



PUTUSAN

Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gunung Sugih yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Budi Prayitno, berkedudukan di Dusun 007 RT 017 Desa Terbanggi Mulya Kecamatan Bandar Mataram Kabupaten Lampung Tengah, Desa Terbanggi Mulya, Bandar Mataram, Kab. Lampung Tengah, Lampung dalam hal ini memberikan kuasa kepada EDRIANSYAH PAGARALAM, SH beralamat di JL. HR. MUHAMMAD MANGUNDIPROJO GG GELORA NO.9 RT.009/RW.000 KELURAHAN BUMI KEDAMAIAN, KECAMATAN KEDAMAIAN, KOTA BANDAR LAMPUNG, PROVINSI LAMPUNG. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Desember 2020 selanjutnya disebut sebagai **Pembantah**;

Lawan:

- 1. PT Bank Mayapada Internasional Tbk cq Kantor Cabang PT Bank Mayapada Internasional, Tbk Mmu Lampung Pasar Bandar Jaya**, bertempat tinggal di Jl Proklamator Raya No.100 A2, Bandar Jaya Barat, Terbanggi Besar Lampung Tengah, Desa Bandar Jaya Barat, Terbanggi Besar, Kab. Lampung Tengah, Lampung, selanjutnya disebut sebagai **Terbantah I**;
- 2. Kantor Notaris Ppat Zul April, S.H.**, bertempat tinggal di Jln. Way Punggur No.1 Kelurahan Pahoman Kecamatan enggal Kota Bandar Lampung, Kel.pahoman, Enggal, Kota Bandar Lampung, Lampung, selanjutnya disebut sebagai **Terbantah II**;
- 3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (kpkn) Metro**, bertempat tinggal di Jln. A.H. Nasution No.116 Yosorejo Kecamatan Metro Timur, Kota Metro

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



Lampung, Yosodadi, Metro Timur, Kota Metro, Lampung, selanjutnya disebut sebagai **Terbantah III**;

4. **Kantor Badan Pertanahan Nasional (bpn) Lampung Tengah**, bertempat tinggal di Jl. Soekarno Hatta No. Km.55, Gunung Sugih Kec. Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah, Desa Gunung Sugih, Gunung Sugih, Kab. Lampung Tengah, Lampung, selanjutnya disebut sebagai **Terbantah IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan bantahannya tanggal 28 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih pada tanggal 28 Desember 2020 dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns, telah mengajukan gugatan atau baantahan sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan diajukannya Gugatan / Bantahan / Verzed ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa benar Pembantah mempunyai sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 79/ tanggal 28 Desember 2005 yang terletak di Desa Terbanggi Mulyo Kecamatan Bandar Mataram Kabupaten Lampung Tengah.

dengan batas-batas tanah yaitu:

sebelah Barat berbatas dengan tanah Tiah

sebelah Timur berbatas dengan Jl. WR Supratman

sebelah Utara berbatas dengan gang

sebelah Selatan berbatas dengan Sartiah / Hartono

Atas nama Penggugat, tanggal lahir 15 November 1969 ;

2. Bahwa benar pembantah pada tanggal 15 Januari 2016 telah meminjam uang sebesar Rp.200.000.000 (Dua ratus juta rupiah) pada Terbantah I sebagai modal pengembangan usaha, dihadapan Terbantah II ;

3. Bahwa benar terhadap pinjaman tersebut pada tanggal 02 Maret 2016 Sertifikat atas nama Pembantah tersebut oleh Terbantah II telah

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



dipasang dan dibebani dengan hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) pada Terbantah I yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan hak tanggungannya yang dibuat oleh dan dihadapan Terbantah II ;

4. Bahwa terhadap kredit atau pinjaman tersebut Pembantah telah melakukan perjanjian kontrak selama 2 tahun (24 bulan) kepada Terbantah I dan pembayaran tiap bulannya Rp.10.500.000 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) ;

5. Bahwa adapun rincian pembayaran sebagai kewajiban Pembantah kepada Terbantah 1, adalah sebagai berikut :

- a. Tabungan dipotong 1x senilai Rp. 10.500.000 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah)
- b. Sudah dibayar 6x cicilan yaitu $6 \times \text{Rp. } 10.500.000 = \text{Rp. } 63.000.000$ (Enam puluh tiga juta rupiah)
- c. $a + b = \text{Rp. } 10.500.000 + \text{Rp. } 63.000.000 = \text{Rp. } 73.500.000$ (Tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah)

6. Bahwa oleh karena Pembantah tidak dapat mengangsur Kredit selanjutnya pada Terbantah I, dengan alasan pailit dan mendapat musibah mobil Avanza Velos tahun 2016 milik Pembantah telah dicuri oleh orang yang tidak dikenal di rumah berikut uang senilai Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 16 Maret 2016 bukti STPL terlampir dan adanya surat keterangan kehilangan yang dikeluarkan oleh kepala kampung Terbanggi Mulya An. Pelapornya Pembantah tertanggal 14 Maret 2016 bukti Terlampir ;

7. Bahwa benar terhadap musibah tersebut yang secara berbarengan yaitu hilangnya mobil Avanza + uang Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) tersebut, tentu saja pembantah telah mengalami kerugian yang bila ditotal dengan uang senilai lebih dari Rp. 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah) ;

8. Bahwa benar terhadap musibah tersebut tentu saja berdampak pada Pembantah tidak dapat melakukan kewajiban pembayaran pinjaman uang pada Terbantah I ;

9. Bahwa benar sesungguhnya dari seluruh pinjaman Pembantah pada Terbantah I senilai Rp. 200.000.000 (Dua ratus juta rupiah) dan telah dicicil seluruhnya oleh Pembantah senilai Rp. 73.500.000 (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah); berarti sisanya Rp.126.500.000 (serratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) ;



10. Bahwa benar sesungguhnya atau sebenar-benarnya Pembantah bersedia melunasi kewajiban pembayaran hutang pada Terbantah I saat ini adalah Rp. 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah) secara tunai, akan tetapi Terbantah I keberatan dengan nilai tersebut, dan pada saat itu bersedia dengan nilai Rp. 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah) pada akhir tahun 2019 ;

11. Bahwa benar apabila ditaksir harga pasaran tanah obyek jaminan sesuai SHM No.79 tanggal 28 Desember 2005 yang terletak di Desa Terbanggi Mulyo Kecamatan Bandar Mataram Kabupaten Lampung Tengah seluas 1.500 M² An. Pembantah adalah senilai Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah) ;

12. Bahwa benar oleh karena Pembantah belum melaksanakan kewajiban pembayaran hutang pada Terbantah I, maka Terbantah I mengajukan Permohonan kepada Terbantah III untuk pelaksanaan lelang sehingga dikeluarkanlah surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang yaitu:

1. Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang pertama 02/Eks.HT/2017/PN.Gns pada hari rabu 26 September 2018 ; dan
2. Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kedua 02/Eks.HT/2017/PN.Gns pada hari kamis 11 Oktober 2018
3. Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang ekskusi 02/Eks.HT/2017/PN.Gns pada hari Senin 24 Juni 2019 (Bukti-bukti terlampir)

13. Bahwa oleh karena pelaksana Lelang I dan Lelang II terbuka untuk umum ternyata orang umum tidak ada yang membeli, maka oleh Terbantah I diciptakan pembelinya adalah Terbantah I sendiri, yang sesungguhnya sebagai Badan Hukum Perusahaannya ;

14. Bahwa benar menurut aturan hukum perbankan dalam hal pelelangan untuk umum tidak diperkenankan atau diperbolehkan dalam perbankan atau badan hukum Terbantah I untuk membeli jaminan atas nasabahnya sendiri demi keuntungan pribadi ataupun perusahaan, tentu saja atas kejadian tersebut Pembantah merasa dirugikan karenanya secara hukum perdata tentu saja Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV telah bersekongkol dan bersama-sama merugikan Pembantah sebab nilai jual belinya sangat dibawah harga pasaran atau harga setempat ;

15. Bahwa benar dengan dibelinya obyek jaminan pinjaman Pembantah oleh Terbantah I melalui Terbantah III serta dibalik nama

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



melalui Terbantah IV tentu saja hal tersebut sangat merugikan Pembantah sebab nilai jual belinya sangat jauh dibawah harga pasaran, yang mana nilai pasaran barang obyek jaminan Pembantah adalah Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) ; ternyata dibeli oleh Terbantah I senilai Rp. 220.000.0000 (dua ratus dua puluh juta rupiah), oleh karenanya perbuatan persekongkolan dan bersama-sama Terbantah I sampai dengan Terbantah IV dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata ; 16. Bahwa adapun perbuatan melawan hukum tersebut dapat didasarkan pada baik hukum perundangan di Indonesia, Yurisprudensi maupun doktrin sebagai berikut :

a. Dasar Hukum Perundangan di Indonesia

Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia menyebutkan bahwa:

Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.

Pasal 1366 KUH Perdata Indonesia menyebutkan bahwa:

"Setiap orang bertanggung jawab bukan hanya kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya".

Pasal 1367 KUH Perdata Indonesia menyebutkan bahwa:

"Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya" Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah:

1. Adanya Perbuatan (melawan hukum/onrechtmatig daad)
2. Adanya Kerugian (*Schadel*), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*)
3. Kerugian disebabkan Kesalahan (*Schuld*)

b. Dasar Hukum Yurisprudensi

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yakni sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Daad);



2. Adanya perbuatan Tergugat I s/d Tergugat IV yang bersifat melawan hukum;
3. Adanya kerugian - adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Para Penggugat;
4. Adanya kesalahan dan Kelalaian - adanya kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh Para Tergugat;
5. Adanya hubungan Kausal - adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Sementara itu, Putusan Hoge Raad Negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 menyebutkan bahwa:

Standard baku (*standardarrest*) Hoge Raad tertanggal 31 Januari 1919 mengenai pengertian perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) menyatakan: "Pengertian *Onrechtmatige daad* termasuk pula perbuatan yang memperkosa suatu hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si Pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan suatu kepatutan di dalam masyarakat baik terhadap orang maupun benda lain". (Chidir AH, SH, Badan Hukum, halaman 202, Alumni, Bandung, 1999).

c. Dasar Hukum menurut Doktrin

Prof. Dr. WirJono Prodjodikoro, SH menyebutkan bahwa:

Dalam hal perbuatan melawan hukum, Penggugat dalam gugatannya harus mengutarakan tidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (*schuld*) dan pihak Tergugat". (Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang dari Sudut Hukum Perdata, halaman 103, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000).

Unsur kesalahan menurut J. Satrio:

"...kesalahan/schuld" disini adalah sesuatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku, yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi perilaku dan akibat perilaku yang *onrechtmatig* itu harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku".

(R. Setiawan, SH, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, halaman 84, Bincipta, Bandung, Cetakan Kelima, 1994).

Doktrin: Unsur Kerugian menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH menyebutkan bahwa:

"Kerugian kini harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan-



kepentingan lain dan seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seorang".

(Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang dari Sudut Hukum Perdata, halaman 16, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000).

17. Bahwa agunan yang dijaminan oleh Pembantah pada Terbantah I yang dilelang oleh Terbantah III dan dimenangkan oleh Terbantah I, yang pada saat sekarang masih dikuasai fisik dan ditempati Pembantah hingga perkara ini mendapatkan kekuatan hukum yang tetap dan pasti (In-Krach) serta Para TERBANTAH mematuhi putusan perkara ini, karenanya mohon diberikan ganti kerugian sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari setiap terjadinya kelalaian terhitung sejak gugatan bantahan ini di ajukan ke Pengadilan Negeri Gunung Sugih ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka PEMBANTAH mohon supaya Pengadilan Negeri Gunung Sugih berkenan memberikan keputusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menanggguhkan pelaksanaan eksekusi sesuai dengan Relas panggilan Aanmaning tertanggal 17 November 2020 dan tertanggal 10 Desember 2020 yang ditujukan kepada PEMBANTAH, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 79/ tanggal 28 Desember 2005 yang terletak di Desa Terbanggi Mulyo Kecamatan Bandar Mataram Kabupaten Lampung Tengah dengan batas-batas tanah yaitu:

- sebelah Barat berbatas dengan tanah Tiah
- sebelah Timur berbatas dengan Jl. WR Supratman
- sebelah Utara berbatas dengan gang
- sebelah Selatan berbatas dengan Sartiah / Hartono

Atas nama Penggugat

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan bantahan (Verzed) PEMBANTAH benar dan beralasan hukum
2. Mengabulkan gugatan bantahan/Verzed PEMBANTAH untuk seluruhnya

Memerintahkan untuk tidak melaksanakan sita eksekusi sesuai dengan Relas panggilan Aanmaning tertanggal 17 November 2020 dan tertanggal 10 Desember 2020 yang ditujukan kepada PEMBANTAH, terhadap Sertifikat Hak Milik No. 79/ tanggal 28 Desember 2005 yang terletak di Desa Terbanggi Mulyo Kecamatan Bandar Mataram Kabupaten Lampung Tengah dengan batas-batas tanah yaitu:

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



- sebelah Barat berbatas dengan tanah Tiah
- sebelah Timur berbatas dengan Jl. WR Supratman
- sebelah Utara berbatas dengan gang
- sebelah Selatan berbatas dengan Sartiah / Hartono

Atas nama Penggugat, tanggal lahir 15 November 1969

3. Menyatakan secara hukum TERBANTAH I sampai dengan Terbantah IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrecht Matigedaad) terhadap PEMBANTAH karena telah bersekongkol merugikan PEMBANTAH dengan melelang anggunan/jaminan dan membalik nama Sertifikat Hak Milik PEMBANTAH menjadi Hak Milik TERBANTAH I ;

4. Menyatakan secara hukum Sertifikat Hak milik No. No. 79/ tanggal 28 Desember 2005 yang terletak di Desa Terbanggi Mulyo Kecamatan Bandar Mataram Kabupaten Lampung Tengah dengan batas-batas tanah yaitu:

- sebelah Barat berbatas dengan tanah Tiah
- sebelah Timur berbatas dengan Jl. WR Supratman
- sebelah Utara berbatas dengan gang
- sebelah Selatan berbatas dengan Sartiah / Hartono

Atas nama Pembantah, tanggal lahir 15 November 1969 yang telah dibalik nama menjadi Terbantah I diserahkan kepada Pembantah dalam keadaan baik dan dibalik nama kembali atas nama Pembantah;

5. Menghukum TERBANTAH I sampai dengan Terbantah IV untuk membayar denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari kelalaian mematuhi keputusan dalam perkara ini;

6. Menghukum TERBANTAH I sampai dengan TERBANTAH IV untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikianlah Gugatan Bantahan/Verzed ini kami ajukan, atas perhatian dan perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sugih, kami ucapkan terima kasih.

SUBSIDAIR:

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara aquo berpendapat lain, Pembantah mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pembantah telah hadir sendiri dengan kuasa hukumnya sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, telah hadir:

- Untuk Terbantah I telah hadir Kuasanya, yakni I Ketut Agus Rahayu, Faber Halomoan Simanjuntak, Khairul Anam, Stev. Sigit Widyo Pamungkas, Kurnia Singarimbun, yang kelima-limanya adalah karyawan PT Bank Mayapada Internasional Tbk., berkantor di Gedung Mayapada Tower lantai dasar Jalan Jendral Sudirman Kav. 28 Jakarta Selatan, 12920 cq Mayapada Mitra Usaha (MMU) Bandar Jaya, beralamat di Jl Proklamator Raya No.100 A2, Bandar Jaya Barat, Lampung Tengah berdasarkan Surat Kuasa Nomor 012/SK-BMI-MMU/II/2021 tanggal 06 Januari 2021 yang telah deregister di kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih dengan Nomor register 4/SK/2021/PN Gns tanggal 12 Januari 2021;
- Untuk Terbantah II telah hadir menghadap sendiri;
- Untuk Terbantah III telah hadir Kuasanya yakni Maya Sartika, S.H.,M.H., Desiana Wahyuningsih, S.H., Budi Satrio, Dimas Zaky Faiz Arnoputra, Nida Tamami, yang kelima-limanya adalah karyawan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) Metro., berkantor di Jln. A.H. Nasution No.116 Yosorejo Kecamatan Metro Timur, Kota Metro Lampung, Yosodadi, Metro Timur, Kota Metro, Lampung berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-23/MK.6/KN.8/2021 tanggal 26 Januari 2021 yang telah diregister di kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih dengan nomor register 27/SK/2021/PN Gns tanggal 9 Maret 2021;
- Untuk Terbantah IV telah hadir Kuasanya yakni Ida Rohani Ak, S.H.,M.H., Muhammad Rifai Pinrua,S.H.,M.H.,Jaufan Isnanto, S.St.,M.H., Ririn Afria Susanti, S.H.,M.H., Ida Agus Priandana,S.St, Ahmad Abula'la Almaududi ,S.H, Dwi Nanda Arif Gunawan,S.H, yang Ketujuh-tujuhnya adalah karyawan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lampung Tengah., berkantor bertempat tinggal di Jl. Soekarno Hatta No. Km.55, Gunung Sugih Kec. Gunung Sugih Kabupaten Lampung Tengah, Desa Gunung Sugih, Gunung Sugih, Kab. Lampung Tengah, Lampung berdasarkan Surat Kuasa Nomor MP.02.01/20-18.02/II/2021 tanggal 12 Januari 2021 yang telah diregister di kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sugih dengan nomor register 11/SK/2021/PN Gns tanggal 12 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns

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)



Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Anugrah R'lalana Sebayang, S.H., S.T., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Gunung Sugih, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Pembantah tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Pembantah;

Menimbang, bahwa Terbantah I telah memajukan sebagai jawaban terhadap bantahan itu, sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM KABUR.

Bahwa, gugatan bantahan *aquo* **PEMBANTAH** adalah tidak mempunyai dasar hukum (*obscur libelj*, yang akan **TERBANTAH I** uraikan sebagai berikut:

a) Bahwa, **PEMBANTAH** dalam petitum gugatannya menyebutkan bahwa **TERBANTAH I** telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada **PEMBANTAH** oleh karena **TERBANTAH I** telah melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan atas objek jaminan yang sebelumnya milik **PEMBANTAH**, dan atas objek lelang milik **PEMBANTAH** tersebut dilakukan balik nama ke atas nama **TERBANTAH I**.

Bahwa, dalil **PEMBANTAH** tersebut adalah mengada - ada dan tidak berdasarkan hukum (*obscur libelj*, oleh karena objek jaminan yang sebelumnya milik **PEMBANTAH** adalah merupakan jaminan atas pinjaman/kredit **PEMBANTAH** kepada **TERBANTAH I**. Sebagaimana yang telah diakui sendiri oleh **PEMBANTAH** dalam gugatannya yang menyatakan **PEMBANTAH** tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam **Akta Pengakuan Hutang No. 04 tertanggal 15 Januari 2016** yang dibuat dihadapan **Zul April, SH (TERBANTAH II)**

Notaris **J PPAT** di Kabupaten Lampung Tengah, maka telah jelas bahwa **PEMBANTAH** telah *wanpreslasikepada* **TERBANTAH I**.

Bahwa, oleh karena **PEMBANTAH** telah *wanprestasi* kepada **TERBANTAH I**, maka berdasarkan Pasal 6 *Juncto* Pasal 20 ayat (1) Undang - Undang No. 4 Tahun 1996, menimbulkan hak bagi **TERBANTAH I** untuk melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan atas objek jaminan milik **PEMBANTAH**, sebagaimana disebutkan sebagai berikut :

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



Pasa/ 6

Apabila debitur cidera Janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penJJa/an.

Pasal 20 Ayat (1.)

Apabila Debitur ciderajanji, maka berdasarkan :

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual/ obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ti atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat- dalam Sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) obyek hak tanggungan dijual/ melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundangan - undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor - kreditor lainnya.

b) Bahwa, **PEMBANTAH** menyebutkan **PARA TERBANTAH** telah bersekongkol dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan atas objek jaminan milik **PEMBANTAH**, dimana dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tersebut dimenangkan oleh **TERBANTAH I** selaku pemenang lelang.

Bahwa, dalil **PEMBANTAH** tersebut adalah menqada-ada dan tidak berdasarkan hukum (*obscure libel*), oleh karena **TERBANTAH I** menjadi Pemenang Lelang dalam eksekusi lelang hak tanggungan atas objek jaminan milik **PEMBANTAH** adalah berdasarkan **Salinan Risalah Lelang No. 180/21/2019 tanggal 23 Juli 2019** yang diterbitkan oleh **TERBANTAH III**.

Bahwa, keikutsertaan **TERBANTAH I** sebagai **Peserta Lelang dan/atau Pemenang Lelang** atas eksekusi lelang hak tanggungan tersebut adalah **dibenarkan menurut hukum**, dimana hal tersebut berdasarkan aturan hukum yang berlaku, yaitu berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan :

Pasal 78

- (1) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan suratpernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan



/lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang - undangan.

c) Bahwa, **PEMBANTAH** menyebutkan dalam posita dan petitum gugatan perihal harga limit lelang sebesar Rp. 220.000.000,- (*dua ratus dua puluh juta*) yang dibeli oleh **TERBANTAH I** dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan adalah merugikan **PEMBANTAH** oleh karena harga tersebut sangatlah murah dan dibawah harga pasar

Bahwa, dalil **PEMBANTAH** tersebut adalah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum (*obscuur libel*), oleh karena harga limit lelang yang ditetapkan oleh Pengadilan Gunung Sugih berdasarkan Penetapan (Harga Limit) No. 02/Eks.HT/2017/PN.Gns tertanggal 07 Mei 2019, dimana dalam Penetapan tersebut disebutkan bahwa, Pengadilan Negeri Gunung Sugih menetapkan Harga Limit lelang sebesar Rp. 220.000.000,- (*dua ratus dua puluh juta rupiah*) adalah berdasarkan hasil laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin Ni1Wan Alfiantori dan Rekan dengan No. Laporan 00004/2.0044-10/PI/07/PS.0182/1/1/2019 tanggal 30 Januari 2019.

2. Gugatan Kurang Pihak (EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM}

Bahwa, gugatan *aquo* **PEMBANTAH** adalah kurang pihak (*eksepsi plurium litis consortium*), oleh karena dalam dalil gugatannya, **PEMBANTAH** menyebutkan mengenai harga limit lelang sebesar Rp. 220.000.000,- (*dua ratus dua puluh Juta rupiah*), dimana limit lelang tersebut ditetapkan oleh Pengadilan Gunung Sugih yang didasarkan dari hasil laporan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin Ni1Wan Alfiantori dan Rekan dengan No. Laporan 00004/2.0044-10/PI/07/PS.0182/1/1/2019 tanggal 30 Januari 2019.

Bahwa, sudah sepatutnya **PEMBANTAH** mengikutsertakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin Nirwan Alfiantori dan Rekan sebagai para pihak dalam perkara *aquo*.

Berdasarkan hal - hal tersebut di atas, jelas gugatan **PEMBANTAH** dalam perkara *aquo* sudah sepatutnya gugatan *aquo* sudah sepatutnya ditolak atau setidak - tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil - dalil yang telah diuraikan oleh **TERBANTAH I** dalam Eksepsi, harus telah dinyatakan dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara.



2. Bahwa, TERBANTAH I menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil PEMBANTAH dalam Gugatannya, kecuali dalil yang secara tegas diakui dan diterima oleh TERBANTAH I.

3. Bahwa, perlu TERBANTAH I sampaikan, pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan atas objek jaminan milik PEMBANTAH dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Gunung Sugih melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro, oleh karena PEMBANTAH telah wanprestasi kepada TERBANTAH I, dimana TERBANTAH telah memohon kepada Pengadilan Gunung Sugih untuk dilakukan pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan, yang sebelumnya telah dilaksanakan tahapan - tahapan sebagai berikut:

- a) Aanmaning berdasarkan Penetapan Aanmaning No. 02/Aan.Eks.HT/2017/ PN.Gns tertanggal 31 Juli 2017 yang diterbitkan Pengadilan Negeri Gunung Sugih;
- b) Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Sita Ekseksi No. 02/Eks.HT/2017/PN.Gns tertanggal 09 November 2017 }undo Berita Acara Eksekusi No. 02/Eks.HT/2017/PN.Gns tertanggal 28 November 2017 yang diterbitkan Pengadilan Negeri Gunung Sugih;
- c) Lelang ke - I (pertama) Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Lelang No. No. 02/Eks.HT/2017/PN.Gns tertanggal 29 Agustus 2018 juncto Penetapan Harga Limit No. 02/Eks.HT/2017/PN.Gns tertanggal 29 Agustus 2018 yang diterbitkan Pengadilan Negeri Gunung Sugih, dan berdasarkan Risalah Lelang No. 197/21/2018 tertanggal 5 Oktober 2018 yang diterbitkan TERBANTAH III, ditetapkan dalam pelaksanaan eksekusi lelang tersebut **tidak ada yang mengajukan penawaran**;
- d) Lelang ke - 2 (kedua) Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Lelang No. 02/Eks.HT/2017/PN.Gns tertanggal 29 Agustus 2018 juocto Penetapan Harga Limit No.02/Eks.HT/2017/PN.Gns tertanggal 07 Mei 2019 yang diterbitkan Pengadilan Negeri Gunung Sugih, dan berdasarkan Risalah Lelang No.180/21/2019 tertanggal 23 Juli 2019 yang diterbitkan TERBANTAH III ditetapkan dalam pelaksanaan eksekusi lelang tersebut bahwa, jaminan PEMBANTAH telah laku terjual yang dibeli oleh PT. Bank Mayapada Internasional, Tbk.



4. Bahwa, benar menurut **PEMBANTAH** dalam dalil - dalil gugatan yang disebutkan pada Point 1 (satu), Point 2 (dua), dan Point 3 (tiga) yang pada intinya menyebutkan bahwa **PEMBANTAH** menerima pinjaman/fasilitas kredit dari **TERBANTAH I** sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus Juta rupiah*) berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam **Akta Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan No. 04** tertanggal **15 Januari 2016** yang dibuat dan ditandatangani antara **PEMBANTAH** dengan **TERBANTAH I** dihadapan Zul April, SH Notaris di Kabupaten Lampung Tengah.

Bahwa, untuk menjamin pengembalian hutang **PEMBANTAH** kepada **TERBANTAH I**, kemudian **PEMBANTAH** menyerahkan barang agunan dan/atau jaminan berupa sebidang tanah pekarangan/pertanian dengan bukti berupa **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 79 Desa Terbanggi Mulya**, tercantum atas nama **BUDI PRAYITNO (PEMBANTAH)**, dengan Luas 1.500 M2, berdasarkan Surat Ukur tertanggal 21 Desember 2005 Nomor 43/Terbanggi Mulya/2005, yang terletak di Desa Terbanggi Mulya, Kecamatan Bandar Mataram, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung

Bahwa, atas jaminan milik **PEMBANTAH** tersebut, kemudlen dibebankan hak tanggungan Peringkat I (satu) sebesar Rp. 280.000.000,- (*dua ratus delapan puluh juta rupiah*) sebagaimana tercantum dalam **Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00620/2016** tertanggal **02 Maret 2016 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 29/2016** tertanggal **15 Februari 2016**.

5. Bahwa, tidak benar dan kurang tepat terhadap dalil gugatan **PEMBANTAH** pada Point 4 (empat), Point 5 (lima), dan Point 9 (Sembilan) yang menyebutkan angsuran pinjaman **PEMBANTAH** adalah sebesar Rp. 10.500.000,- (*sepuluh juta lima ratus ribu*) dan telah mengangsur pinjaman sebanyak 7x (tujuh) kali angsuran dengan total pembayaran sebesar Rp. 73.500.000,- (*tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah*)

Bahwa, atas pinjaman / kredit yang diterima oleh **PEMBANTAH** dari **TERBANTAH**, maka **PEMBANTAH** berkewajiban untuk membayar dengan cara mengangsur selama 2 (dua) tahun / 24 (dua puluh empat) bulan yang angsuran setiap bulannya sebesar **Rp.**

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



10.733.189,- (*sepuhuh Juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu seratus delapan puluh Sembilan rupiah*) yang dimulai sejak tanggal **15 Januari 2016** sampai dengan **15 Januari 2018**, sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 (empat) dan Pasal 7 (tujuh) **Akta Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan No. 04** tertanggal **15 Januari 2016..**

Bahwa, terhitung sejak dana diterima oleh **PEMBANTAH** tanggal 15 Januari 2016, **PEMBANTAH** telah membayar sebanyak 3x (tiga) kali angsuran yaitu pada tanggal **16 Februari 2016, 15 Maret 2016, dan 15 April 2016**

6. Bahwa, **TERBANTAH I** menolak dengan tegas dalil **PEMBANTAH** pada Point 6 (enam) yang menyebutkan bahwa **PEMBANTAH** telah dalam keadaan pailit.

Bahwa, sebagaimana tercantum dalam Undang - Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) angka 4 sebagai berikut:

Undang - Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU
Pasal 1

(4) Debitur pailit adalah debitur yang sudah dinyatakan pailit dengan Putusan Pengadilan

Bahwa, dalam hal ini **PEMBANTAH** tidak dalam keadaan pailit sebagaimana yang disebutkan Undang - Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, karena tidak ada putusan Pengadilan Niaga yang menyatakan bahwa **PEMBANTAH** dalam keadaan pailit

7. Bahwa, **TERBANTAH I** tidak menanggapi dalil gugatan **PEMBANTAH** pada Point 7 (tujuh), Point 8 (delapan), dan Point 10 (sepuluh)

8. Bahwa, **TERBANTAH I** menolak dengan tegas dalil gugatan **PEMBANTAH** pada Point 11 (sebelas) dan Point 15 (lima belas) yang menyebutkan bahwa objek jaminan milik **PEMBANTAH** yang dijaminan kepada **TERBANTAH I** berupa **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 79 Desa Terbanggi Mulya** adalah senilai Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*).

Bahwa, dalil **PEMBANTAH** tersebut adalah mengada - ada dan tidak berdasar oleh karena **PEMBANTAH** tidak menyebutkan darimana nilai objek jaminan **PEMBANTAH** tersebut senilai Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*).

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



Bahwa, penilaian asset harus didasarkan atas pihak - pihak yang mempunyai kompetensi dan/atau ilmu yang dapat dipertanggung-jawabkan dalam menilai suatu objek (tanah, rumah, kendaraan, dll).

Bahwa, atas jaminan milik **PEMBANTAH** yang diserahkan kepada **TERBANTAH I** untuk menjamin pengembalian hutang tersebut, telah ditetapkan nilai harga limit lelang oleh Pengadilan Negeri Gunung Sugih sebesar Rp. 220.000.000,- berdasarkan **Penetapan (Harga Limit) No.02/Eks.HT/2017/PN.Gns** tertanggal **07 Mei 2019**, dimana Pengadilan Negeri Gunung Sugih menetapkan Harga Limit lelang sebesar Rp.220.000.000,- (*dua ratus dua puluh juta rupiah*) adalah berdasarkan hasil laporan **Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Amin Nirwan Alfiantori dan Rekan** dengan No. Laporan 00004/2.0044-10/PI/07/PS.0182/1/1/2019 tanggal 30 Januari 2019.

Bahwa, berdasarkan hal yang disampaikan **TERBANTAH I** diatas, maka Nilai Limit yang ditetapkan oleh Pengadilan Gunung Sugih adalah telah berdasarkan hukum dan keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sehingga dalil gugatan **PEMBANTAH** yang menyebutkan **PARA PEMBANTAH** telah bersekongkol dan melakukan perbuatan hukum dalam pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan dan dalam menentukan harga limit lelang sebesar Rp. 220.000.000,- (*dua ratus dua puluh juta rupiah*) adalah mengada - adantidak berdasarkan hukum.

9. Bahwa, benar menurut **PEMBANTAH** dalam dalil gugatannya pada Point 12 (dua belas) yang menyebutkan bahwa **TERBANTAH I** telah memberikan surat - surat pemberitahuan lelang yang disebutkan dalam gugatannya.

10. Bahwa, **TERBANTAH I** menolak dengan tegas dalil - dalil gugatan **PEMBANTAH** pada Point 13 dan Point 14 yang menyebutkan bahwa **TERBANTAH I** telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam melaksanakan eksekusi lelang hak tanggungan atas objek jaminan milik **PEMBANTAH**, dimana dalam pelaksanaan eksekusi lelang tersebut ditetapkan **TERBANTAH I** selaku Pemenang Lelang/Pembeli.

Bahwa, pembelian objek lelang hak tanggungan terhadap asset debitur yang macet dan/atau *wanprestasiterhadap* BANK selaku Kreditur, adalah dibenarkan menurut hukum dan merupakan salah satu

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



bentuk penyelamatan kredit sebagaimana telah disebutkan oleh **TERBANTAH I** Dalam eksepsi Point 2 (dua), keikutsertaan **BANK I / TERBANTAH I** sebagai **Peserta Lelang dan/atau Pemenang Lelang** atas pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan adalah berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2017** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan:

Pasal 78

(1) *Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui /elang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut di/akukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan /elang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang - undangan.*

11. Bahwa, **TERBANTAH I** tidak menanggapi dalil gugatan **PEMBANTAH** pada Point 16 (enam belas),

12. Bahwa, **TERBANTAH I** menolak dengan tegas dalil gugatan **PEMBANTAH** pada Point 17 (tujuh belas) yang memohon agar Pengadilan Gunung Sugih tidak melaksanakan eksekusi dan memohon untuk diberikan uang ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) hingga perkara *aquo* telah *incracht* dan berkekuatan hukum tetap.

Bahwa, permohonan **PEMBANTAH** sudah sepatutnya ditolak oleh karena tidak mempunyai dasar untuk memohon ganti rugi. Bahwa, dalam perkara *aquo* pihak **TERBANTAH I** yang dirugikan atas tindakan *wanprestasi* yang dilakukan oleh **PEMBANTAH** oleh karena **PEMBANTAH** tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian, meskipun telah dilakukan teguran (*Aanmaning*), Sita Eksekusi yang pada akhirnya dilakukan eksekusi lelang hak tanggungan oleh Pengadilan Negeri Gunung Sugih melalui Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro (**TERBANTAH III**). Sehingga oleh karenanya dalil **PEMBANTAH** tersebut sudah sepatutnya ditolak.

C. DALAM PROVISI

Bahwa, telah jelas dalam perkara *aquo*, **TERBANTAH I** adalah pihak yang dirugikan oleh tindakan **PEMBANTAH**, dimana **PEMBANTAH** telah *wanprestasi* terhadap **TERBANTAH I** oleh karena

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



PEMBANTAH tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian, meskipun telah dilakukan teguran (*Aanmaning*), Sita Eksekusi yang pada akhirnya dilakukan eksekusi lelang hak tanggungan oleh Pengadilan Negeri Gunung Sugih melalui Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Metro **{TERBANTAH III}**

Bahwa, oleh karena **PEMBANTAH** tetap bersikukuh untuk tidak mengosongkan objek jaminan, maka sesuai dengan aturan hukum **TERBANTAH** mengajukan eksekusi pengosongan terhadap objek jaminan yang sampai dengan saat ini dikuasai oleh **PEMBANTAH**, sebagaimana telah terdaftar di Pengadilan Negeri Gunung Sugih dengan register perkara Penetapan (*Aanmaning* Pengosongan) No. 10/Aan.Eks.Pengosongan/2020/PN.Gns tert.anggal 06 November 2020. Bahwa, atas dalil yang disampaikan oleh **TERBANTAH I** dalam provisi, maka patut demi hukum permohonan provisi **PEMBANTAH** perihal penangguhan pelaksanaan eksekusi (pengosongan) berdasarkan Penet:apan (*Aanmaning* Pengosongan) No. 10/Aan.Eks.Pengosongan/2020/PN.Gns tertanggal 06 November 2020 sudah sepatutnya ditolak.

Maka berdasarkan hal - hal tersebut diatas, **TERBANTAH I** mohon kepada Yth, Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, agar dapat memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi **PEMBANTAH**

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi **TERBANTAH I**.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan **PEMBANTAH** seluruhnya;
2. Menghukum **PEMBANTAH** untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Yth, Bapak Ketua Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bona*).

Menimbang, bahwa **Terbantah II** telah mengajukan jawaban terhadap bantahan itu, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa **Terbantah II** menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan **Pembantah** dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas kebenarannya oleh **Terbantah II**.
2. **EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (Obscuur Libel)**

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



Bahwa bantahan Pembantah tidak jelas atau kabur karena tidak bisa menunjukkan Perbuatan hukum apa yang telah dilanggar khususnya oleh Terbantah II sehingga akta-akta yang dibuat oleh dan atau dihadapan terbantah II dianggap tidak sah dan harus dibatalkan, bahkan Pembantah telah mengakui secara tegas dalam bantahannya sebagaimana yang didalilkan Pembantah dalam Gugatannya angka 2 bahwa pada hari Jum'at tanggal 15 Januari 2016 telah ditandatangani Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dihadapan Terbantah II dibawah Nomor 04 antara Terbantah I dengan Pembantah, dimana Pihak Terbantah I selaku Bank dan Pembantah selaku Debitur.

3. Bahwa yang dipakai sebagai jaminan untuk menjamin pengembalian fasilitas kredit atau hutang Pembantah kepada Terbantah I tersebut adalah sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya dengan bukti hak Sertifikat Hak Milik Nomor 79 seluas 1.500 M2 yang terletak di Kelurahan Terbanggi Mulya, Kecamatan Bandar Mataram, Kabupaten Lampung Tengah;

4. Bahwa atas Jaminan tersebut telah diikat sebagai Jaminan pada Terbantah I berdasarkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tertanggal 15 Januari 2016 Nomor 05 yang dibuat dihadapan Terbantah II, dan telah dilanjutkan dengan dibebaninya Jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk kepentingan Terbantah I berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan tertanggal 15 Februari 2016 Nomor 29/2016 yang dibuat dihadapan Terbantah II, dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00620/2016-tertanggal 02 Maret 2016 oleh Terbantah IV dengan nilai Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp.280.000.000,-;

5. Bahwa setelah selesainya proses pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di Kantor Terbantah IV kemudian Terbantah II menyerahkan kepada Terbantah I dokumen yang berkaitan dengan fasilitas kredit Pembantah dengan Terbantah I, yaitu :

- a. Asli Sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 79 Terbanggi Mulya yang sudah tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Terbantah I.
- b. Asli Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00620/2016 tanggal 02 Maret 2016 dengan Pemegang Hak Tanggungan Terbantah I.



c. Salinan Resmi Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan Tanggal 15 Januari 2016 Nomor 04 yang dibuat dihadapan Terbantah II.

d. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanggal 15 Januari 2016 Nomor 05 yang dibuat dihadapan Terbantah II

e. Akta Pemberian Hak Tanggungan Tanggal 15 Februari 2016 Nomor 2ch.6 Nomor 29/2016 yang dibuat dihadapan Terbantah II.

6. Bahwa Terbantah II menolak dalil Pembantah yang menyatakan bahwa para terbantah telah bersekongkol dan bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum, terlihat jelas bahwa dalil tersebut mengada-ada karena Pembantah sama sekali tidak dapat menguraikan perbuatan apa yang dilakukan oleh para terbantah sehingga dikategorikan sebagai Perbuatan' Melawan Hukum, terlebih lagi apa yang dilakukan Terbantah II tersebut adalah sesuai dengan tugas dan jabatannya selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang diamanahkan dalam Undang Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Nomor 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

7. Bahwa sesuai Pasal 1365 KUHPerdara dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu Perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut:

- a. Harus ada Perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- c. Harus ada kesalahan;
- d. Harus ada kerugian yang diderita;
- e. Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Dan unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, yang berarti bahwa apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Dari uraian diatas sudah sepatutnya apabila TERBANTAH II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih yang memeriksa perkara agar memutus perkara a quo dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi TERBANTAH II;
2. Menyatakan bantahan Pembantah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menyatakan Akta-akta yang telah dibuat oleh Terbantah II baik dalam jabatannya selaku Notaris maupun selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya
3. Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh biaya perkara

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Terbantah III telah mengajukan jawaban terhadap bantahan itu, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERBANTAH III menolak seluruh dalil-dalil PEMBANTAH, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. **EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (*Obscuur Libel*)**

Bahwa Bantahan PEMBANTAH tidak jelas atau kabur karena tidak bisa menunjukkan perbuatan hukum apa yang telah dilanggar khususnya oleh TERBANTAH III sehingga lelang dianggap tidak sah dan harus dibatalkan. Bahwa PEMBANTAH sama sekali tidak dapat menunjukkan prosedur lelang yang telah dilanggar oleh TERBANTAH III.

3. **EKSEPSI PEMBANTAH TERLEBIH DAHULU MELAKUKAN DAN BERADA DALAM KEADAAN WANPRESTASI (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*).**

Bahwa perlu Terbantah III tegaskan, dasar dari pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbantah III, adalah berdasar permohonan lelang dari Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sugih, karena Pembantah telah wanprestasi dan hal itu telah diakui sendiri oleh pembantah dalam posisinya pada halaman 2 angka 6 dan 8. Bahwa Pembantah seharusnya berkewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran hutang sesuai yang diperjanjikan pada Kreditur (Terbantah I), namun Pembantah tidak melaksanakan kewajiban tersebut, sehingga rentetan proses pelaksanaan lelang ini disebabkan Pembantah terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi.

Pengertian Wanprestasi menurut R. Subekti adalah suatu kelalaian seorang debitur yang dapat berupa empat macam hal yaitu :

- a. *Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,*
- b. *Melaksanakan yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan*

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



- c. Melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya
- d. Melakukan sesuatu hal yang didalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

Berdasar hal tersebut, Pembantah tidak dapat mengajukan gugatan bantahan karena gugatan diajukan oleh debitur yang berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan atau dengan kata lain sudah wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard***). (Yurisprudensi MARI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975)

4. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*);

- a. Bahwa setelah Terbantah III membaca secara keseluruhan gugatan yang disampaikan oleh Pembantah, ternyata masih ada pihak-pihak yang perlu ditarik/diikutsertakan dalam gugatan perkara *a quo*.
- b. Bahwa pihak yang perlu ditarik/diikutsertakan dalam perkara *a quo* adalah Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sugih selaku pemohon lelang. Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terbantah III adalah atas permohonan dari Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sugih sesuai dengan Surat Permohonan nomor W9-U7/1019/HK.02/5/2019 tanggal 7 Mei 2019. Permohonan lelang ini menindaklanjuti Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sugih Kelas II tanggal 29 Agustus 2018 nomor 02/Eks.HT/2017/PN.Gns.Selanjutnya, atas permohonan lelang yang telah lengkap dan terpenuhinya legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Terbantah III menetapkan jadwal lelangnya. Dengan adanya permohonan dari pemohon lelang in casu Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sugih, maka Terbantah III melaksanakan lelang atas objek sengketa. Namun dalam perkara *a quo*, Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sugih tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara.
- c. Bahwa dengan tidak ditarik/dikutsertakan Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sugih selaku Pemohon Lelang sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka penyelesaian sengketa yang disengketakan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh yang akan berakibat gugatan *a quo* menjadi tidak sempurna sehingga gugatan bantahan Pembantah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklaard*).

5. EKSEPSI *Error In Persona*

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa :

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

(3) *Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).*

Bahwa dalam perkara a quo, pemohon lelang adalah Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sugih. Maka sesuai PMK Lelang pasal 17 ayat (2) dan (3) Panitera Pengadilan Negeri Gunung bertanggungjawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul.

6. EKSEPSI SALAH MENGAJUKAN UPAYA HUKUM

Bahwa Pembantah mengajukan gugatan bantahan kepada Para Terbantah, sedangkan lelang telah dilaksanakan oleh Terbantah III pada tanggal 23 Juli 2019 yang telah dimenangkan oleh nama Ketut Agus Rahayu sebagai kuasa dari Terbantah I, sebagai Pembeli Sementara.

Bahwa karena **lelang** telah dilaksanakan, maka seharusnya Pembantah mengajukan gugatan biasa **BUKAN** gugatan Bantahan

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terbantah III mohon agar apa yang tertuang pada Jawaban dalam Eksepsi secara mutatis dan mutandis tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini. Serta Terbantah III menolak seluruh dalil-dalil Pembantah, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya
2. Bahwa **TERBANTAH III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PEMBANTAH yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERBANTAHIII.**
3. Bahwa perlu Terbantah III tegaskan, prosedur lelang atas objek dalam perkara a quo adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya di bidang lelang.
4. Mengenai dalil pembantah pada halaman 2 angka 12 yang menyatakan bahwa Terbantah I mengajukan permohonan kepada Terbantah III untuk

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



pelaksanaan lelang sehingga dikeluarkan surat pemberitahuan pelaksanaan lelang, dapat Terbantah III tanggapinya bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Terbantah III adalah atas permohonan dari Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sugih sesuai dengan Surat Permohonan nomor W9-U7/1019/HK.02/5/2019 tanggal 7 Mei 2019. Permohonan lelang ini menindaklanjuti Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sugih Kelas II tanggal 29 Agustus 2018 nomor 02/Eks.HT/2017/PN.Gns.

5. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang Panitera Pengadilan Negeri telah melengkapi dengan dokumen persyaratan lelang seperti apa yang dimaksud dalam Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang untuk lelang eksekusi Pengadilan Negeri.

- a. Putusan dan/atau Penetapan Pengadilan;
- b. Penetapan Aanmaning / Teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
- c. Penetapan Sita Oleh Ketua Pengadilan;
- d. Berita Acara Sita;
- e. Rincian Hutang/Jumlah Kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi;

Bahwa setelah semua dokumen persyaratan lengkap maka Kepala KPKNL Metro mengeluarkan Surat Penetapan Jadwal lelang.

6. Mengenai dalil pembantah pada halaman 3 angka 13 yang menyatakan bahwa oleh karena pelaksanaan lelang I dan lelang II terbuka untuk umum ternyata orang umum tidak ada yang membeli, maka oleh Terbantah I diciptakan pembelinya adalah Terbantah I sendiri, yang sesungguhnya sebagai Badan Hukum Perusahaannya, dapat Terbantah III tanggapinya bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut terdapat satu peserta lelang atas nama Ketut Agus Rahayu sebagai kuasa dari Terbantah I yang telah melakukan penyetoran uang jaminan sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga terhadap yang bersangkutan dinyatakan sah sebagai peserta lelang.

7. Mengenai dalil Pembantah pada halaman 3 angka 14 yang menyatakan dalam hal pelelangan untuk umum tidak diperkenankan atau tidak diperbolehkan perbankan atau badan hukum Terbantah I untuk membeli jaminan atas nasabahnya dapat Terbantah III tanggapinya bahwa sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2016 pasal 78 ayat (1) yang tertulis: "Bank sebagai Kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



akta notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan”.

Bahwa tindakan Terbantah I dibenarkan dan telah sesuai dengan peraturan. Sekaligus menolak dalil penggugat yang menyatakan tindakan Terbantah I tidak diperbolehkan.

8. Mengenai dalil Pembantah yang menyatakan bahwa Tindakan Terbantah I membeli agunannya sendiri yang kemudian mengakibatkan kerugian Pembantah karena nilai limit penjualan lelang menurut Pembantah jauh dibawah harga pasar, hal ini dapat Terbantah III sampaikan bahwa Dalam pelaksanaan lelang ini Nilai Limit menjadi Kewenangan Pemohon lelang *incasu* Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sugihdan hal ini sudah sesuai dengan Pasal 44 ayat 4 (empat) PMK nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Mengenai nilai limit yang menurut Pembantah berada jauh dibawah harga pasarandapat Terbantah III sampaikan bahwa Pemohon lelang *in casu* Panitera Pengadilan Negeri Gunung Sugih merujuk pada laporan Appraisal Independen Nomor 00004/2.0044-10/P1/07/PS.0182/1/II/2019 dari KJPP Ana dan Rekan. Dimana KJPP Ana dan Rekan adalah badan Hukum yang mempunyai kewenangan sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk memberikan opini nilai.

Jadi dalil pembantah yang menyatakan bahwa harga lelang Rp220.000.000,00 dibawah harga pasar adalah sangat tidak berdasar dan mengada-ada.

9. Bahwa Terbantah III menolak dalil penggugat yang menyatakan bahwa Para Terbantah telah bersekongkol dan bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum jelaslah bahwa dalil tersebut sangat mengada-ada karena Pembantah sama sekali tidak dapat menguraikan perbuatan apa yang dilakukan oleh Para Terbantah sehingga dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

10. Bahwa perlu Terbantah III sampaikan, sesuai pasal 1365 KUHPerduta dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



- Harus ada unsur kesalahan
- Harus ada kerugian yang diderita
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan

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

11. Bahwa dari uraian tersebut di atas sangat jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terbantah III telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan lelang yang berlaku, oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum. Sedangkan dalil-dalil Pembantah sangat tidak berdasarkan hukum.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sudah sepatutnya apabila TERBANTAH III mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih yang memeriksa perkara, agar memutus perkara *a quo* dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi TERBANTAH III
- Menyatakan bantahan PEMBANTAH ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak bantahan PEMBANTAH untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan tidak bisa dimintakan pembatalannya.
- Menghukum PEMBANTAH untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa Terbantah IV telah mengajukan jawaban terhadap bantahan itu, sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- 1.** Bahwa Terbantah menolak seluruh dalil-dalil yang diutarakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terbantah IV.
- 2. Eksepsi Kewenangan Absolut (Exceptio Deklinatoir)**

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



Bahwa seharusnya Gugatan Verzet PEMBANTAH terhadap TERBANTAH IV diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung dan bukan kepada Pengadilan Negeri Gunung Sugih, karena PEMBANTAH merasa dirugikan sebagai akibat dicatatkannya peralihan kepemilikan obyek perkara oleh TERBANTAH IV dari yang sebelumnya tercatat dimiliki oleh PEMBANTAH berubah catatan kepemilikannya menjadi milik TERBANTAH I berdasarkan risalah lelang. Pencatatan tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 9 UU No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah yaitu dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

*“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat **konkret, individual, dan final**, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.*

Pencatatan peralihan kepemilikan yang dilakukan oleh TERBANTAH IV merupakan tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final.

Konkret artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan TUN itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.

Individual artinya Keputusan TUN itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Jika yang dituju itu lebih dari seorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan. Pencatatan peralihan kepemilikan yang dilakukan TERBANTAH IV bersifat individual karena dalam pencatatan peralihan itu jelas disebutkan kepemilikan obyek sengketa beralih dari milik PEMBANTAH menjadi milik TERBANTAH I.

Final artinya sudah definitive dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan. Pencatatan peralihan kepemilikan yang dilakukan TERBANTAH IV bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan atasan atau instansi lain dan dapat menimbulkan suatu hak dan kewajiban pada pihak yang bersangkutan.



Dari uraian diatas maka sangatlah jelas dan nyata bahwa perkara aquo merupakan Kompetensi Absolut atau Kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Kompetensi Absolut atau Kewenangan dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa, menyidangkan, mengadili, dan memutuskan perkara aquo. Sehingga berakibat bahwa gugatan PENGGUGAT menjadi batal demi hukum dan harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan Salah Alamat (*error in persona/error in subjectum*)

a. Bahwa PENGGUGAT pada Poin 3 gugatannya menuntut agar Majelis Hakim menyatakan secara hukum TERBANTAH I sampai dengan TERBANTAH IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) terhadap PEMBANTAH karena telah bersekongkol merugikan PEMBANTAH dengan melelang agunan/jaminan dan membaliknama Sertipikat Hak Milik PEMBANTAH menjadi Hak Milik TERBANTAH I.

b. Bahwa gugatan salah alamat (*error in persona/error in subjectum*) sebagaimana dimaksud di atas dapat kami buktikan:

1. Bahwa TERBANTAH IV telah mencatatkan peralihan kepemilikan obyek perkara berdasarkan risalah lelang yang dikeluarkan oleh TERBANTAH III.

2. Bahwa kegiatan pencatatan peralihan yang dilakukan TERBANTAH IV merupakan kegiatan administrasi yang dilakukan oleh TERBANTAH IV sebagai Badan Tata Usaha Negara.

3. Bahwa perkara aquo merupakan perkara keperdataan yang bersifat murni. Bukan merupakan perkara yang berkaitan langsung dengan Keputusan Tata Usaha Negara. Sehingga TERBANTAH IV sebagai Badan Tata Usaha Negara seharusnya tidak dapat dijadikan pihak yang berperkara.

Berdasarkan uraian dan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, sehingga dapat disimpulkan bahwa, Gugatan PEMBANTAH kepada TERBANTAH IV adalah Salah Alamat (*error in persona/error in subjectum*) yang seharusnya TERBANTAH IV tidak dimasukan sebagai salah satu pihak dalam perkara ini. Sehingga berakibat hukum Gugatan PENGGUGAT menjadi gugur atau batal demi hukum dan harus ditolak, atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).



4. Eksepsi Gugatan Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

a. Pada posita gugatan nomor 14 dan 15 halaman 3 yang pada intinya menyatakan bahwa PEMBANTAH merasa dirugikan oleh PARA TERBANTAH karena terhadap objek perkara dilakukan proses lelang dengan nilai jual beli yang sangat dibawah harga pasaran atau harga etempat.

b. Bahwa Penggugat seharusnya memasukan Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) dan Bank Indonesia sebagai para Pihak dalam Perkara Aquo sebagai TERBANTAH atau TURUT TERBANTAH.

a. Bahwa berdasarkan uraian fakta hokum sebagaimana dimaksud di atas, maka sangatlah jelas dan nyata bahwa Gugatan PEMBANTAH Kurang Lengkapnya Para Pihak Yang Digugat (*pluriumlitis consortium*), di mana terdapat banyak pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi tidak digugat oleh PEMBANTAH yang berakibat hokum bahwa Gugatan PEMBANTAH menjadi batal demi hukum sehingga harus ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERBANTAH IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PEMBANTAH, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERBANTAH IV dalam perkara ini.

2. Bahwa apa yang tersebut dalam Eksepsi TERBANTAH IV mohon dianggap termasuk pula dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

3. Bahwa pencatatan peralihan kepemilikan obyek perkara yang sebelumnya dimiliki oleh PEMBANTAH beralih kepada TERBANTAH I

1. Sudah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2. Telah memenuhi norma kepatutan;

3. Tidak melanggar asas kecermatan dan asas ketelitian;

4. Tidak sewenang-wenang;

5. Tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);

6. Tidak Terjadi Cacat Hukum Administratif, yaitu :

a. Tidak terjadi Kesalahan prosedur;

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



- b. Tidak terjadi Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Tidak terjadi Kesalahan Subyek Hak;
- d. Tidak Terdapat Tumpang Tindih Hak Atas Tanah; atau
- e. Tidak terjadi Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

3. Bahwa perkara aquo merupakan Kompetensi Absolut atau Kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Kompetensi Absolut atau Kewenangan dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa, menyidangkan, mengadili, dan memutuskan perkara aquo. Sehingga berakibat bahwa gugatan PENGGUGAT menjadi batal demi hukum dan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

4. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum sebagaimana dimaksud di atas, maka sangatlah jelas dan nyata bahwa Gugatan PEMBANTAH Kurang Lengkapnya Para Pihak Yang Digugat (*plurium litis consortium*), di mana PEMBANTAH seharusnya memasukan Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) dan Bank Indonesia sebagai para Pihak dalam Perkara Aquo sebagai TERBANTAH atau TURUT TERBANTAH, akan tetapi tidak digugat oleh PEMBANTAH yang berakibat hukum bahwa Gugatan PENGGUGAT menjadi batal demi hukum sehingga harus ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Maka berdasarkan hal tersebut diatas, jelaslah bahwa pencatatan peralihan kepemilikan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memenuhi prinsip azas-azas umum pemerintahan yang baik dan telah mempertimbangkan segala aspek hukum, sehingga tidak ada azas hukum maupun prinsip tata pemerintahan yang dilanggar.

Dari uraian tersebut di atas, TERBANTAH IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini agar berkenan mengambil putusan sebagai berikut :

1. DALAM EKSEPSI
 - a. Menerima Eksepsi TERBANTAH IV;
 - b. Menyatakan Eksepsi TERBANTAH IV adalah tepat dan berdasarkan Hukum;
 - c. Menyatakan gugatan Pembantah ditolak atau tidak dapat diterima.

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



2. DALAM POKOK PERKARA
 - a. Menolak gugatan PEMBANTAH untuk seluruhnya;
 - b. Menetapkan bahwa Peralihan Kepemilikan Obyek Sengketa dari PEMBANTAH ke TERBANTAH I adalah sah dan sudah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku, tidak cacat administrasi atau kesalahan prosedur, tidak sewenang-wenang dan tidak melanggar hukum.
 - c. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Pembantah terhadap jawaban dari Para Terbantah tersebut telah mengajukan replik serta Para Terbantah juga telah mengajukan duplik yang untuk singkatnya putusan sela ini baik isi replik maupun isi duplik selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dalam jawaban Para Terbantah selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara, salah satu Terbantah, yakni Terbantah IV telah mengajukan eksepsi yang salah satu materi eksepsi dimaksud pada pokoknya menyangkut eksepsi kewenangan absolut dimana Terbantah IV mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Gunung Sugih tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo melainkan yang berwenang adalah ruang lingkup dari peradilan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terbantah IV mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/relatif) maka berdasarkan Pasal 162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa selain daripada itu, Pasal 160 RBg juga mengatur mengenai kewajiban Majelis Hakim karena jabatannya untuk memeriksa apakah perkara yang ditanganinya merupakan kewenangannya atau bukan kewenangannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Terbantah IV mengenai perkara a quo merupakan kewenangan absolut peradilan tata usaha negara, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Pembantah menyatakan gugatan pembantah diajukan ke Pengadilan Negeri Gunung Sugih sudah tepat dan benar sesuai kewenangannya;

Menimbang, bahwa dalam dupliknya Terbantah IV pada pokoknya menegaskan kembali eksepsi mengenai kewenangan dimaksud;

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) pada Pasal 1 angka 4 menyebutkan Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) pada Pasal 1 angka 2 menyebutkan Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya;

Menimbang, bahwa Terbantah III dalam perkara a quo adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKLN) Metro dan Terbantah IV dalam perkara a quo adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lampung Tengah dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa Terbantah III dan Terbantah IV adalah termasuk dalam Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) pada Pasal 1 angka 2 dimaksud;

Menimbang, bahwa di dalam gugatan atau bantahan Pembantah, pada petitum ketiganya yang pada pokoknya meminta untuk Terbantah I sampai dengan Terbantah IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena telah bersekongkol merugikan PEMBANTAH dengan melelang anggunan/jaminan dan membalik nama Sertifikat Hak Milik PEMBANTAH menjadi Hak Milik TERBANTAH I ;

Menimbang, bahwa dalam petitum tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum yang demikian itu, haruslah diurai dalam proses pemeriksaannya mengenai apakah Terbantah III yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) Metro telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dalam melakukan lelang serta apakah Terbantah IV yakni Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lampung Tengah telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dalam melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Pembantah menjadi Hak Milik Terbantah I ;

Menimbang, bahwa di dalam gugatan atau bantahan Pembantah, pada petitum keempatnya yang pada pokoknya meminta untuk menyatakan secara hukum Sertifikat Hak Milik nomor 79 tanggal 28 Desember 2005 yang telah dibalik nama menjadi Terbantah I diserahkan kepada Pembantah dalam keadaan baik dan dibalik nama kembali atas nama Pembantah;

Menimbang, bahwa dalam petitum-petitum tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum yang demikian itu termasuk dalam pengertian Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) pada Pasal 1 angka 4;

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) pada Pasal 2 ayat (1) menyebutkan "perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara." ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terbantah IV mengenai kewenangan absolut beralasan secara hukum sehingga harus dikabulkan dan dengan demikian Pengadilan Negeri Gunung Sugih harus dinyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo;

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terbantah IV dikabulkan, maka Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 RBg, Pasal 160 RBg, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi dari Terbantah IV;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Gunung Sugih tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.430.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunung Sugih, pada hari Senin, tanggal 10 Mei 2021, oleh kami, Rama Wijaya Putra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Andy Effendi Rusdi, S.H., dan Anugrah R'ialana Sebayang, S.H., S.T., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sugih Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns tanggal 28 Desember 2020 Jo. penetapan penggantian Majelis Hakim dari Ketua Pengadilan Negeri Gunung Sugih Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns tanggal 24 Maret 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 19 Mei 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ela Boranda Kesuma, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gunung Sugih dan dihadiri oleh Kuasa Pembantah, Kuasa Terbantah I, Kuasa Terbantah III, Kuasa Terbantah IV, akan tetapi tidak dihadiri oleh Terbantah II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andy Effendi Rusdi, S.H.

Rama Wijaya Putra, S.H., M.H.

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



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

Anugrah R'ialana Sebayang, S.H., S.T., M.H.

Panitera Pengganti,

Ela Boranda Kesuma, S.H.

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2020/PN Gns



Perincian biaya :

1. Proses	:	Rp50.000,00;
2.....P	:	Rp90.000,00;
NBP	:	
3.....P	:	Rp1.290.000,00;
anggihan	:	
4.....P	:	Rp0,00;
emeriksaan setempat	:	
5. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp1.430.000,00;

(satu juta empat ratus tiga puluh ribu)