



**P U T U S A N**

**Nomor: 477 /PDT/2021/PT BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SUYADI BAYU SUKMONO**, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kp. Lebakwangi RT.003/RW.002 Kelurahan Parung Kecamatan Parung Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **BENI M., SH. MSi**. Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "Beni M., SH. MSi & Rekan", berkantor di Jl. H. Achmad Sobana SH No. 107 Tegal Gundil, Bogor Utara, Kota Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 14 Mei 2020 dalam Register Nomor : 445/SK.Pdt/2020/PN Cbi, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING SEMULA PENGGUGAT**;

----- L A W A N : -----

1. **PT. BANK MANDIRI BOGOR (Persero) Tbk**, berkedudukan di Jl. Achmad Yani No. 49 D RT.05/RW.03 Kel. Tanah Sereal, Kec. Tanah Sereal, Kota Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I SEMULA TERGUGAT I**;
2. **PT. BANK MANDIRI PUSAT (Persero) Tbk**, berkedudukan di Wisma Mandiri II Jl. Kebon Sirih No. 83 Jakarta Pusat - 10340, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II SEMULA TERGUGAT II**;

Dalam hal ini Terlawan I dan Terlawan II diwakili oleh ANTON ZULKARNAIN selaku Regional CEO Jakarta 3 pada Region V/Jakarta 3 – Bisnis Kecil dan Jaringan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk No. SK.DIR/49/2019 tanggal 30 Januari 2019, dalam hal ini memberi kuasa kepada **GANDUNG PRASETYO, SH., TANTI RAHMALINA A., SH., ADHITIA HENDARSAH, SH. MH., YOSINTA**

Halaman 1 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/PT BDG.



**SULISTYANINGSIH, SH., HILMI ROHANA SALEH, YUSUF FITRIANTO, DEDY EKO JUBANDONO, AMIR MACHFUD, FATWA FATWA ISKANDAR POLEM dan ADITYA NUGRAHA SOEMARNO.** Kesemuanya sebagai karyawan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor : BSJ.R05/SK.08/2020 tanggal 8 Juni 2020 dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : BSJ.R05/SK.08/2020 tanggal 8 Juni 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 16 Juni 2020 dalam Register Nomor 526/SK.Pdt/2020/PN Cbi.

**3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**

**BOGOR**, beralamat di Jl. Veteran No. 45 Panaragan, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **SELO TARNANDO S., ELLYZABETH MEILINA P., SODI HARYATININGSIH dan POPI DAMAYANTI.** Kesemuanya sebagai Aparatur Sipil Negara (pegawai) di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-29/MK.6/WKN.08/2020 tanggal 17 Juni 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 04 Agustus 2020 dalam Register Nomor 685/SK.Pdt/2020/ PN Cbi, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III SEMULA TERGUGAT III**;

**4. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN**

**BOGOR**, beralamat di Jl. Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **JAMALUDIN, SH. MH., ATE SARAH, SH., HENDI HERMANTO, SH. MH., ZULASMA FAJDRIYAH, SH., ROBHY HARYANTO, SH., AKRAM ZULKIFLI, SH. dan HENRY HUTABARAT, S.Psi.** Kesemuanya sebagai Aparatur Sipil Negara (pegawai) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Megeri (PPNPN) di Kantor Pertahanan Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Tugas Nomor: 515/ST-600/ V/2020 tanggal 28 Mei 2020 dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1449/SKU-600.13/V/2020 tanggal 28 Mei 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 05



Juni 2020 dalam Register Nomor 493/SK.Pdt/2020/PN Cbi,  
selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING**  
**SEMULA TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal  
13 September 2021 Nomor. 477 /PEN/PDT/2021/PT.BDG tentang Penunjukan  
Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi dan  
surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini sebagaimana terlampir  
dalam berkas perkara ;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa **Pelawan** dengan surat gugatan tanggal 14 Mei  
2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Cibinong pada tanggal 14 Mei 2020 dalam Register Nomor 132/Pdt.G/2020/PN  
Cbi, telah mengajukan gugatan Perlawanan terhadap Lelang Eksekusi Hak  
Tanggungan ini akan diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah sebagai Nasabah dari Bank Mandiri Area Bogor (Persero) Tbk dahulu beralamat di Ruko Vila Indah Pajajaran Jl. Raya Pajajaran No. 88 1-J Bogor dan sekarang beralamat di Jl. Ahmad Yani No. 49 D, Rt.05/ Rw.03, Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, berdasarkan bukti Surat Penawaran Putusan Kredit(SPPK) Nomor : 5.AR.BGR/BB.SPPK.037/2015, tanggal 25 Februari 2015, yang di tandatangani oleh Business Banking Area Bogor PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk bapak Agus Cahyo DNA selaku Pj. Area Bussines Head dan disetujui oleh pihak Pelawan (bukti SPPK);
2. Bahwa berdasarkan atas Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dari Terlawan I / Bank Mandiri Area Bogor (Persero) Tbk tersebut, pihak Pelawan telah ditawarkan serta disetujui besarnya pinjaman Kredit sebesar Rp.1.500.000.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) oleh Terlawan I yang ditandatangani oleh pihak Terlawan I dimana tujuan pemberian dan penggunaan kredit tersebut adalah untuk modal Usaha Perdagangan Bahan Bangunan;
3. Bahwa adapun jenis Kredit yang diberikan oleh pihak Terlawan I PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Bogor Juanda kepada pihak Pelawan adalah Kredit KMK Umum, dimana jangka waktu pengembaliannya adalah selama 60 (enam puluh) bulan tmt terhitung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari akad Kredit tanggal 15/03/2015 s/d tanggal 14/03/2020 dengan suku bunga 14.00% p.a yang dibayar setiap tanggal 23 bulan yang bersangkutan dan dapat berubah sewaktu waktu sesuai ketentuan yang berlaku di Terlawan I dan Terlawan II;

4. Bahwa untuk dapat memenuhi persyaratan pengajuan Kredit KMK Umum dari pihak Terlawan I kemudian pihak Pelawan juga telah menyerahkan sebagai jaminan Kreditnya berupa Tanah dan Bangunan rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1373/Parung atas nama HERLIYANI, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/ Rw.002, Desa Parung, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dan telah di ikat dengan Hak Tanggungan sebesar Rp. 1.686.314.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh enam juta tiga ratus empat belas juta rupiah) (Vide SHT I No. 4516/2012, tanggal 10/05/2012 dan total pengikatan Agunan fixed asset sebesar Rp. 1.686.314.000.00,- (satu milyar enam ratus delapan puluh enam juta tiga ratus empat belas juta rupiah);
5. Bahwa disamping itu telah di ikat pula dengan Non Fixed asset berupa piutang dagang secara cessie di bawah tangan sebesar Rp. 639.225.000.00,- (enam ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah), (vide cessie di bawah tangan dengan Nomor : CRO.BJD/041/2014, tanggal 25/02/2014 dan selanjutnya akan di ikat sebesar Rp. 667.851.000.00,- (enam ratus enam puluh juta rupiah delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);
6. Bahwa berdasarkan bukti foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan oleh Kantor BPN Kabupaten Bogor, dengan SHM atas nama Herliyani tersebut telah dipasang Hak Tanggungan (HT) Peringkat. I (pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 4516/2012, tanggal 10/05/2012, sebesar Rp. 1.686.314.000.00,- (satu milyar enam ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus empat belas ribu rupiah);
7. Bahwa permohonan Kredit KMK Umum Pelawan disetujui oleh Terlawan I dengan Plafon besarnya pinjaman sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan persyaratan sebagai berikut :
  - 7.1. Limit Kredit : sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
  - 7.2. Jenis Kredit KMK Umum;

Halaman 4 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/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

- 7.3. Tujuan penggunaan kredit : untuk Modal Kerja Usaha Perdagangan Bahan Bangunan;
- 7.4. Jangka Waktu : 60 bulan tmt, 15/03/2015 s/d 14/03/2020;
- 7.5. Suku Bunga 14.00% p.a dibayar efektif setiap tanggal 23 bulan yang bersangkutan dan dapat berubah sewaktu waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk;
- 7.6. Provisi : 0.20% dari limit Kredit di bayar pada saat penandatanganan addendum perjanjian kredit;
- 7.7. Service Fee : 080% dari limit kredit dibayar pada saat penandatanganan addendum perjanjian kredit;
- 7.8. Biaya administrasi : 2.500.000.00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- 7.9. Denda : 2.00 % diatas suku bunga yang berlaku untuk setiap keterlambatan pembayaran bunga;
- 7.10. Denda pelunasan sebelum berakhir jangka waktu kredit : 3.00% dari limit apabila dilakukan dengan cara take over dalam hal ini kondisi performing loan;
- 7.11. Pelunasan Kredit : dilakukan sesuai jadwal angsuran terlampir, pembayaran angsuran pokok kredit dilakukan pada tanggal 23 setiap bulannya (bersamaan dengan tanggal efektif pembayaran bunga);
8. Bahwa tujuan dari Pelawan mengajukan Kredit pinjaman kepada pihak Terlawan I adalah sesuai dengan syarat yang ditentukan oleh Terlawan I yaitu untuk Modal Kerja Usaha Perdagangan Bahan Bangunan;
9. Bahwa atas penggunaan pinjaman kredit tersebut, pihak di Pelawan mengalami keterlambatan pembayaran kepada pihak Terlawan. I oleh karena modal kerja Pelawan sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut mengalami kemandegan pembayaran cicilan kepada Terlawan I, hal ini disebabkan :
  - a. Banyaknya saingan yang menjual dengan jenis barang bangunan yang sama akhirnya barang bangunan menurun, sehingga tidak bisa diambilnya margin yang ditetapkan yang pada akhirnya Pelawan tidak bisa membayar bunga bank kepada Terlawan I;
  - b. Bahwa dengan adanya dipercepatnya pengembalian modal yang semua hanya membayar bunga Bank kemudian diharuskan mengembalikan bunga dan pokok yang semua hanya Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta) menjadi Rp. 32.000.000,- (tiga puluh

Halaman 5 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/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)





dua juta) perbulan ahirnya usaha bangunan Pelawan tersebut menjadi tidak mampu lagi membayar bulanan kepada Terlawan I;

10. Bahwa atas keterlambatan Pelawan melakukan pembayaran cicilan kredit kepada Terlawan I, kemudian pihak Terlawan I melakukan tindakan peneguran-peneguran kepada Pelawan melalui surat yang terakhir diterima dari Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras tanggal 12 Maret 2020 dimana dalam suratnya pihak PT. Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras meminta Pelawan untuk menyelesaikan hutangnya kepada Terlawan I maka akan dilakukan pemasangan spanduk pada objek jaminan dan penyebaran brosur kepada khalayak ramai, atas surat tersebut kemudian sebagai bentuk itikad baik pada tanggal 10 Desember 2019 pihak Pelawan dan mantan istrinya Herliyani mendatangi kepada pihak Terlawan II di Jakarta dan Pelawan telah menyampaikan bahwa saat ini sedang dan telah dilakukan penawaran penjualan kepada umum atas objek jaminan tersebut, atas hal tersebut Pelawan meminta kepada Terlawan II untuk memberikan tempo kepada Pelawan mencari dan menawarkan kepada calon pembeli dari pihak Pelawan, namun hingga saat ini belum ada pembeli yang serius walaupun banyak yang sudah melihat objek jaminan tersebut, kemudian pihak Pelawan juga menyampaikan kepada pihak Terlawan II bahwa Pelawan hanya sanggup membayar cicilannya sebesar Rp.3.000.000/perbulan namun hal itu di tolak oleh pihak Terlawan II;
11. Bahwa keberatan Pelawan atas akan dilakukannya lelang atas objek jaminan tersebut oleh Terlawan I dan Terlawan II melalui Terlawan III oleh objek jaminan tersebut atas nama mantan istrinya, oleh karenanya Pelawan meminta tempo agar objek jaminan tersebut tidak dilakukan lelang eksekusi oleh Terlawan III karena Pelawan akan mencari pembeli sendiri sehinggga apabila dijual sendiri setidaknya ada kelebihan dari nilai jual setelah bayar hutang kepada pihak Terlawan I, kemudian Pelawan akan memberikan sisa penjualan objek jaminan tersebut kepada mantan istrinya dan anak anaknya;
12. Bahwa kemudian pihak Pelawan telah menerima print out bukti out standing dari Terlawan II PT. Bank Mandiri Kantor Pusat (Persero) Tbk dimana tertulis hutang Pelawan kepada Terlawan I hingga 06 Desember 2019, dengan deskripsi sbb:
- Sisa Pokok.....1.332.215.281.00?
  - Bunga berjalan.....219.275.579.59;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Denda.....17.945.541.44;
  - Denda Berjalan.....1.721.984.71;
  - Jika Pelunasan.....1.571.158.386.74.
13. Bahwa kemudian pihak Pelawan bersama mantan istrinya telah beberapa kali menghadap kepada pihak Terlawan I di Bogor maupun kepada Terlawan II di Jakarta, yang pada intinya pihak Pelawan meminta waktu penundaan pembayaran cicilan oleh karena pihak Pelawan juga sedang menawarkan objek Hak Tanggungan tersebut dan hal itu diketahui oleh pihak Terlawan I maupun Terlawan II, dimana mempersilahkan kalau memang sedang ditawarkan dan menurut pihak Terlawan II kalau sudah ada pembeli serius, Terlawan II juga mempersilahkan untuk di bawa ke pihak Terlawan I maupun Terlawan II;
14. Bahwa pihak Pelawan sudah berusaha menawarkan objek jaminan kredit tersebut kepada halayak secara terbuka namun para peminat yang akan membeli atas objek jaminan tersebut belum ada yang sangat serius sehingga dengan berjalannya waktu banyak yang datang untuk survey lokasi namun belum jelas keseriusannya, namun pihak Pelawan tetap dan terus menawarkannya serta pihak yang datang menyatakan minatnya berdatangan silih berganti orang namun belum juga menemukan calon pembeli yang bener bener serius;
15. Bahwa selama masa kredit berlangsung kepada Terlawan I, pihak Pelawan telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya yang debit dari Rekening Koran Bank Mandiri milik Pelawan;
16. Bahwa dengan berjalannya waktu, kemudian pihak Terlawan I juga melakukan serangkaian tindakan penekanan kepada Pelawan, mengancam akan memasang Pelang dilokasi objek jaminan yang ditempati oleh mantan istri Pelawan bersama anak anaknya, bahkan Terlawan II mengancam akan segera melelang objek jaminan kredit tersebut apabila tidak segera diselesaikan hutangnya, atas tindakan Terlawan I tersebut, jelas sangat bertentangan dengan ketentuan yang berlaku terkait atas penyelesaian proses dan prosedur Kredit macet, dimana tidak secara serta merta pihak Terlawan I bisa memerintahkan Pelawan untuk mengosongkan rumahnya / objek jaminan walaupun atas objek jaminan tersebut telah dipasang Hak Tanggungan, seharusnya terkait objek jaminan jika akan dilelang harus berdasarkan prosedur yang benar, karena suatu kredit macet itu bukan hanya menimpa Pelawan saja, tapi sangat banyak jumlahnya kredit macet yang

Halaman 7 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/PT BDG.



berada pada Terlawan I, oleh karenanya mohon pihak Terlawan I dan Terlawan II untuk segala sesuatunya terkait penyelesaian kredit macet Pelawan dilakukan dengan tata cara dan aturan yang benar;

17. Bahwa kemudian atas kredit macet Pelawan tersebut, pihak Terlawan I telah melimpahkannya permasalahan kredit macet Pelawan kepada Terlawan II Kantor Mandiri Pusat di Jakarta selaku penentu atas permasalahan kredit macet Pelawan, kemudian pihak Terlawan II melalui stafnya telah beberapa kali juga menegur Pelawan melalui Telpn yang tujuannya menagih kredit macet Pelawan tersebut, bahkan juga telah melakukan penekanan kepada Pelawan untuk mengosongkan rumahnya atau objek Jaminan Kredit padahal proses Lelangnya belum dilaksanakan berdasarkan bukti surat yang terima oleh pihak mantan istri Pelawan. Bahwa akan dilakukan lelang di kantor pihak Terlawan III pada tanggal 11 Juni 2020, pemberitahuan akan dilakukan lelang tersebut tidak berdasarkan pemberitahuan surat resmi akan tapi Pelawan mendapatkan pemberitahuan lelang tersebut dari mantan istrinya ibu Herliyani melalui whats App (WA) dari orang Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras, jadi hingga sekarang ini atau dajukannya gugatan Perlawanan ini Pelawan belum menerima surat resmi pemberitahuan Lelang dari Terlawan III KPKNL Bogor maupun dari Pihak Terlawan I dan Terlawan II;

18. Bahwa oleh karena perbuatan Terlawan I yang telah meminta pelunasan sebelum waktunya kepada Pelawan sebagaimana yang telah diperjanjikan, telah secara nyata melanggar ketentuan Pasal 1269 KUHPdata, yang berbunyi sebagai berikut :

*"Apa yang harus dibayar pada waktu yang telah di tentukan itu, tidak dapat di tagih sebelum waktu tiba".*

19. Bahwa pihak Terlawan I dan Terlawan II akan melaksanakan lelangnya melalui Terlawan III TANPA terlebih dahulu melalui tahapan dengan mengajukan permohonan Penetapan Lelang Eksekusi secara resmi kepada pihak Pengadilan setempat dimana objek tersebut berada, atas tindakan Terlawan I, Terlawan II, serta Terlawan III tersebut adalah merupakan suatu pelanggaran dari kelajiman dalam proses penanganan suatu kredit macet, oleh karenanya mohon Pengadilan Negeri Cibinong untuk menolak rencana Lelang yang dilakukan oleh Terlawan III atas permohonan Terlawan I dan Terlawan II tersebut;





20. Bahwa pihak Pelawan masih beritikad baik akan menyelesaikan seluruh tunggakan-tunggakan hutangnya kepada Terlawan I bahkan Pelawan sekitar akhir tahun 2019 pernah menyampaikan kesanggupan membayar cicilannya berdasarkan kesanggupan kepada Terlawan II namun ditolak, seharusnya itikad baik Pelawan tersebut harus dihormati oleh pihak Terlawan II sebagai pihak yang secara hukum masih memiliki niat dan itikad baik untuk menyelesaikan atas hutangnya tersebut;
21. Bahwa untuk menghindari perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan berupa Tanah berikut Bangunan dengan SHM No. 1373/parung, an. Herliyani, terletak Kp. Lebakwangi, Rt.003/Rw.002, Kelurahan/Desa Parung, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, luas tanah 1.316 M2, luas bangunan 441 M2 yang dilakukan oleh pihak Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk hal tersebut pihak Pelawan mohon kepada Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan atas objek Hak Tanggungan tersebut diatas diletakan Sita Jaminan sampai ada kejelasan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk memeriksa serta memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM PROVISI:**

1. Mengabulkan seluruh permohonan Provisi Pelawan;  
Membatalkan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Lelang Tanah dan Bangunan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan III (KPKNL Bogor) atas permintaan Terlawan I. PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk, beralamat Jl. A. Yani No. 49 D, Rt.05 / Rw.03, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1373/Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/ Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik dan jujur;
4. Menyatakan objek tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor : 1373/ Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat merupakan objek jaminan Hak Tanggungan Pelawan;

5. Menyatakan permohonan Lelang yang dimohonkan oleh pihak Terlawan I. PT.Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk, beralamat Jl. A. Yani No. 49 D, Rt.05 / Rw.03, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, dan pihak Terlawan II. PT. Bank Mandiri Kantor Pusat (Persero) Tbk kepada Terlawan III. KPKNL Bogor tidak beralasan oleh karenanya harus di tolak;
6. Membatalkan Penetapan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh pihak Terlawan I. PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk, beralamat Jl. A. Yani No. 49 D, Rt.05 / Rw.03, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, Terlawan II. PT. Bank Mandiri Kantor Pusat (Persero) Tbk dan Terlawan III. KPKNL Cabang Bogor atas objek tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor : 1373/Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
7. Memberikan waktu kepada pihak Pelawan untuk melanjutkan pencicilan kreditnya sesuai kemampuan hingga kredit tersebut lunas;
8. Menghukum para pihak untuk tunduk dan patuh atas semua isi putusan Pengadilan di semua tingkatan Pengadilan atas perkara *a quo*;
9. Menyatakan putusan perkara *a quo* ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding. Kasasi dan lainnya dari pihak Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Turut Terlawan;
10. Menghukum pihak Terlawan I. PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk, beralamat Jl. A. Yani No. 49 D, Rt. 05 / Rw. 03, Kel.Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, dan Terlawan II. PT. Bank Mandiri Kantor Pusat (Persero) Tbk, serta Terlawan III. KPKNL Bogor secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
11. Mengabulkan permohonan Sita Jaminan atas objek tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor : 1373/Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/ Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

## SUBSIDAIR:

Halaman 10 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Kuasa Pelawan menyatakan **memperbaiki gugatannya**. Adapun perbaikan surat gugatan tanggal 06 Oktober 2020 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada halaman 3 nomor 4 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa untuk dapat memenuhi persyaratan pengajuan Kredit KMK Umum dari pihak Terlawan.I kemudian pihak Pelawan juga telah menyerahkan sebagai jaminan Kreditnya berupa Tanah dan Bangunan rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1373/ Parung atas nama HERLIYANI, Luas Tanah 1.316 M<sup>2</sup>, Luas Bangunan 441 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi RT.003/RW.002 No. 21, Desa Parung, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dan telah di ikat dengan Hak Tanggungan. I sebesar Rp. 1.686.314.000. (satu milyar enam ratus delapan puluh enam juta tiga ratus empat belas juta rupiah) (Vide SHT I No. 4516/2012, tanggal 10/05/2012, dan total pengikatan Agunan fixed asset sebesar Rp. 1.686.314.000.00,- (satu milyar enam ratus delapan puluh enam juta tiga ratus empat belas juta rupiah); (perbaikan: penambahan "No.21").

2. Bahwa pada halaman 3 nomor 5 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa disamping itu telah di ikat pula dengan Non Fixed asset berupa piutang dagang secara cessie di bawah tangan sebesar Rp. 639.225.000.00,- (enam ratus tiga pulu sembilan juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah), (vide cessie di bawah tangan dengan Nomor : CRO.BJD/041/2014, tanggal 25/02/2014 dan selanjutnya akan di ikat sebesar Rp. 667.851.000.00,-(enam ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah); (perbaikan: penambahan kata "juta").

3. Bahwa pada halaman 3 nomor 6 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan bukti foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan oleh Kantor BPN Kabupaten Bogor, dengan SHM atas nama Herliyani tersebut telah dipasang Hak Tanggungan (HT) Peringkat. (pertama) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 4516/2012, tanggal 10/05/2012, sebesar Rp. 1.686.314.000.00,- (satu

Halaman 11 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/PT BDG.



milyar enam ratus delapan puluh enam **ribu** tiga ratus empat belas ribu rupiah); (perbaikan: kata "ribu" diganti dengan kata "juta").

4. Bahwa pada halaman 4 nomor 9 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa atas penggunaan pinjaman kredit tersebut, pihak di Pelawan mengalami keterlambatan pembayaran kepada pihak di Terlawan I oleh karena modal kerja Pelawan sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) tersebut mengalami kemandegan pembayaran cicilan kepada Terlawan I hal ini disebabkan: (perbaikan: kata "di" dihilangkan).

5. Bahwa pada halaman 5 nomor 9 poin B surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

b. Bahwa dengan adanya dipercepatnya pengembalian modal yang semua hanya membayar bunga Bank kemudian diharuskan mengembalikan bunga dan pokok yang semua hanya Rp. 17.000.000, : (tujuh belas juta) menjadi Rp 32.000.000,- (tiga puluh dua juta) perbulan akhirnya usaha bangunan Pelawan tersebut menjadi tidak mampu **lagu** membayar bulanan kepada Terlawan I. (perbaikan: kata "lagu" dirubah menjadi kata "lagi").

6. Bahwa pada halaman 5 nomor 10 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa atas keterlambatan Pelawan melakukan pembayaran cicilan kredit kepada Terlawan I, kemudian pihak Terlawan I melakukan tindakan peneguran - peneguran kepada Pelawan melalui surat yang terakhir di terima dari Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras tanggal 12 Maret 2020 dimana dalam suratnya pihak PT. Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras meminta Pelawan untuk menyelesaikan hutangnya kepada Terlawan I maka akan dilakukan pemasangan spanduk pada objek jaminan dan penyebaran brosur kepada khalayak ramai, atas surat tersebut kemudian sebagai bentuk itikad baik pada tanggal 10 Desember 2019 pihak Pelawan dan mantan istrinya Herliyani mendatangi kepada pihak Terlawan II di Jakarta dan Pelawan telah menyampaikan bahwa saat ini sedang dan telah dilakukan penawaran penjualan kepada umum atas objek jaminan tersebut, atas hal tersebut Pelawan meminta kepada Terlawan II untuk memberikan tempo kepada Pelawan mencari dan menawarkan kepada calon pembeli dari pihak Pelawan, namun hingga saat ini belum ada pembeli yang serius walaupun banyak yang sudah melihat objek jaminan tersebut, kemudian pihak Pelawan juga menyampaikan kepada pihak Terlawan I bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan hanya sanggup membayar cicilannya sebesar Rp. 3.000.000/perbulan namun hal itu di tolak oleh pihak Terlawan II; (perbaikan: kata "khalayak" dirubah menjadi kata "halayak").

7. Bahwa pada halaman 5 nomor 11 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa keberatan Pelawan atas akan dilakukannya lelang atas objek jaminan tersebut oleh Terlawan I dan Terlawan II melalui Terlawan III oleh karena objek jaminan tersebut adalah milik dan atas nama mantan istrinya (Herliyani), oleh karenanya Pelawan meminta tempo agar objek jaminan tersebut tidak dilakukan lelang eksekusi oleh Terlawan III karena Pelawan akan mencari pembeli sendiri sehinggga apabila dijual sendiri setidaknya ada kelebihan dari nilai jual setelah bayar hutang kepada pihak Terlawan I, kemudian Pelawan akan memberikan sisa penjualan objek jaminan tersebut kepada manta istrinya dan anak anaknya; (perbaikan: ditambahkan kata "karena" dan dihilangkan kata "oleh").

8. Bahwa pada halaman 6 nomor 14 surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Bahwa pihak Pelawan sudah berusaha menawarkan objek jaminan kredit tersebut kepada halayak secara terbuka namun para peminat yang akan membeli atas objek jaminan tersebut belum ada yang sangat serius sehingga dengan berjalannya waktu banyak yang datang untuk survey lokasi namun belum jelas keserisuannya, namun pihak Pelawan tetap dan terus menawarkannya serta pihak yang datang menyatakan minatnya berdatangan silih berganti orang namun belum juga menemukan calon pembeli yang bener bener serius; (perbaikan: kata "keserisuannya" dirubah jadi "keseriusannya").

9. Bahwa pada halaman 8 nomor 1 dalam provisi surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Membatalkan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Lelang Tanah dan Bangunan yang akan dilaksanakan tanggal 11 Juni 2020 oleh Terlawan III. (KPKNL Bogor) atas permintaan Terlawan I. PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk, beralamat Jl. A. Yani No. 49 D Rt.05 / Rw.03, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1373/ Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di Jl. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; (perbaikan: penambahan kata "tanggal 11 juni 2020").

Halaman 13 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/PT BDG.





10. Bahwa pada halaman 9 nomor 6 dalam pokok perkara surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Membatalkan Penetapan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 11 Juni 2020 oleh pihak Terlawan I. PT. Bank Mandiri Bogor (Persero) Tbk beralamat Jl. A. Yani No. 49 D, Rt.05 / Rw.03, Kel. Tanah Sareal, Kec. Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, Terlawan II. PT. Bank Mandiri Kantor Pusat (Persero) Tbk dan Terlawan III. KPKNL Cabang Bogor atas objek tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milk (SHM), Nomor : 1373/Parung atas nama Herliyani, Luas Tanah 1.316 M2, Luas Bangunan 441 M2, terletak di J. Raya Parung, Kp. Lebakwangi Rt.003/Rw.002, Desa Parung Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; (perbaikan: penambahan kalimat "tanggal 11 Juni 2020").

11. Bahwa pada halaman 9 nomor 7 dalam pokok perkara surat gugatan ada perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut:

Menghukum Terlawan I dan Terlawan I untuk Memberikan waktu kepada pihak Pelawan untuk melanjutkan pencicilan kreditnya sesuai kemampuan hingga kredit tersebut lunas; (perbaikan: penambahan kalimat "Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk").

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, pihak **Terlawan I dan Terlawan II** memberikan JAWABAN secara tertulis tanggal 24 November 2020 yang diajukan dipersidangan tanggal 8 Desember 2020, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Gugatan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*).

- a. Bahwa gugatan yang diajukan Pelawan tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*Duidelijk*);
- b. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Pelawan adalah didasarkan pada tindakan Terlawan I dan Terlawan II yang menurut Pelawan telah prosedur yang tidak benar dalam melakukan eksekusi lelang agunan, akan tetapi setelah dicermati dalam dalil Gugatannya pada posita dan petitum tidak terdapat dalil yang menyatakan dan menyebutkan perbuatan mana yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II yang tidak memenuhi prosedur yang benar;
- c. Bahwa hal tersebut menjadi kabur dan tidak jelas apabila Terlawan I dan Terlawan II dihukum telah melakukan perbuatan yang tidak sesuai



prosedur yang benar, sedangkan perbuatan mana yang telah dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II tidak jelas, oleh karena itu Petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.” Maka dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Pelawan tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Oleh karena gugatan Pelawan tidak jelas maka gugatan Pelawan cacat sehingga gugatan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi bahwa gugatan Pelawan Kurang Pihak (*Plurum Litis Consorsium*) .
  - a. Bahwa hubungan hukum antara Pelawan dan Terlawan I dan Terlawan II adalah hubungan pinjam meminjam berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.BJD/013/KMK/2012, AKta No.14 tanggal 15 Maret 2012, dibuat dihadapan Notaris Greta Noordiana, SH.
  - b. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang, Debitur telah menyetujui asset berupa SHM No.1373/Parung atas nama Herliyani (istri Pelawan) untuk dijadikan sebagai agunan kredit atas hutangnya "Debitur" pada Terlawan I dan Terlawan II yang telah diikat dengan Hak Tanggungan No.4516/2012 tanggal 10 Mei 2012. Bahwa dalam melakukan tindakan pembuatan Akta Pemberian Tanggungan Peringkat I (pertama), dilakukan oleh istri Pelawan selaku pemilik agunan dan memperoleh persetujuan dari Pelawan karena merupakan harta bersama;
  - c. Bahwa dengan demikian kedudukan hukum Herliyani sebagai pemilik agunan dalam Perjanjian kredit tersebut dan pengikatan tidak dapat berdiri sendiri. Oleh karenanya pemilik agunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* harus disertakan dalam hal mana adalah untuk memperjelas kedudukan Pelawan selaku Debitur dengan pemilik agunan, hal tersebut sesuai azas *Plurum Litis Consorsium* yang menyatakan semua pihak yang memiliki keterkaitan dengan obyek perkara harus disertakan sebagai pihak;
  - d. Bahwa ternyata Pelawan tidak menyertakan pemilik agunan yang dijadikan jaminan kredit Pelawan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan *a quo* nyata-nyata dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak memenuhi syarat formil (mengandung cacat formil) sehingga kurang pihak dan oleh karenanya gugatan harus dinyatakan kurang pihak karena tidak mengikut sertakan Herliyani sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo*, karenanya beralasan apabila gugatan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;



DALAM PROVISI

Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menolak dengan tegas tuntutan provisi Pelawan yang membatalkan rencana lelang eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah SHM Nomor 1373/Parung a.n. Herliyani, terletak di Jl. Raya Parung, Kp.Lebakwangi RT.03 RW.02, Desa Parung, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor 16330 ("SHM No. 1373") melalui lelang umum yang dilakukan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor/Terlawan III, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa disamping hal tersebut, Pelawan tidak mempunyai alasan hukum untuk mengajukan tuntutan provisi dan patut diduga beritikad tidak baik karena pada dasarnya tuntutan Pelawan tersebut hanya dimaksudkan untuk menghalangi proses eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Lelang yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa dengan telah ditandatanganinya dokumen Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.BJD/013/KMK/2012, AKta No.14 tanggal 15 Maret 2012, dibuat dihadapan Notaris Greta Noordiana, SH. adalah bukti kesepakatan dan persetujuan Pelawan/Debitur terhadap syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit, karenanya Perjanjian Kredit tersebut sah secara hukum dan berlaku sebagai undang-undang serta mengikat Pelawan (sesuai Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdara);
3. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang "Debitur" tersebut, Pelawan dan istri telah menyetujui SHM Nomor 1373/Parung a.n. Herliyani (istri Pelawan) untuk dijadikan sebagai agunan kredit atas hutangnya "Debitur" pada Terlawan I dan Terlawan II;
4. Bahwa guna memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terhadap agunan tersebut telah diikat sebagai agunan secara yuridis sempurna dan telah dibebani Hak Tanggungan peringkat I (pertama) untuk kepentingan Terlawan I dan Terlawan II;
5. Bahwa mengacu ketentuan UU Hak Tanggungan jo. APHT jo. SHT yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat dan/atau pemilik agunan tersebut, maka Terlawan I dan Terlawan II berwenang/berhak untuk melakukan lelang dengan kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan Negeri;



Fakta membuktikan bahwa Pelawan telah menunggak pembayaran kepada Terlawan I dan Terlawan II sesuai dengan yang telah disetujui dan disepakati bersama dalam Perjanjian Kredit. Oleh karenanya terbukti secara benar dan nyata bahwa Pelawan telah ingkar janji terhadap Perjanjian Kredit dan Pelawan telah dinyatakan *default* atas Perjanjian Kredit tersebut;

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

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

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan Pelawan, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Terlawan I dan Terlawan II;
2. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II hanya akan menanggapi dalil-dalil Pelawan yang khusus ditujukan kepada Terlawan I dan Terlawan II;
3. Bahwa antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Pelawan telah terjadi hubungan hukum pinjam meminjam yang telah dituangkan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.BJD/013/KMK/2012, AKta No.14 tanggal 15 Maret 2012, dibuat dihadapan Notaris Greta Noordiana, SH, Notaris Kabupaten Bogor dengan limit sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit".; Bahwa Pelawan telah menandatangani akta-akta Perjanjian Kredit dimaksud sebagai tanda bahwa Pelawan telah menyetujui dan sepakat atas hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Kredit berikut addendum-addendumnya serta Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, oleh karenanya perjanjian tersebut sah dan mengikat Pelawan/Debitur (vide Pasal 1338 ayat (1) juncto Pasal 1339 BW). Sebagaimana hal ini diakui juga oleh Pelawan dalam positanya angka 1 s/d 8, karenanya Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, Terlawan I dan Terlawan II mohon Akta atas pengakuan Pelawan tersebut;
4. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang Pelawan tersebut, Pelawan telah menyerahkan kepada Terlawan I dan Terlawan II sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No.1373/Parung an.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Herliyani (istri Pelawan) yang terletak di Jl. Raya Parung, Kp.Lebakwangi RT.03 RW.02, Desa Parung, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor 16330 untuk dijadikan sebagai agunan kredit Pelawan kepada Terlawan I dan Terlawan II, sebagaimana hal ini diakui juga oleh Pelawan dalam posita angka 4. Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, Terlawan I dan Terlawan II mohon Akta atas pengakuan Pelawan tersebut;

5. Bahwa guna memenuhi ketentuan hukum penjaminan sesuai UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terhadap agunan kredit Pelawan berupa SHM No.1373/Parung an. Herliyani telah dilakukan pengikatan dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 4516/2012 tanggal 10 Mei 2012 sebesar Rp. 1.686.314.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh enam juta tiga ratus empat belas ribu rupiah);

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa perbuatan hukum pinjam meminjam antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Pelawan dan juga pengikatan Hak Tanggungan sebagai agunan kredit yang telah mendapatkan persetujuan dari Pelawan dan Pemilik tanah yang sah, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut membuktikan bahwa Terlawan I dan Terlawan II merupakan pihak Kreditur yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (sesuai Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1341 ayat (2) BW);

6. Bahwa terbukti Pelawan telah mengalami kesulitan pembayaran kewajiban kepada Terlawan I dan Terlawan II berupa Hutang Pokok, Tunggakan Bunga dan Tunggakan Denda terhadap kedua fasilitas kredit yang diberikan oleh Terlawan I dan Terlawan II. Oleh karena itu guna penyelesaian tunggakan hutang fasilitas kredit Pelawan tersebut, Terlawan I dan Terlawan II telah menyampaikan teguran-teguran berupa Surat Peringatan kepada Pelawan untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Terlawan I dan Terlawan II sesuai surat-surat sbb:
  - a. Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.JKT3.33955/2019 tanggal 17 Juni 2019 Perihal Peringatan I (Pertama);
  - b. Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.JKT3.38832/2019 tanggal 4 Juli 2019 Perihal Peringatan II (Kedua);
  - c. Surat Nomor MNR.RCR/SMCR.JKT3.44494/2019 tanggal 24 Juli 2019 Perihal Peringatan III (Ketiga/Terakhir);
  - d. Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT3.49420/2019 tanggal 12 Agustus 2019 Perihal Pernyataan Wanprestasi (Default);

Halaman 18 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/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)





- e. Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT3.07821/2020 tanggal 13 Februari 2020 Perihal Eksekusi Agunan Kredit Saudara;
- f. Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT3.23948/2020 tanggal 14 Mei 2020 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit Sdr. Suyadi Bayu Sukmono.

Bahwa sekalipun telah diberi surat-surat peringatan dan diberikan jangka waktu yang memadai untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutangnya termasuk memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menjual sendiri obyek jaminan kepada calon pembeli, namun Pelawan tidak juga memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya tersebut kepada Terlawan I dan Terlawan II, karenanya terbukti secara benar dan nyata bahwa Pelawan telah ingkar/cidera janji terhadap Perjanjian Kredit;

Atas dasar fakta hukum diatas dan dengan mengacu pada ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, maka Terlawan I dan Terlawan II mempunyai hak untuk menjual agunan yang telah dibebani Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut;

- 7. Bahwa di dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah diatur bahwa *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*;

Demikian juga di dalam Pasal 2 alinea 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Jo. Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) telah diatur bahwa *"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian hutang piutang tersebut di atas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama : a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian"*;

Berdasarkan ketentuan UU Hak Tanggungan jo. APHT jo. SHT yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Pelawan tersebut, maka Terlawan I dan Terlawan II berwenang/berhak untuk melakukan lelang dengan kekuasaan sendiri;



8. Bahwa konsekuensi hukum atas kesepakatan dan persetujuan Pelawan dan pemilik agunan terhadap Perjanjian Kredit dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Agunan kredit sebagai agunan kredit adalah Pelawan harus tunduk dan patuh atas ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit jo. UU HT jo. APHT jo. SHT. Karenanya pelaksanaan lelang Hak Tanggungan terhadap agunan kredit Agunan kredit melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara adalah sah secara hukum dan mengikat apabila Debitur telah ingkar/cidera Janji. Oleh karenanya Terlawan I dan Terlawan II menolak dengan tegas posita angka 16 s/d 21 dan petitum Pelawan angka 5 dan 6 karena tidak berdasarkan dan beralasan hukum;

Bahwa berkenaan dengan hal - hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa Terlawan I dan Terlawan II telah memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya sebelum dilakukan pelelangan umum. Namun demikian Pelawan tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dan patut diduga beritikad tidak baik karena pada dasarnya tuntutan Pelawan tersebut hanya dimaksudkan untuk menghalangi hak Terlawan I dan Terlawan II untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan;

9. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II dengan tegas menolak petitum Pelawan angka 7 yang menyatakan memberikan waktu kepada Pelawan untuk melanjutkan pencicilan kreditnya sesuai dengan kemampuan hingga kredit lunas, karena hal dimaksud pernah ditawarkan kepada pelawan untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai hutangnya yang masih tertunggak per tanggal 10 Februari 2020 yaitu :

|                 |   |     |                  |
|-----------------|---|-----|------------------|
| Hutang pokok    | : | Rp. | 1.332.215.218,00 |
| Bunga           | : | Rp. | 253.469.105,13   |
| Denda           | : | Rp. | 29.499.315,72    |
| Total Kewajiban | : | Rp. | 1.615.183.701,85 |

Meskipun telah diberikan kesempatan oleh Terlawan I dan Terlawan II, Pelawan tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, karenanya petitum Pelawan tersebut harus ditolak karena tidak berdasar hukum;

10. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menolak tuntutan Pelawan angka 9 agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya karena perkara ini tidak memenuhi syarat perkara yang putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Jo.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001;

11. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menolak petitum Pelawan angka 11 mengenai permohonan sita jaminan jaminan dalam perkara *a quo* karena tuntutan tersebut tidak berdasar hukum;
12. Bahwa berkenaan dengan hal - hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa perbuatan hukum pinjam meminjam antara Terlawan I dan Terlawan II dengan Pelawan dan juga pengikatan Hak Tanggungan atas tanah sengketa sebagai agunan Kredit serta proses lelang agunan kredit telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal tersebut membuktikan bahwa Terlawan I dan Terlawan II merupakan pihak Kreditur yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (sesuai Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1341 ayat (2) BW);
13. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menolak posita dan petitum Pelawan selain dan selebihnya karena dalil-dalil Pelawan tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan hukum'

MAKA; Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Terlawan I dan Terlawan II mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan tuntutan eksepsi Terlawan I dan Terlawan II seluruhnya.

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Pelawan seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

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

ATAU apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa kemudian terhadap gugatan Pelawan tersebut, pihak **Terlawan III** memberikan JAWABAN secara tertulis tanggal 8 Desember 2020, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan di dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara teas kebenarannya.
2. Eksepsi *Persona Standi in Judicio*

Halaman 21 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa gugatan Pelawan khususnya yang ditujukan terhadap Terlawan III harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Terlawan III di dalam surat gugatan Pelawan kurang tepat dan keliru;
  - b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan yang merupakan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat. Oleh karena itu Terlawan III tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya;
  - c. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggung jawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya;
  - d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).
3. Gugatan Pelawan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
- a. Bahwa sebagaimana diakui oleh Pelawan dalam surat gugatannya pada angka 10, atas keterlambatan Pelawan melakukan cicilan kredit kepada Terlawan I, Terlawan I melakukan penguran-peneguran kepada Pelawan melalui surat yang diterima Pelawan dari Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras;
  - b. Bahwa berdasarkan surat dari Terlawan I Nomor: MNR.RCR/REG.JKT3.07177/ 2020 tanggal 10 Februari 2020 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet Dengan Teknis Penawaran *Closed Bidding* dan Surat Pengantar SKPT, diketahui bahwa Terlawan I selaku Penjual, menggunakan Jasa Pra Lelang Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras;
  - c. Bahwa dalam surat gugatannya, Pelawan tidak mengikutsertakan Balai Lelang PT. Power Asetindo Selaras sebagai salah satu pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, maka berakibat gugatan Pelawan kurang sempurna;

Halaman 22 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/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)



- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelike verklaard*). Hal ini sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975, yang menyatakan "*Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil harus dinyatakan tidak diterima*".

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan didalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Terlawan III adalah sehubungan dengan Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor Nomor S-1654/ KN.08/KNL.03/2020 tanggal 22 April 2020 perihal Penetapan Jadwal Lelang;
3. Bahwa Penetapan Jadwal Lelang oleh Terlawan III adalah berdasarkan permohonan dari Saudara Tonny Heru Saptono, Vice President pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Retail Collection and Recovery Group Region V *in casu* Terlawan II melalui suratnya Nomor: MNR.RCR/REG.JKT3.07177/2020 tanggal 10 Februari 2020 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Internet Dengan Teknis Penawaran *Closed Bidding* dan Surat Pengantar SKPT;
4. Bahwa permohonan lelang sebagaimana angka 3 di atas telah dilengkapi dengan syarat-syarat lelang sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PM.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka sesuai Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
5. Bahwa selanjutnya, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) atas objek perkara *a quo* berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 1.316 m<sup>2</sup> sesuai SHM No. 01373 atas nama Herliyani, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di jalan Raya Parung (Lebak Wangi-Parung) No. 21 RT.003/002,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa/Kel. Parung, Kec. Parung, Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat sesuai Risalah Lelang Nomor 877/32/2020 tanggal 11 Juni 2020;

6. Bahwa Terlawan III menolak dengan tegas dalil Pelawan pada angka 19 surat gugatannya yang pada intinya menyatakan pelaksanaan lelang tanpa didahului penetapan oleh pengadilan merupakan suatu pelanggaran dari kelajiman dalam proses penanganan suatu kredit macet;
7. Bahwa sesuai dengan penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;
8. Bahwa sesuai Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:
  - a. Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan;
  - b. Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan *fiat eksekusi*;
  - c. Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, apabila tidak ada gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang diajukan sebelum dilaksanakannya lelang yang terkait kepemilikan, pelaksanaan lelang dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan tanpa fiat eksekusi (eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan);

Halaman 24 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/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)



10. Bahwa dalil-dalil Pelawan selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara *a quo* karena gugatan Pelawan adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan jelas-jelas tidak berdasar hukum;

Maka berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas, Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan dengan diktum sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan Provisi Pelawan

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan III;
2. Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
  2. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
- Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Pelawan tersebut, pihak **Turut Terlawan** memberikan JAWABAN secara tertulis tanggal 17 November 2020 yang diajukan dipersidangan tanggal 8 Desember 2020, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1373/Desa Parung Kecamatan Parung, yang seluruhnya merupakan permasalahan antara Pelawan dan Terlawan, yang tidak ada sangkut pautnya secara langsung dengan Tugas Pokok dan Fungsi Turut Terlawan (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor);
2. Bahwa Turut Terlawan (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) meyakini tidak ada hukum atau kewenangan yang dilanggar dalam Perkara ini;
3. Bahwa sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus Perkara ini, berdasarkan data pada arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, bersama ini kami sampaikan Riwayat Sertipikat Hak Milik Nomor 1373 /Desa Parung, yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penerbitan tanggal 26 Oktober 2009 Surat Ukur No. 35/Parung/2009 tanggal 01 September 2009 Luas 1.316 M2, Pemegang Hak Adang bin Isin;
- b. Beralih kepemilikan hak menjadi atas nama Herliyani berdasarkan Akta Hibah Nomor : 40/2009 tanggal 06-02-2009 yang dibuat oleh Drs. M. Rizal Hidayat, M.Si. selaku PPAT Wilayah Kecamatan Parung Kabupaten Bogor;
- c. Pada Tanggal 07 Juli 2010 Mengajukan Pengecekan Sertifikat dimohon Oleh Susi.S selaku PPAT;
- d. Hak Tanggungan No. 5278/2010 Peringkat Pertama APHT PPAT R. Dian Kaniati Orbasari, SH No. 194/2010 tanggal 29 /06 /2010 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH berkedudukan di Jakarta;
- e. Roya Berdasarkan Surat Roya No.B.426/KC-BGR/ADF/05/2011 Tanggal 04/05/2011 Dari PT. BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH, Hak Tanggungan No. 5278/2010 Dihapus;
- f. Pada Tanggal 08 Juni 2011 Mengajukan Pengecekan Sertifikat dimohon Oleh LETTY Y. WAHAB, SH. selaku PPAT;
- g. Hak Tanggungan No. 4858/2011 Peringkat Pertama APHT PPAT LETTY YUSNIAR WAHAB, SH. MKN., No. 25/2011 tanggal 04/05/2011 atas nama PT. BANK MEGA, TBK berkedudukan di Jakarta;
- h. Pada Tanggal 19 Maret 2012 Mengajukan Pengecekan Sertifikat dimohon Oleh HJ. GRETA N., SH. selaku PPAT;
- i. Roya Berdasarkan Surat Roya No. 033/BGRJ-PINCA/12 Tanggal 16/03/2012 Dari PT. BANK MEGA, TBK, Hak Tanggungan No. 4858/2011 Dihapus;
- j. Pada Tanggal 13 April 2012 Mengajukan Pengecekan Sertifikat dimohon Oleh HJ. GRETA N., SH. selaku PPAT;
- k. Hak Tanggungan No. 4516/2012 Peringkat Pertama APHT PPAT NY. Hj. GRETA NOORDIANA, SH. No. 227/2012 tanggal 19/04/2012 atas nama PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK, berkedudukan di Jakarta;
- l. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 780 / 2020, Tanggal 02-06-2020 dimohon Oleh Kepala KPKNL BOGOR untuk keperluan Lelang;  
Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang Mengadili Perkara ini berkenan memutuskan:
  1. Menerima Jawaban Turut Terlawan (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor);
  2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam Perkara ini;

Halaman 26 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Terlawan I, Terlawan II, Terlawan II dan Turut Terlawan tersebut, Pelawan mengajukan REPLIK tanggal 19 Januari 2021 dan pada pokoknya menyatakan *tetap pada gugatannya*;

Menimbang, bahwa atas replik dari Pelawan tersebut, Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan DUPLIK tanggal 2 Februari 2021 pada pokoknya menyatakan *tetap pada eksepsi dan jawabannya*. Kemudian Turut Terlawan telah pula mengajukan DUPLIK tanggal 2 Februari 2021 pada pokoknya *tetap pada jawabannya*. Sedangkan, Terlawan III *tidak mengajukan duplik*;

Mengutip dan memperhatikan uraian tentang keadaan duduk perkaranya sebagaimana tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 5 Nopember 2020, Nomor 544 / Pdt.G / 2019 / PN.Bdg yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

**A. DALAM PROVISI**

- ❖ Menolak Tuntutan Provisi Penggugat.

**B. DALAM EKSEPSI**

- ❖ Mengabulkan Eksepsi Tergugat I & Tergugat II maupun Tergugat III.

**C. DALAM POKOK PERKARA**

- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- ❖ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 3.671.000,- (tiga juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi yang dibuat oleh Plh.Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Juli 2021 melalui Kuasa Pembanding, semula Penggugat, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut di atas dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama dan patut kepada Kuasa Terbanding I dan II semula Terlawan I dan II pada tanggal 10 Agustus 2021, dan diberitahukan pula oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama dan patut kepada Kuasa Terbanding III semula Terlawan III, pada tanggal 02 Agustus

Halaman 27 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021, serta diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama dan patut kepada Turut Terbanding semula Turut Terlawan pada tanggal 29 Juli 2021;

Membaca surat keterangan dari Panitera Pengadilan Cibinong tanggal 06 September 2021, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menjelaskan bahwa sampai tanggal 06 Setember 2021 tidak mengajukan memori banding;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*) yang dibuat oleh oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor, dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Pembanding semula Penggugat dan kepada Terbanding III semula Terlawan III, dan Terbanding I dan II semula Terlawan I dan II, serta Turut Terbanding semula Turut Terlawan masing-masing pihak, pada tanggal 02 Agustus 2021, 10 Agustus 2021 serta tanggal 29 Juli 2021, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

Bahwa berkas pemeriksaan perkara telah selesai diminutasi (*geminuteerd*) dan ia/mereka dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 132/Pdt.G/2020/PN.Cbi, yang diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 06 Juli 2021, yang dimohonkan banding pada tanggal 14 Juli 2021 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan lebih lanjut dalam peradilan tingkat banding;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang bahwa, sampai saat ini Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori bandingnya sehingga tidak dapat diketahui apa alasan keberatan terhadap putusan Pengadilan Tingkat pertama ;

Halaman 28 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/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

Menimbang, bahwa dalam gugatan yang diajukan berupa Pelawanan akan tetapi oleh Pengadilan Negeri Cibinong, didaftarkan dengan nomor perkara gugatan, bukan perlawanan. Hal mana telah pula dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, pada halaman 31, dan halaman 32, dengan penegasan, bahwa perkara a quo adalah termasuk gugatan biasa, oleh karena itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat bahwa perkara a quo adalah gugatan biasa, sesuai dengan pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan peradilan tingkat pertama, surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang berhubungan dengan perkara ini, kesimpulan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 6 Juli 2021 nomor 132/Pdt.G/2021/PN.Cbi maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan tersebut berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, karenanya pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara a quo di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, putusan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 6 Juli 2021 Nomor 132/Pdt.G / 2021 / PN.Cbi, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan tingkat banding, putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, hal mana berarti Pembanding, semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka sesuai pasal 181 ayat (1) HIR, Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 118 HIR dan Pasal 120 HIR, Undang-undang No.20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, *juncto* Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Atas Undang-

Halaman 29 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/PT BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang nomor 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 6 Juli 2021, Nomor 132 / Pdt.G / 2021 / PN.Cbi. yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding, semula Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, ditingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: Senin, **tanggal 18 Oktober 2021** oleh Kami: Syamsul Bahri Borut, S.H.M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan Walfred Pardamaen, S.H., dan Agoeng Rahardjo, S.H. masing - masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari kamis, tanggal 21 Oktober 2021 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, dan dibantu oleh Hermansyah, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Walfred Pardamaen, S.H.,

Syamsul Bahri Borut, S.H.M.H.,

Ttd.

Agoeng Rahardjo, S.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Hermansyah S.H.,

## Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai ..... Rp.10.000,00
2. Biaya Redaksi putusan .....Rp. 10.000,00
3. Biaya proses lainnya..... Rp.130.000,00

Halaman 30 dari 30. Putusan Nomor 477/PDT/2021/PT BDG.



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

Jumlah .....Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)