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah), dan masa perpanjangan kredit dengan jangka waktu kredit berakhir tanggal 20 Juni 2012. Bunga Kredit sebesar 14 % pertahun floating rate yang wajib dibayar oleh Penggugat beserta angsuran pokok setiap tanggal 20 setiap bulannya kepada Turut Tergugat.

3.2. Untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit tersebut Penggugat menyerahkan 16 bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) keseluruhannya atas nama Mulyadi Halim, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bandung Kulon, Kelurahan Cijerah, yaitu :

1. SHM No.4092/Kelurahan cijerah.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. SHM No.4093/Kelurahan Cijerah
3. SHM No.4098/Kelurahan Cijerah
4. SHM No.4099/Kelurahan Cijerah
5. SHM No.4105/kelurahan Cijerah
6. SHM No.4107/kelurahan Cijerah
7. SHM No.4108/Kelurahan Cijerah
8. SHM No.4114/Kelurahan Cijerah
9. SHM No.4088/Kelurahan Cijerah
10. SHM No.4087/Kelurahan Cijerah
11. SHM No.4086/kelurahan Cijerah
12. SHM No.4065/kelurahan Cijerah
13. SHM No.4066/kelurahan cijerah
14. SHM No.4067/kelurahan cijerah
15. SHM No.3985/kelurahan Cijerah
16. SHM No.4005/Kelurahan Cijerah

Dan keseluruhan jaminan kredit tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan pada butir 2.3 diatas.

4. Bahwa, Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada butir 3 gugatannya, karena dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat telah melaksanakan pembayaran hutang-hutangnya kepada Turut Tergugat secara bertahap dan hampir tidak ada masalah adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum. Mengenai hal tersebut kenyataannya yang terjadi adalah sebaliknya, dimana Penggugat lalai dan beritikad baik dalam mengembalikan pinjaman kreditnya kepada Turut Tergugat dan masa pinjaman kreditnya telah melewati jangka waktu yang ditetapkan yaitu seharusnya selesai dilunasi pada tanggal 20 Juni 2012. Atas keadaan tersebut penggugat berupaya kembali mengajukan permohonan perpanjangan atas kreditnya dikarenakan kreditnya sudah jatuh tempo, yang mana disebutkan dalam perpanjangan perjanjian kredit yang terakhir, yaitu Addendum perjanjian kredit No.144 tanggal 20 maret 2012 bahwa jangka waktu kredit tersebut habis masanya Penggugat berupaya kembali untuk memperpanjang jangka waktu kreditnya, namun hal tersebut sudah cukup memberikan kesempatan perpanjangan pembayaran kredit kepada Penggugat yaitu sejak tahun 2010 namun kesempatan-kesempatan perpanjangan pembayaran pelunasan kredit tersebut tidak dipergunakan sebaik-baiknya oleh Penggugat.
5. Bahwa, turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada butir 4, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum. Upaya turut Tergugat untuk melakukan lelang eksekusi hak Tanggungan atas jaminan kredit Penggugat tidak

Halaman 14 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan secara tiba-tiba, namun Turut Tergugat sudah memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat melalui surat Nomor 098/BDG-PPK/2016 tanggal 13 Juni 2016. Selain itu sebelumnya Turut Tergugat sudah memberikan surat-surat peringatan kepada Penggugat agar segera menyelesaikan pembayaran hutang kreditnya, yaitu surat Peringatan I tanggal 24 Juni, surat Peringatan II tanggal 16 oktober 2013 dan surat Peringatan III tanggal 11 Maret 2014 yang disebutkan bahwa Penggugat memiliki kewajiban pembayaran hutang kepada turut Tergugat sebesar Rp 6.336.909.850,- (enam milyar tiga ratus tiga puluh enam juta sembilan ratus sembilan ribu delapan ratus lima puluh rupiah) dan sekaligus disampaikan pula bahwa apabila, Penggugat tidak segera melunasi hutangnya tersebut maka upaya penyelesaian kreditnya akan diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

6. Bahwa, Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada butir 5 dan 6, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum. Pernyataan Penggugat yang menyatakan tidak merasa mempunyai kewajiban sebesar Rp 5.483.350.000,00 kepada Turut Tergugat dan Penggugat tidak mempunyai kewajiban kepada turut tergugat selaku pemohon lelang/kreditur adalah dalil yang menyesatkan dan tidak berdasar hukum, karena nyatanya Penggugat masih belum melunasi hutangnya kepada Turut Tergugat. Selain itu dalil tersebut bertentangan dengan surat pernyataan Penggugat tertanggal 6 Agustus 2015 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat akan menyelesaikan kreditnya dengan menjual asset diluar agunan, namun tidak pernah direalisasikan oleh penggugat. Artinya bahwa secara sadar Penggugat masih memiliki hutang atas pinjaman kreditnya yang belum dilunasi seluruhnya kepada Turut Tergugat.

7. Bahwa, Turut tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada butir 7 gugatannya, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum. perhitungan Penggugat atas kreditnya tersebut adalah hanya berdasarkan asumsi-asumsi Penggugat sendiri dan tidak didasarkan pada ketentuan tentang bunga dan kewajiban pengembalian hutang berdasarkan perjanjian kredit yang sudah dibuat. sementara berdasarkan penghitungan Turut Tergugat dengan dasar akta Addendum Perjanjian Kredit No.144 Tanggal 20 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris –PPAT Hilman Gunawan, SH maka dapat dihitung bahwa jumlah keseluruhan hutang Penggugat per tanggal 31 Mei 2016 adalah sebagai berikut ;

- |                           |   |                               |
|---------------------------|---|-------------------------------|
| - Tunggakan pokok sebesar | : | Rp. 5.483.350.000,00          |
| - bunga                   | : | <u>Rp. 2.404.036.499,00 +</u> |
| - Jumlah                  | : | Rp. 7.887.386.499,00          |

Halaman 15 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian jumlah kewajiban Penggugat kepada Turut Tergugat seluruhnya adalah Rp 7.887.386.499,00 (tujuh milyar delapan ratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus delapan puluh enam ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah).

8. Bahwa, sebagaimana telah dijelaskan oleh Turut Tergugat bahwa sebelum dilakukan upaya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit Penggugat, Turut Tergugat telah menempuh prosedur hukum yang berlaku yaitu dengan terlebih dahulu memberikan surat-surat peringatan dan surat pemberitahuan akan dilakukan pelelangan jaminan kredit kepada Penggugat, agar sebelum dilakukan Lelang eksekusi Hak Tanggungan diharapkan Penggugat dapat menyelesaikan kreditnya dan melunasi seluruh tunggakan-tunggakan kreditnya tersebut. Namun kenyataannya hal tersebut tidak pernah terjadi, dan Penggugat tetap tidak mampu melunasinya sehingga kolektibiliti kreditnya dikategorikan sebagai kredit macet. Dengan demikian, sebagai upaya terakhir untuk pengembalian pelunasan kredit Penggugat kepada Turut Tergugat dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan menunjuk Tergugat sebagai pelaksana lelang eksekusi.
9. Bahwa, perbuatan Penggugat selaku debitur/penerima pinjaman kredit yang lali dan tidak melunasi hutangnya kepada Turut Tergugat adalah perbuatan cedera janji, karena jelas-jelas telah tidak melaksanakan kesepakatan-kesepakatan yang diperjanjikan yang disebutkan dalam Perjanjian Kredit No.19 tanggal 20 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Dindin Saepudin, SH dan Addendum Perjanjian Kredit No. 144 Tanggal 20 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Hilman Gunawan, SH sesuai dengan Addendum Perjanjian kredit No.144 tanggal 20 Maret 2012 disebutkan bahwa jangka waktu kredit Penggugat berakhir dan harus dilunasi keseluruhan hutangnya pada tanggal 20 Juni 2012. Namun nyatanya hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan oleh Penggugat hutangnya tersebut belum dilunasi keseluruhannya. Maka dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat 20 (1) huruf a dan b, Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah tergugat I melakukan Lelang Eksekusi Hak tanggungan. Adapun bunyi pasal 6 dan pasal 20 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang mengatur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pertama dengan menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dilakukan oleh Tergugat, adalah sebagai berikut :

### Pasal 6

Halaman 16 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.

#### 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

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

*Pasal 20 ayat (1)*

*Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :*

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan sebagaimana dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari pada Kreditor-kreditor lainnya.*

10. Bahwa, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat dengan menunjuk Tergugat sebagai pelaksana lelang eksekusi adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.6/2010 sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor ; 180/PMK.06/2009 Tentang Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain Dalam Rangka Pengurusan Piutang Negara oleh Panitia Urusan Piutang Negara/direktorat Jenderal kekayaan Negara. Dengan demikian, oleh karena pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pertama yang dilakukan Turut Tergguat adalah berdasar hukum, maka keberatan Penggugat atas pelaksanaan lelang tersebut harus ditolak dan dikesampingkan dalam putusan perkara *a quo*;
11. Bahwa, gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* selain tidak berdasar hukum, juga diajukan oleh Penggugat dengan itikad tidak baik, yaitu hanya untuk menunda-nunda pelaksanaan lelang eksekusi atas objek hak tanggungan yang akan dilakukan Turut Tergugat dengan menunjuk Tergugat. Dengan ditundanya lelang eksekusi maka akan merugikan Turut Tergguat dan Penggugat sendiri, yang mana akan menambah beban bunga hutang kredit Penggugat yang tetap berjalan. Dengan demikian, oleh karena gugatan penggugat didasarkan pada dalil-dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum, maka sudah seharusnya ditolak oleh Pengadilan.
12. Bahwa, selain dan selebihnya Tergugat dengan tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, dan karena dalil yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah didukung oleh surat-surat bukti yang otentik seperti

Halaman 17 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum. Kemudian, oleh karena tidak adanya urgensi yang mendesak dalam gugatan perkara *a quo*, maka permohonan Penggugat agar Pengadilan dapat menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali adalah permohonan yang tidak berdasar hukum serta tidak didukung dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 180 ayat 91) HIR serta bertentangan dengan SEMA RI Nomor : 3 tahun 1978, sehingga permohonan putusan *uit voorbaar bij vooraad* Penggugat tersebut sudah seharusnya ditolak dan dikesampingkan.

### DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN :

- Bahwa, dalil-dalil Provisi Penggugat yang memohon putusan tidak didasarkan pada alasan-alasan hukum yang cukup dan tidak berdasarkan pada ketentuan Pasal 185 HIR, sementara Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap tanah beriktu bangunan yang berdiri diatasnya, yaitu jaminan-jaminan kredit Penggugat telah dibebankan Hak Tanggungan Pertama dalam tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor ; 2786/2009 tanggal 29 April 2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah dirubah dengan peraturan menteri Keuangan Nomor : 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 10/PMK.06/2009 Tentang Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain Dalam Rangka Pengurusan Piutan Negara oleh Panitia Urusan Piutang negara/Direktorat Jenderal Kekayaan Negar. Dengan berdasarkan pada ketentuan tersebut maka permohonan pengangguhan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan haruslah ditolak oleh Pengadilan Negeri Bandung.

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat mohon sudilah kiranya Majelis Hakim pengadilan Negeri Bandung berkenan menjatuhkan putusan dalam perkara *a quo* dengan putusan sebagai berikut :

### DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN :

- Menolak permohonan tindakan pendahuluan Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 18 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab diantara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat, yaitu Penggugat mengajukan Replik dan Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan duplik yang isinya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara yang untuk singkatnya dianggap telah dimuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 19 Januari 2017, Nomor 270/Pdt.G/2016/PN.Bdg yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN .

- Menyatakan menolak Permohonan Tindakan Pendahuluan ;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp 1.631.000,00 ( satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah ) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan Banding Nomor 07/Pdt.B/2017/PN.Bdg. tanggal 1 Februari 2017, yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat, menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 270/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 19 Januari 2017, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing - masing pada tanggal 17 Februari 2017;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 8 Maret 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 9 Maret 2017, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 13 Maret 2017;

Menimbang, bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding semula Turut Penggugat, pada tanggal 24 Maret 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 29 Maret 2017, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat masing-masing pada tanggal 3 April 2017;

Halaman 19 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) Nomor 270/Pdt.G/2016/PN.Bdg., Jo. Nomor 07/Pdt.B/2017/PN.Bdg yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bandung, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bandung untuk menjalankan pekerjaan ini, telah memberitahukan dengan resmi kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat, dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, masing - masing pada tanggal 21 Maret 2017, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk di periksa dalam tingkat banding ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, didalam memori bandingnya tertanggal 8 Maret 2017, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Klas I-A Bandung telah mengabaikan bukti-bukti pembayaran hutang Pembanding/Penggugat, (vide P-2 s/d P-9 halaman 21-22 Putusan No : 270/Pdt.G/2016/PN.Bdg), padahal seluruh bukti-bukti tersebut telah dapat membuktikan Penggugat sudah menyelesaikan seluruh kewajibannya/ hutangnya kepada Turut Terbanding/ Turut Tergugat, terlebih pula Turut Terbanding/ Turut Tergugat tidak pernah dapat membuktikan dengan bukti otentik adanya sejumlah hutang yang belum dibayarkan oleh Pembanding/Penggugat, sehingga tindakan lelang atas kekayaan Pembanding/Penggugat telah bertentangan dengan hukum;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Klas I-A bandung telah keliru dengan menolak permohonan Penggugat untuk terlebih dahulu diadakan tindakan pendahuluan sebelum lelang dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat, didalam kontra memori bandingnya tertanggal 24 Maret 2017, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Terbanding telah sepakat dan sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara No : 270/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 19 Januari 2017 karena putusan tersebut tepat dan benar, baik dalam memberikan pertimbangan maupun penerapannya hukumnya, karenanya putusan tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan ;

Halaman 20 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam memutus perkara a quo tidak melakukan kekeliruan dengan menolak seluruh gugatan Penggugat, justru dalam memutus perkara a quo sudah benar berdasarkan hukum dengan menilai dan mempertimbangkan fakta-fakta hukum dari bukti-bukti yang diberikan Pembanding maupun Terbanding dan Turut Terbanding, yang dinilai dengan benar, cermat dan teliti ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Kontra memori banding dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 270/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 19 Januari 2017, yang memuat kejadian-kejadian serta bukti-bukti para pihak pada persidangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sekarang dimohonkan banding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pada intinya pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai pertimbangan hukum dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, kesemuanya telah dipertimbangkan secara seksama oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya, oleh karena itu memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 270/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 19 Januari 2017, harus dipertahankan dan **dikuatkan** ;

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

Mengingat, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, HIR dan peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

### **MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

Halaman 21 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 270/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 19 Januari 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DEMIKIANLAH diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari ini KAMIS tanggal 6 JULI 2017 oleh kami : **KAREL TUPPU, SH.MH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat selaku Ketua Majelis, dengan **A. FADLOL TAMAM, SH.MHum.** dan **AMRIL, SH.MHum.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 4 MEI 2017 Nomor 226/PEN/PDT/2017/PT.BD ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari KAMIS tanggal 13 JULI 2017 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **EMMY NOVA ELIZAR, SH.MH.**, Panitera Pengganti, tetapi tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA**

**A. FADLOL TAMAM, SH.MHum.**

**KAREL TUPPU, SH.MH.,**

**A M R I L, SH.MHum.,**

**PANITERA PENGGANTI**

**EMMY NOVA ELIZAR, SH.MH.,**

Perincian Biaya :

Halaman 22 dari 22 Putusan Nomor 226 /Pdt/2017/PT.BDG.

### 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

- Materai .....	Rp. 6.000,-
- Redaksi .....	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan .....	<u>Rp. 139.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,-

( seratus lima puluh ribu rupiah )