



PUTUSAN

Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. Dede Setiawan Soleh**, berkedudukan di Dusun Puhun, RT.07 RW.03, Pangkalan, Ciawigebang, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wawan Gunawan, S.H., Dkk beralamat di beralamat di Jalan Raya Pangkal Perjuanagan, KM 2,5, Kp Telukmungkal, Kelurahan Tanjungmekar, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 41/KH.SATRIA/VIII/2023 tanggal 10 Agustus 2023 sebagai **Penggugat I**;
- 2. Hj. Mila Jamilah**, berkedudukan di Dusun Puhun, RT.08 RW.03, Pangkalan, Ciawigebang, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wawan Gunawan,SH,Dkk beralamat di beralamat di Jalan Raya Pangkal Perjuanagan, KM 2,5, Kp Telukmungkal,Kelurahan Tanjungmekar, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 41/KH.SATRIA/VIII/2023 tanggal 10 Agustus 2023 sebagai **Penggugat II**;
- 3. Agus Rois**, berkedudukan di Dusun Pahing RT 05 RW 02, Pangkalan, Ciawigebang, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wawan Gunawan,SH,Dkk beralamat di beralamat di Jalan Raya Pangkal Perjuanagan, KM 2,5, Kp Telukmungkal,Kelurahan Tanjungmekar, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 41/KH.SATRIA/VIII/2023 tanggal 10 Agustus 2023 sebagai **Penggugat III**;
- 4. Neneng Nurhayati**, berkedudukan di Dusun Pahing RT 05 RW 02, Pangkalan, Ciawigebang, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wawan

Halaman 1 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gunawan,SH,Dkk beralamat di beralamat di Jalan Raya Pangkal Perjuanagan, KM 2,5, Kp Telukmungkal,Kelurahan Tanjungmekar, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 41/KH.SATRIA/VIII/2023 tanggal 10 Agustus 2023 sebagai **Penggugat IV**;

Lawan:

- 1. PT. Bank Jabar Banten (persero) .Tbk., Cabang Kuningan**, berkedudukan di Jalan Siliwangi No. 42, Kuningan, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Steffan Tiku Mangiwa, S.H. beralamat di Jalan Diponegoro Nomor 25 Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 164/KA/DIR-HUK/2023 tanggal 5 September 2023 sebagai **Tergugat I**;
- 2. Kpknl Kota Cirebon**, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, No.48, Sukapura, Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Susilo Prajoko, S.E, Dkk beralamat di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 48 Sukapura Kejaksan Kota Cirebon berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : SKU-649/MK.6/KN.7/2023 tanggal 14 September 2023 sebagai **Tergugat II**;
- 3. H. Udin**, berkedudukan di Toko Sinar Terang, Blok Wage, RT. 011 RW. 04, Pangkalan, Ciawigebang, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Taupik Hidayat, S. H.M.H. beralamat di Jalan Cut Nyak Dien No.68 Kelurahan Windusengkahan Kecamatan Kuningan Kabupaten Kuningan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 014/LF/THSP/KNG/II/2024, tanggal 14 Januari 2024 sebagai **Tergugat III**;
- 4. Atr/bpn Kabupaten Kuningan**, berkedudukan di Jalan RE Martadinata, No. 48, Ciporang, Kuningan, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Karmu, Dkk beralamat di Jl. RE. Martadinata No. 84 Kuningan, Kecamatan Kuningan, Kabupaten Kuningan, Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 2 /SKU-32.08.MP.02.02/IX/2023 tanggal 18 September 2023 sebagai **Turut Tergugat I**

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuningan pada tanggal 25 Agustus 2023 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I. DASAR HUKUM.

Peraturan Perundangan yang mengatur tentang pelaksanaan lelang sebagai tindak lanjut putusan suatu peraturan perundang-undangan antara lain :

1. Pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: *"tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut"*, yang bermula dari negeri Belanda dengan mengartikan perkataan *"melawan hukum"* bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup bermasyarakat. Perluasan makna tersebut bermula dari putusan Hoge Raad pada kasus Lindenbaum versus Cohen pada tanggal 31 Januari 1919, Munir Fuadi ibid hal.6.
2. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 20 Ayat 4 *"Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum"* dan Pasal 18 Ayat (1) *"Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut : c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri"*.
3. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
4. Undang-Undang nomor 8 Tahun 1980 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Pasal 45 dan 273;
5. Pasal 1245 KUHPerdara yang menyatakan : *"Tidaklah biaya, rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa (overmacht) atau karena suatu keadaan yang tidak disengaja, si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang"*. Sifat *overmacht* dibagi menjadi dua yaitu *overmacht* yang bersifat tetap dan *overmacht* yang bersifat sementara. Pada *overmacht* yang tetap debitur sama sekali tidak dapat berprestasi yang disebabkan karena *overmacht*, sedangkan pada *overmacht*

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sementara debitur akan dapat berprestasi kembali setelah keadaan *overmacht* tersebut berakhir;

6. Syarat-syarat utama ide dasar Negara hukum Negara Indonesia yaitu :
- Asas legalitas, yaitu setiap tindakan pemerintah harus didasarkan atas dasar peraturan perundang-undangan;
 - Pembagian kekuasaan, yang berarti kekuasaan Negara tidak boleh hanya tertumpu pada satu tangan;
 - Hak-hak dasar yang merupakan sasaran perlingungan hukum bagi rakyat, dan sekaligus membatasi kekuasaan pembentuk undang-undang;
 - Tersedianya saluran melalui pengadilan yang bebas untuk menguji keabsahan tindakan pemerintah;
- (Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Bandung, Penerbit CV Mandar Maju, Cetakan Kedua, 2012, hal.75).

Mengenai bentuk gugatan ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum, menurut Mariam Darus Badruzaman dapat berupa :

1. Uang dan dapat dengan uang paksa.
 2. Pemulihan pada keadaan semula (*dapat dengan uang pemaksa*).
 3. Larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi (*dengan uang pemaksa*).
 4. Dapat minta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah bersifat melawan hukum.
- (*sebagaimana dikutip Purnama Sianturi, Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, op.cit. hal.164*).

7. Salah satu ciri Negara hukum, adalah tersedianya saluran melalui pengadilan yang bebas untuk menguji keabsahan tindak pemerintah, lihat Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Kedua, Bandung, Penerbit CV. Mandar Maju, 2012, hal.75.

8. Putusan Perkara Pengadilan Negeri Kelas I.A Jakarta Selatan Nomor 92/PDT.G/ 2012/PN. Jakarta selatan perkara yang ditangani oleh KPKNL Serpong.

9. Salah satu syarat utama Ide dasar hukum Negara Indonesia adalah tersedianya saluran melalui pengadilan yang bebas untuk menguji keabsahan tindakan Pemerintah. Ini merupakan salah satu ciri Negara hukum menurut Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, op.cit hal.75. Apalagi lelang eksekusi hak tanggungan berpotensi terdapatnya gugatan sangat besar. Dan peraturan perundangan lainnya.

II. OBJEK JAMINAN.

Halaman 4 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng

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

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah :

1. Sebidang tanah yang sudah terlelang sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 1514/Kel. Ciawigebang, dengan luas tanah 1,370 M2, atas nama dalam sertipikat HAJJAH ETI KUTINSIH, yang terletak di Jalan Raya Susukan, Blok Pasir, Desa Ciawigebang, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten/Kota Kuningan Propinsi Jawa Barat.
2. Sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 241/Desa Ciawilor, dengan luas tanah 155 M2, atas nama dalam sertipikat HAJJAH ETI KUTINSIH, yang terletak di Jalan Ciawilor, Blok Puhun .I, Desa Ciawilor, Kec. Ciawigebang, Kab. Kuningan, Provinsi Jawa Barat.
3. Sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 150/Desa Pangkalan, dengan luas tanah 202 M2, atas nama dalam sertipikat HAJJAH ETI KUTINSIH, yang terletak di Jalan Desa, Blok Kaliwon, Desa Pangkalan, Kec. Ciawigebang, Kab. Kuningan, Provinsi Jawa Barat.

Ketiga buku sertipikat hak milik tersebut diatas adalah milik orang tua Ibu Kandung Para Penggugat dan telah dijadikan agunan oleh Sdra. (Alm) CECEP SONY MULYANA ke Tergugat .II serta saat ini ketiga agunan.

III. KEDUDUKAN PARA PIHAK.

1. Para Penggugat adalah anak dari (ahli waris) dari Almarhum HAJI UDIN SOLEHUDIN dan Almarhumah HAJJAH ETI KUTINSIH, berdasarkan surat keterangan waris dari Kepala Desa Pangkalan Kec. Ciawigebang, Kab. Pangkalan, nomor 495/489/PEM, tanggal 22 Desember 2021.
2. Tergugat .I adalah Penjual agunan yang berbadan usaha berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Tergugat .II adalah Intansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah dan mempunyai tugas dibidang pelayanan kekayaan Negara, piutang negara, penilaian dan Lelang, yang dalam perkara a quo telah melakukan lelang hak tanggungan berdasarkan permohonan dari Tergugat .I.
4. Tergugat .III adalah Pembeli orang perorang yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Tergugat .II, dengan obyek lelang terjual sebagaimana pada angka .II tentang objek jaminan nomor 1 berupa Sertipikat Hak Milik nomor 1514/Kel. Ciawigebang, dengan luas tanah 1,370 M2, atas nama dalam sertipikat HAJJAH ETI KUTINSIH, yang terletak di Jalan Raya Susukan, Blok Pasir,

Halaman 5 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng

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)



Desa Ciawigebang, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten/Kota Kuningan
Propinsi Jawa Barat.

5. Turut Tergugat .IV adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang mempunyai tugas melaksanakan tugas Pemerintahan dibidang Pertanahan, yang dalam hal ini telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas permohonan Tergugat .I sebagai syarat lelang hak tanggungan pada Tergugat .II.

IV. KRONOLOGI PERKARA.

1. Bahwa saudara kandung Para Penggugat yang bernama (Alm) CECEP SONY MUYANA semasa hidupnya telah mengagunkan 3 (tiga) buku sertipikat hak milik Ibu Kandung para Penggugat kepada Tergugat .I, tanpa sepengetahuan orang tua kandung Para Penggugat dan Para Penggugat.

2. Bahwa oleh karena (Alm) CECEP SONY MUYANA meninggal dunia pada tanggal 2 Agustus 2021 maka istri (Alm) CECEP SONY MUYANA tidak dapat membayar angsuran kepada Tergugat .I, sehingga Tergugat .I mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat .II dan yang menjadi Pemenang lelang adalah Tergugat .III atas sebidang tanah yang sudah terlelang sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 1514/Kel. Ciawigebang, dengan luas tanah 1,370 M2, atas nama dalam sertipikat HAJJAH ETI KUTINSIH, yang terletak di Jalan Raya Susukan, Blok Pasir, Desa Ciawigebang, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten/Kota Kuningan Propinsi Jawa Barat, sedangkan Turut Tergugat .IV telah menerbitkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) sebagai salah satu syarat lelang eksekusi hak tanggungan pada Tergugat .II.

4. Sedangkan untuk agunan yang ke 2 dan ke 3 berupa Sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 241/Desa Ciawilor, dengan luas tanah 155 M2, atas nama dalam sertipikat HAJJAH ETI KUTINSIH, yang terletak di Jalan Ciawilor, Blok Puhun .I, Desa Ciawilor, Kec. Ciawigebang, Kab. Kuningan, Provinsi Jawa Barat dan sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 150/Desa Pangkalan, dengan luas tanah 202 M2, atas nama dalam sertipikat HAJJAH ETI KUTINSIH, yang terletak di Jalan Desa, Blok Kaliwon, Desa Pangkalan, Kec. Ciawigebang, Kab. Kuningan, Provinsi Jawa Barat, sampai dengan gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Kuningan belum terlelang/belum terjual.

3. Bahwa yang menjadi pokok perkara adalah :

- a. Pokok Perkara Pertama yaitu setelah meninggalnya (Alm) CECEP SONY MUYANA, Tergugat .I tidak pernah mengajukan klaim asuransi

Halaman 6 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Perusahaan Asuransi sehingga uang pertanggungan tidak pernah dibayarkan oleh Perusahaan asuransi kepada Tergugat .I sehingga Tergugat .I tidak menyerahkan agunan sebagaimana pada angka .II Objek Jaminan kepada Para Penggugat.

- b. Pokok Perkara Kedua yaitu (Alm) CECEP SONY MULYANA telah menandatangani kuasa mutlak pada perjanjian dan kuasa menjual yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982.

Bahwa terhadap objek jaminan sebagaimana pada angka .II diatas, Penggugat .I dan Penggugat .II telah menandatangani Surat Pernyataan Agunan dan Kuasa Menjual (*Akta Pelepasan Hak Tanggungan*) pada tanggal 28 Maret 2016, yang mana dalam Surat tersebut terdapat pengecualian terhadap ketentuan mengenai berakhirnya kuasa dengan melepaskan ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerduta. Kuasa yang berisikan klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali atau hapus karena timbulnya peristiwa apapun termasuk sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerduta disebut dengan "*kuasa mutlak*". Maka sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, yang sebelumnya diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak. Bahwa oleh karena perjanjian kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak maka patut apabila yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang **Menyatakan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan dan Kuasa Menjual tanggal 28 Maret 2016 adalah cacat hukum dengan segala akibat hukumnya yakni penjualan dan/atau balik nama sertifikat atas dasar Surat Pernyataan Penyerahan Agunan dan Kuasa Menjual tanggal 28 Maret 2016 adalah tidak sah dan batal demi hukum**, sehingga selanjutnya **Menyatakan Tergugat I tidak berhak menjual objek jaminan dengan berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan dan Kuasa Menjual tanggal 28 Maret 2016**.

- c. Pokok Perkara Ketiga yaitu limit lelang eksekusi hak tanggungan jauh dibawah nilai appraisal dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Tergugat .I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat .II dengan nilai limit dibawah harga penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Halaman 7 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng

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

Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

- Pasal 13 Ayat (1) Penjual bertanggung jawab terhadap : e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit, g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait, h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang”.
- Pasal 47 Tentang Nilai Limit, “(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit. (2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual”.
- Pasal 48 “(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan : a. laporan hasil penilaian oleh Penilai; b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir, (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki. (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan”.
- Pasal 49 “Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk : a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 5. 000.000.000,00 (lima miliar rupiah); b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan; c. bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai”.
- Pasal 52 “(1) Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang”, (2) Dikecualikan dari ketentuan masa berlaku laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) : a. dalam hal terdapat perubahan kondisi

Halaman 8 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



yang signifikan menurut Penjual, masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran dapat kurang dari 12 (dua belas) bulan, (3) Laporan penilaian atau penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penilaian atau penaksiran yang dilengkapi dengan tanggal penilaian atau penaksiran harus dilampirkan oleh Penjual dalam pengajuan permohonan Lelang Eksekusi. (4) KPKNL melakukan pemeriksaan terhadap masa berlaku laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1)". Bahwa oleh karena Tergugat .I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat .II dibawah nilai takasasi dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) maka patut apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo **Menyatakan Tergugat .I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat.**

- Bahwa oleh karena Tergugat .I telah mengajukan nilai limit lelang kepada Tergugat .II dibawah harga pasaran dan ini merupakan perbuatan melawan hukum, maka menurut Mariam Darus Badruzaman bentuk gugatan ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum dapat berupa 1. uang paksa, 2. **Pemulihan pada keadaan semula**, 3. Larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi, 4. **Dapat minta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah bersifat melawan hukum.** Berdasarkan pendapat ini maka Para Penggugat selanjutnya memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan agar **Memerintahkan kepada Turut Tergugat .IV, untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Nomor dan Sertipikat Hak Milik Nomor ... serta Sertipikat Hak Milik Nomor ... dari nama Tergugat .III menjadi atas nama (Alm) CECEP SONY MULYANA /balik nama seperti keadaan semula sebelum Lelang hak tanggungan.**

- Maka berdasarkan dalil-dalil sebagaimana terurai diatas, patut apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan selanjutnya untuk **Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum (buiten effect stellen)** surat- surat yang menyangkut obyek sengketa, yaitu : Risalah Lelang Atas nama H. UDIN (Tergugat .III).

VI. PUTUSAN PROVISIONAL.

Halaman 9 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Memerintahkan kepada Tergugat .II untuk tidak melakukan proses lelang hak tanggungan terhadap :

1. Sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 241/Desa Ciawilor, dengan luas tanah 155 M2, atas nama dalam sertipikat HAJJAH ETI KUTINSIH, yang terletak di Jalan Ciawilor, Blok Puhun .I, Desa Ciawilor, Kec. Ciawigebang, Kab. Kuningan, Provinsi Jawa Barat.
2. Sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 150/Desa Pangkalan, dengan luas tanah 202 M2, atas nama dalam sertipikat HAJJAH ETI KUTINSIH, yang terletak di Jalan Desa, Blok Kaliwon, Desa Pangkalan, Kec. Ciawigebang, Kab. Kuningan, Provinsi Jawa Barat.

IV. DALAM POKOK PERKARA :

Yang selanjutnya memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan dan Kuasa Menjual tanggal 28 Maret 2016 adalah cacat hukum dengan segala akibat hukumnya yakni penjualan dan/atau balik nama sertifikat atas dasar Surat Pernyataan Penyerahan Agunan dan Kuasa Menjual tanggal 28 Maret 2016 adalah tidak sah dan batal demi hukum,
3. Menyatakan Tergugat .I tidak berhak menjual objek jaminan dengan berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan dan Kuasa Menjual tanggal 28 Maret 2016;
4. Menyatakan Tergugat .I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat .IV, untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Nomor 1514/Kel. Ciawigebang, nama Tergugat .III menjadi atas nama (Alm) CECEP SONY MULYANA/balik nama seperti keadaan semula sebelum Lelang hak tanggungan.
6. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*buiten effect stellen*) surat- surat yang menyangkut obyek sengketa, yaitu : Risalah Lelang Atas nama H. UDIN (Tergugat .III).
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 10 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Para Tergugat dihadiri oleh kuasanya, sedangkan Tergugat III hadir sendiri secara prinsipal;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rahmawan, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Kuningan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Oktober 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa **Tergugat I**, menyerahkan Jawaban melalui e Court pada tanggal 28 November 2023, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* (SALAH PIHAK)

1. Setelah mencermati Para Pihak dalam perkara *a quo*, gugatan PENGGUGAT ditujukan kepada "*Kantor Perbendaharaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang*" sebagai TERGUGAT II dan "*Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kuningan*" sebagai TURUT TERGUGAT IV, sedangkan Kantor adalah sebuah benda mati dan tidak memiliki kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum, maka dengan demikian gugatan Penggugat yang menempatkan sebagai pihak berupa "*Kantor Perbendaharaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang*" sebagai TERGUGAT II dan "*Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kuningan*" sebagai TURUT TERGUGAT IV adalah merupakan kesalahan yang sangat fatal sehingga secara yuridis tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan Penggugat cacat hukum;

2. Berdasarkan penjelasan pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) bahwa "Kantor" artinya: balai, ruang, rumah atau gedung tempat mengurus suatu pekerjaan, sehingga dengan demikian "*Kantor Perbendaharaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang*" sebagai TERGUGAT II dan "*Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kuningan*" sebagai TURUT TERGUGAT IV adalah merupakan kesalahan yang sangat fatal sehingga secara yuridis tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan PENGGUGAT cacat hukum;

Halaman 11 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



3. Bahwa Penggugat telah keliru menyebutkan pihak TERGUGAT II "*Kantor Perbendaharaan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Cirebon*", menurut Undang-Undang No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan dalam:

Pasal 1 ayat (41):

"Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah Instansi vertikal DJKN yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kantor Wilayah"

Pasal 1 Ayat (53):

"Penyelenggara lelang adalah KPKNL, Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang kelas II yang menyelenggarakan lelang"

Sehingga ketidakcermatan Penggugat menyebutkan "***Perbendaharaan***" sehingga gugatan Penggugat salah pihak dan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa dalam peradilan perdata yang dicari adalah kebenaran formil, oleh karena itu kesalahan sekecil apapun yang menyangkut syarat formil termasuk penempatan para pihak dalam gugatan akibatnya menjadi fatal seperti halnya gugatan PENGGUGAT tersebut;

5. Bahwa dalam menyusun suatu gugatan telah diatur sedemikian rupa dalam hukum acara perdata yakni harus dibuat secara lengkap, jelas dan cermat. "Lengkap" artinya identitas para pihak maupun kedudukannya harus lengkap bahkan tidak boleh salah pihak, kurang pihak atau kelebihan pihak, adapun yang dimaksud "Jelas" artinya hubungan hukum para pihak antara penggugat dengan tergugat maupun kedudukannya masing-masing harus diuraikan secara rinci termasuk penempatan para pihak;

6. Berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut di atas, maka TERGUGAT I menilai bahwa konstruksi dan isi gugatan Penggugat cacat formil yakni "Salah Pihak" maka harus tidak dapat diterima;

EKSEPSI OBSCUR LIBEL PETITUM PENGGUGAT TIDAK JELAS

1. Bahwa posita Penggugat pada halaman 5, PENGGUGAT tidak menjelaskan objek jaminan yang dimaksud secara rinci terhadap **batas-batas** tanah yang terletak di:

a. Blok Pasiran Desa Pangkalan Kecamatan Ciawigebang Kabupaten Kuningan atas nama Hj. Eti Kutiningsih (**telah terjual melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan**) SHM No. 1514.

b. Blok Puhun Desa Ciawilor Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan atas nama Hj. Eti Kutiningsih SHM No. 241;

Halaman 12 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Blok Kliwon Desa Pangkalan, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan atas nama Hj. Eti Kutiningsih SHM No. 150; Sehingga menurut TERGUGAT I ketidaktelitian Penggugat dalam merinci objek jaminan sudah sepatutnya dinyatakan kabur (*obscuur libel*);
2. Bahwa pada Posita PENGGUGAT halaman 7 angka 3 point b menyebutkan:
- "Pokok Perkara Kedua yaitu (Alm) CECEP SONY MULYANA telah menandatangani kuasa mutlak pada perjanjian dan kuasa menjual yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982. Bahwa terhadap objek jaminan sebagaimana pada angka II diatas, Penggugat I dan Penggugat II telah menandatangani Surat Pernyataan Agunan dan Kuasa Menjual (Akta Pelepasan Hak Tanggungan) pada tanggal 28 Maret 2016 dst..";*
- TERGUGAT menanggapi dalil tersebut tidak jelas (*obscuur libel*), karena PENGGUGAT tidak menjelaskan siapa yang dimaksud sebagai PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, sedangkan dalam penjelasan pihak yang menjadi PENGGUGAT dalam gugatan a quo pada halaman 1 dan 2 tidak menyebutkan pihak-pihak PENGGUGAT yang dimaksud, sehingga TERGUGAT I menganggap dalil tersebut tidak jelas (*obscuur libel*);
3. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan sesuatu yang tidak jelas, yang dalam hal ini menyebutkan *"Surat Pernyataan Agunan dan Kuasa Menjual (Akta Pelepasan Hak Tanggungan) pada tanggal 28 Maret 2016"* yang mana hal tersebut tidak mempunyai korelasinya dengan TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I menganggap dalil tersebut tidak jelas (*obscuur libel*);
4. Bahwa posita Penggugat pada halaman 10 Gugatan, Penggugat mendalilkan *"memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Nomor :... dan Sertifikat Hak Milik Nomor:.... Serta sertifikat Hak Milik Nomor:.... Dari nama Tergugat III menjadi atas nama (Alm) Cecep Sony Mulyana/balik nama seperti keadaan semula sebelum Lelang hak tanggungan";*
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1145 K/Pdt/1984 disebutkan mengenai:
- "Kaburnya Gugatan dapat disebabkan oleh petitum gugatan tidak jelas yang meliputi petitum tidak dirinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum."*
6. Bahwa dalam buku Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata Indonesia, menyatakan yang dimaksud dengan *obscuur libel* adalah

Halaman 13 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng

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)



"tulisan tidak terang, sehingga gugatan yang obscur libel adalah gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain. Oleh karenanya penggugat harus merumuskan gugatan dengan jelas dan terang (*een duidelijke en bepaalde conclusie*), termasuk juga gugatan yang obscur libel adalah yang berisi pernyataan yang bertentangan satu sama lain. Dengan demikian gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat, sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut";

7. Bahwa M. Yahya Harahap, dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata (halaman 448) menyatakan "Yang dimaksud Obscur Libel adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidlijk*), disebut juga formulasi gugatan tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang atau jelas (*duidelijk*)".

8. Lebih lanjut berdasarkan doktrin R. Soeroso, S.H., dalam bukunya berjudul Tata Cara dan Proses Persidangan (halaman 90) menyatakan "Jika ada ketidakjelasan dari gugatan yang diajukan, maka pengadilan berhak untuk tidak menerima gugatan tersebut, karena gugatan dianggap kabur (*Obscur Libel*) sehingga perkara tidak dapat diterima".

7. Berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR, bahwa dalam gugatan secara garis besar memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Identitas lengkap para pihak (*Persona Standi in Judicio*);
- b. Posita (*Fundamentum Petendi*);
- c. Petitum;

Menurut Yahya Harahap dalam bukunya tentang Hukum Acara Perdata (hal 58) menyatakan bahwa *posita/fundamentum petendi* yang dianggap lengkap dan memenuhi syarat adalah yang memenuhi 2 (dua) unsur yaitu:

- a. Dasar hukum (*Rechlijke Ground*);
- b. Dasar fakta (*Feitelijke Ground*);

8. Oleh karena itu Tegugat I menilai bahwa gugatan Penggugat tidak jelas sehingga tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR karenanya tidak memiliki nilai yang dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis.

9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, patutlah gugatan Penggugat dinyatakan kabur (*obscur libel*) dan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklard*).

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)



1. Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat secara seksama, TERGUGAT I tidak menemukan satu kalimatpun yang isinya menguraikan tentang hubungan hukum antara (Alm) CECEP SONY MULYANA (debitur) dan TERGUGAT I yang menjadi dasar perikatan terhadap objek jaminan;
2. Berkaitan hal tersebut setelah mencermati posita gugatan Penggugat dengan seksama ternyata TERGUGAT I tidak menemukan uraian adanya hubungan hukum antara Penggugat dan TERGUGAT I, bahkan juga tidak ditemukan fakta perbuatan yang mencederai kepentingan Penggugat;
3. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat halaman 7 poin 3 huruf a:
"Pokok Perkara Pertama yaitu setelah meninggalnya (Alm) CECEP SONY MULYANA, Tergugat I tidak pernah mengajukan klaim asuransi kepada Perusahaan Asuransi sehingga uang pertanggungan tidak pernah dibayarkan oleh Perusahaan asuransi kepada Tergugat I sehingga Tergugat I tidak menyerahkan agunan sebagaimana pada angka II Objek Jaminan kepada Para Penggugat"
4. Bahwa dalam dalil penggugat halaman 6 point 2
"Bahwa oleh karena (Alm) CECEP SONY MULYANA meninggal dunia pada tanggal 2 Agustus 2021 maka istri (Alm) CECEP SONY MULYANA tidak dapat membayar angsuran kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II dan yang menjadi Pemenang lelang adalah Tergugat III atas sebidang tanah yang sudah terlelang sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 1514/Kel. Ciawigebang, dengan luas tanah 1,370 M2, atas nama dalam sertipikat HAJJAH ETI KUTINSIH, yang terletak di Jalan Raya Susukan, Blok Pasir, Desa Ciawigebang, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten/Kota Kuningan Propinsi Jawa Barat", namun istri dari (Alm) Cecep Sony Mulyana tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan penggugat kurang pihak;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat seharusnya menarik Perusahaan Asuransi dan istri dari (Alm) Cecep Sony Mulyana kedalam perkara *a quo* sehingga Gugatan Penggugat kurang Pihak, dalam hal ini sudah sepatutnya menarik Perusahaan Asuransi dan istri dari (Alm) Cecep Sony Mulyana turut serta sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
6. Bahwa terhadap kurang lengkapnya pihak yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka patutlah terlebih dahulu dijelaskan bahwa konsep *Plurium Litis Consortium*, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, sehingga masih ada pihak yang harus ikut dijadikan sebagai

Halaman 15 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



penggugat atau tergugat, sehingga sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

7. Bahwa Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain (hlm. 811) salah satunya adalah Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat, tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya;

8. Bahwa ketidakcermatan Penggugat tidak menarik Perusahaan Asuransi dan istri dari (Alm) Cecep Sony Mulyana sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, maka gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*), oleh karenanya gugatan *a quo* telah cacat formil dan dianggap tidak memenuhi syarat formil, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat diputus tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa sekalipun Gugatan PARA PENGGUGAT telah salah pihak (*error in persona*), tidak jelas (*obscuur libel*) dan Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*) dalam mengajukan gugatan *a quo* yang mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), namun untuk meluruskan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, maka TERGUGAT I juga menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT dalam pokok perkara;

2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di Dalam Eksepsi adalah sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Jawaban di Dalam Pokok Perkara ini (*mutatis mutandis*);

3. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT di dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I di dalam Jawaban dalam Pokok Perkara ini;

4. Bahwa TERGUGAT I hanya akan mendalilkan hal-hal yang dirasa perlu dan penting untuk menjawab dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT khususnya kepada TERGUGAT I, sehingga secara yuridis apa yang didalilkan tersebut merupakan suatu kebenaran yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I;

5. Bahwa TERGUGAT I men-*someer* PENGGUGAT untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukakan dalam Gugatannya;

Halaman 16 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



6. Bahwa (Alm) Cecep Sony (saudara para Penggugat) telah terikat perjanjian Kredit Nomor 270 tanggal 19 Desember 2017 dengan jangka waktu pembayaran kredit sejak 19 Desember 2017 sampai dengan 19 Desember 2018;

7. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang atas perjanjian Kredit tersebut, Debitur dan/atau pemilik agunan telah menyetujui aset dibawah ini untuk dijadikan sebagai agunan kredit atas hutangnya "Debitur" pada tergugat I sebagai berikut:

- a. SHM no. 279 Desa Ciawilor Kecamatan Ciawigebang Kabupaten Kuningan atas nama HJ. Eti Kutiningsih (Sudah terjual melalui penjualan sukarela)
- b. SHM no. 93 Desa Pangkalan, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan atas nama Haji Udin Solehudin (Sudah terjual melalui penjualan sukarela)
- c. Blok Puhun Desa Ciawilor Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan atas nama HJ. Eti Kutiningsih SHM No. 241;
- d. Blok Kliwon Desa Pangkalan, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan atas nama HJ. Eti Kutiningsih SHM No. 150;
- e. Blok Pasiran Desa Pangkalan Kecamatan Ciawigebang Kabupaten Kuningan atas nama HJ. Eti Kutiningsih (terjual melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan) SHM No. 1514.

8. Bahwa berdasarkan sistem pencatatan TERGGUGAT I ini sampai dengan saat ini (Alm) Cecep Sony (Saudara Para Penggugat) memiliki sisa kewajiban pembayaran kredit kepada TERGGUGAT I dengan rincian sebagai berikut:

Pokok :	Rp. 651.507.403.-
Bunga :	Rp. 87.492.131.-
Total. :	Rp. 738.999.543.-

9. Bahwa (Alm) Cecep Sony selaku Debitur tidak memenuhi kewajiban/wanprestasi/telah ingkar janji, karena tidak melaksanakan ketentuan Perjanjian Kredit Pasal 7 ayat (1) tentang Pembayaran Kredit, namun nyatanya total kewajiban pembayaran belum dilunasi oleh (Alm) Cecep Sony, Adapun isi dari ketentuan pembayaran kredit adalah sebagai berikut:

"(1) DEBITUR wajib membayar angsuran pokok dan/atau bunga sesuai dengan jadwal pembayaran sebagai berikut:

- Bunga dibayar setiap bulan tanggal 23 (dua puluh tiga);



10. Bahwa dalam Gugatan Penggugat Halaman 7 Poin 3 huruf a disebutkan "*Tergugat I tidak pernah mengajukan klaim asuransi kepada Perusahaan Asuransi sehingga uang pertanggungan tidak pernah dibayarkan oleh Perusahaan asuransi kepada Terguat I sehingga Tergugat I tidak menyerahkan agunan sebagaimana pada angka II Objek Jaminan kepada Para Penggugat*" adalah keliru, tidak berdasar dan mengada-ada;

11. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan berdasarkan Surat Nomor: 0749/KOM-KNG/2017 tanggal 29 Desember 2017 Perihal Penawaran Pemberian Kredit atas nama (Alm) Cecep Sony Mulyana tidak ada penawaran asuransi jiwa dan di mutasi rekening debitur tidak ada pemindahbukuan untuk pembayaran premi asuransi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 40 tahun 2014 tentang perasuransian Pasal 1 ayat 29 "*Premi adalah sejumlah uang yang ditetapkan oleh Perusahaan asuransi atau reasuransi dan disetujui oleh pemegang polis untuk dibayarkan berdasarkan perjanjian asuransi atau perjanjian reasuransi, atau sejumlah uang yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mendasarai program asuransi wajib untuk memperoleh manfaat*" berdasarkan hal tersebut Penggugat tidak berhak atas Pertanggungan dari Perusahaan asuransi;

12. Bahwa merujuk pada Surat Nomor: 0749/KOM-KNG/2017 tanggal 29 Desember 2017 Perihal Penawaran Pemberian Kredit atas nama (Alm) Cecep Sony Mulyana terdapat salah satu persyaratan penandatanganan perjanjian kredit yaitu "*Pemilik agunan beserta istri/suami/ahli waris yaitu H.Udin Sholehudin dan H.j Eti Kutinsih (Orang tua Debitur) ikut menandatangani perjanjian kredit dan pengikatan agunan yang bertindak sebagai penanggung/avalist dan melepaskan Hak Istimewanya sebagaimana diatur dalam pasal 1831 KUH Perdata dan menyatakan tunduk kepada Pasal 1832 KUH Perdata*".

13. Bahwa menanggapi Gugatan Penggugat pada halaman 7 Poin 3 huruf b yang menyatakan Debitur atas nama (Alm) Cecep Sony Mulyana telah menandatangani kuasa mutlak pada perjanjian dan kuasa menjual yang dilarang oleh instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 tidak relevan dengan pengikatan Kredit yang terjadi antar (Alm) Cecep Sony dengan bank bjb (Tergugat I);

14. Bahwa Penggugat mendalilkan "*Surat Pernyataan Penyerahan Agunan dan Kuasa Menjual tanggal 28 maret 2016 adalah tidak sah dan batal demi Hukum*", yang tidak ada hubungannya dengan TERGUGAT I sehingga dalil tersebut adalah keliru, mengada-ngada dan tidak berdasar;

Halaman 18 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



15. Bahwa perlu diketahui pada tanggal 29 desember 2017 Hj. Eti Kutinsih dan H. Udin Solehudin menghadap Yayan Sopyan SH, M.Kn Notaris kabupaten Kuningan untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan No. 275 terhadap SHM No. 150 atas nama Hj. Eti Kutinsih, No. 273 terhadap SHM No. 241 atas nama Hj. Eti Kutinsih dan No. 274 terhadap SHM No. 1514 atas nama Hj. Eti Kutinsih yang dikuasakan kepada Pemimpin bank bjb cabang Kuningan untuk dibuatkan Akta Pembebanan Hak tanggungan untuk menjamin kredit debitur atas nama Cecep Sony Mulyawan;

16. Berdasarkan Pasal 7 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan

"Hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada"

Sehingga hak tanggungan masi melekat walaupun pemilik hak sudah meninggal, dan dalam perolehannya bank bjb cabang Kuningan merupakan pemegang Hak Tanggungan beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 Hasil Rapat Kamar Perdata sub Kamar Perdata Umum VIII.

"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak"

17. Bahwa menanggapi Gugatan Penggugat halaman 8 poin c disebutkan *"limit lelang eksekusi hak tanggungan jauh dibawah nilai appraisal dari Kantor Jasa Penilai Publik"* adalah dalil yang tidak jelas, karena PENGGUGAT tidak menjelaskan limit lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan yang mana, serta tidak memberikan dasar nilai limit lelang pembandiing tersebut;

18. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Terggugat I dilaksanakan berdasarkan Pasal Pasal (1), (2), (3) dan 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

"(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

*(2) Sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**.*



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

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

Dimana Tergugat I dalam melakukan lelang eksekusi terhadap agunan kredit Penggugat sesuai perundang-undangan yang berlaku dan dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon (Tergugat II);

19. Bahwa dalam seluruh proses pelaksanaan lelang melalui KPKNL Cirebon (Tergugat II) terhadap Objek Gugatan selalu dilakukan dengan memenuhi prosedur dan ketentuan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Tergugat I telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan Tergugat II antara lain yaitu menyampaikan nilai limit lelang atas objek yang akan dilelang, dimana Nilai limit Lelang yang ditetapkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I selalu ditetapkan berdasarkan hasil laporan penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang bersifat Independen serta Nilai Limit Objek Lelang juga bersifat terbuka untuk umum dan dicantumkan dalam pengumuman pelaksanaan lelang di Surat Kabar;

20. Bahwa berdasarkan Pasal Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

"Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan: a. laporan hasil penilaian oleh Penilai; b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau c. harga perkiraan sendiri".

21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa proses pelaksanaan Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dilaksanakan Tergugat I melalui KPKNL Cirebon (Tergugat II) serta penetapan nilai limit lelang telah sah dan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan pihak Debitur dan Para Penggugat serta merupakan Kreditur yang beritikad baik yang menurut hukum hak-haknya haruslah dilindungi (Sesuai Pasal 1338 ayat (3) jo Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdata). Bahwa TERGUGAT I adalah pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, oleh karena itu Gugatan Penggugat harus

Halaman 20 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, karena tidak berdasar hukum dan mengada-ada.

22. Bahwa dalil Penggugat dalam halaman 10 point c, *"Para Penggugat selanjutnya memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan agar Memerintahkan kepada Turut Tergugat IV, untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Nomor ... dan Sertipikat Hak Milik Nomor ... serta Sertipikat Hak Milik Nomor ... dari nama Tergugat III menjadi atas nama (Alm) CECEP SONY MULYANA /balik nama seperti keadaan semula sebelum Lelang hak tanggungan."* Adalah dalil yang tidak berdasar, karena yang menjadi Objek jaminan pada Tergugat I adalah Sertifikat Hak Milik atas nama Hj. Eti Kutiningsih.

DALAM PROVISI

1. Menanggapi dalil Provisi PENGGUAT:

"Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak memproses lelang hak tanggungan terhadap:

- a. *Blok Puhun Desa Ciawilor Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan atas nama Hj. Eti Kutiningsih SHM No. 241;*
- b. *Blok Kliwon Desa Pangkalan, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan atas nama Hj. Eti Kutiningsih SHM No. 150"*

2. Bahwa TERGUGAT I sebagai lembaga perbankan yang memegang Hak Tanggungan untuk mendapatkan jaminan pembayaran kredit, berhak untuk melaksanakan Lelang Agunan melalui KPKNL tanpa proses persidangan berdasarkan Pasal (1), (2), (3) dan 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

3. Bahwa TERGUGAT I dapat menggunakan haknya untuk mengajukan permohonan lelang setelah dokumen persyaratan telah lengkap serta memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka sesuai Pasal 11 PMK 213/2020, maka TERGUGAT II tidak boleh menolak permohonan penjual tersebut. Sebaliknya apabila TERGUGAT II menolak permohonan lelang yang telah lengkap maka TERGUGAT II dapat dinyatakan melanggar hukum.

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka mohonlah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan perkara *a quo*, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan EKSEPSI TERGUGAT I untuk seluruhnya;

Halaman 21 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijc Verklaard*);

Dalam Provisi:

Menolak seluruh permohonan Provisi PENGGUGAT

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dalam hal ini PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk., adalah pihak yang beritikad baik dan benar (*Tee Goeder Trouw*) sehingga wajib mendapat perlindungan hukum;
3. Membebaskan kepada PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa **Tergugat II** menyerahkan Jawaban melalui e Court pada tanggal 28 November 2023, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II.
3. EKSEPSI PERSONA STUNDI NON YUDISIO.
 - a. Bahwa penyebutan identitas Tergugat II oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat II sebagai **KANTOR PERBENDAHARAAN KEKAYAAN DAN LELANG NEGARA** dalam surat gugatan Para Penggugat kurang tepat dan keliru.
 - b. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, penyebutan person terhadap Tergugat II yang benar adalah **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Cirebon**. Bahwa **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Cirebon** dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus bertanggung jawab kepada instansi atasannya dan hierarki Tergugat II berdasarkan struktur organisasi yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan

Halaman 22 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Negara Jawa Barat, sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 263/PMK.01/2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA . Oleh karena itu penyebutan Tergugat II adalah keliru dan kurang tepat yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung kesalahan formil sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***) demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

4. EKSEPSI GUGATAN KABUR (Obscuur Libel)

- a. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak tegas dan tidak jelas menyebutkan identitas obyek dari gugatan ini. Obyek gugatan tidak disebutkan batas batasnya padahal Obyek gugatan adalah bersifat empiris bisa ditunjuk, jelas dan harus terbatas identitasnya agar tidak kabur dan Pasti apa dan bagian apa yang menjadi sengketa dalam perkara a quo.
- b. Bahwa Gugatan Para Penggugat dalam posita gugatannya, Para Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas tanggal pelaksanaan lelang maupun proses lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II terkait dengan objek lelang a quo;
- c. Bahwa seharusnya Para Penggugat memuat dengan jelas dan terang tanggal pelaksanaan lelang. Dengan menyebutkan tanggal pelaksanaan lelang dalam gugatannya adalah untuk membedakan satu Risalah Lelang dengan Risalah lelang lainnya;
- d. Berdasarkan hal tersebut, jelas terbukti dalil-dalil Para Penggugat sungguh kabur, tidak jelas dan tidak ada keterkaitan sama sekali. Para Penggugat tidak dapat membuktikan dan menunjukkan baik hubungan hukum maupun peristiwa hukum yang jelas seperti yang didalilkan Para Penggugat. Oleh karena Para Penggugat gagal membuktikan adanya hak dan peristiwa . Bahwa sebagaimana *Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/RUP/1958 tanggal 13 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 pada pokoknya*
Halaman 23 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



telah menyatakan bahwa syarat mutlak untuk menggugat harus adanya perselisihan hukum antara pihak yang berperkara dan adanya hubungan hukum antara pihak yang menggugat dan digugat terkait dengan objek yang dipersengketakan. Oleh karena itu, dengan tidak adanya perselisihan hukum dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, maka gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I jelas-jelas telah salah alamat (error in persona).

- c. Bahwa Para Penggugat menyebutkan bahwa Perihal Gugatan ini adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi Para Penggugat, senyatanya tidak satupun menjelaskan dalil Para Penggugat yang memuat penjelasan dasar hukum (rechts grond) ataupun dasar peristiwa (feitelijke grond), yang mendasari kualitas dari sebuah gugatan Perbuatan Melawan Hukum Sama sekali tidak dijelaskan peraturan / hukum mana / apa yang dilanggar oleh para Tergugat.
- d. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (3) dan 112 Rv, telah ditetapkan bahwa upaya dan pokok gugatan harus disertai alasan dan kesimpulan yang jelas dan tertentu. *M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan kesembilan, November 2009, halaman 58, menjelaskan bahwa "...Posita yang dianggap terhindari cacat obscur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke grond) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (feitelijke grond) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud".*
- e. Bahwa Memperhatikan posita-posita gugatan Para Penggugat, terbukti Para Penggugat hanya mendalilkan sangkalan-sangkalannya atas proses Eksekusi Hak Tanggungan, namun tidak disertai alasan-alasan atau kesimpulan yang jelas dan tertentu, sebagaimana yang dijelaskan dan dipersyaratkan dalam doktrin dan dasar hukum tersebut.
- f. Bahwa Para Penggugat mencampuradukan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Bahwa antara Debitur (Cecep Sony Mulyana) dan Tergugat I adalah pihak Debitur dan Kreditur dalam perikatan hutang piutang yang dinyatakan dalam perjanjian kredit dimana masing masing pihak mempunyai hak dan kewajiban,

Halaman 24 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Penggugat in casu Debitur telah wanprestasi sedang apa yang dilakukan Tergugat I adalah melaksanakan konsekuensi dari perikatan yang dibuat bersama. Sedangkan oleh Para Penggugat pelaksanaan lelang ini disebut sebagai perbuatan melawan hukum. Bahwa kedudukan Tergugat II tidak diterangkan dengan jelas keterkaitan dalam perkara ini, kedudukan dan perbuatan hukum apa yang mengakibatkan KPKNL Cirebon dicantumkan sebagai Tergugat II oleh Para Penggugat.

- g. *Exceptio non adimpleti contractus*, gugatan yang diajukan bersumber pada perjanjian timbal balik, masing masing pihak dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Para Penggugat tidak berhak menggugat karena tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan uraian uraian tersebut, sangat cukup berdasar apabila Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. Bahwa yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat di dalam dalil-dalil gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II terhadap barang jaminan utang atas nama Cecep Sony Mulyana (Debitur) atas permohonan lelang dari PT Bank Pembangunan Daerah Jabar Banten Tbk, Cab. Kuningan (*in casu* Tergugat I) sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor 92/KUN-PK/2023 tanggal 15 Juni 2023.
2. Bahwa Para Penggugat Penggugat keberatan terhadap pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan utang berupa 3 bidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai:
 - a. SHM Nomor 1514/Ciawigebang seluas 1370 m² atas nama Hj. Eti Kutinsih terletak di Jalan Raya Susukan Blok Pasiran Desa Ciawigebang, Kec.Ciawigebang, Kab. Kuningan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. SHM Nomor 241/Ciawilor seluas 445 m² atas nama Hj. Eti Kutinsih terletak di Jalan Raya Ciawilor Desa Ciawigebang, Kec.Ciawigebang, Kab. Kuningan;

c. SHM Nomor 150/Pangkalan seluas 202 m² atas nama Hj. Eti Kutinsih terletak di Jalan Desa Blok Kaliwon Desa Pangkalan, Kec.Ciawigebang, Kab. Kuningan;

dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang Eksekusi Tanggungan kepada Tergugat II dengan nilai limit dibawah harga penilain KJPP.

3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada huruf (c) 7 halaman 8 yang menyatakan bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang Eksekusi Tanggungan kepada Tergugat II dengan nilai limit dibawah harga penilain KJPP.

4. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan lelang yang disampaikan oleh Tergugat I selaku Penjual kepada Tergugat II diketahui bahwa angka acuan/Nilai Limit terhadap Objek Perkara telah ditetapkan berdasarkan penilaian KJPP Agus, Firdaus & Rekan sebagaimana tecantum dalam Surat Penilaian Nomor 00776/2.0037-00/PI/07/0299/1/III/2023 tanggal 28 Maret 2023.

5. Bahwa dengan adanya laporan penilaian yang disampaikan oleh Tergugat I tersebut, maka dalil Para Penggugat telah terbantahkan dan hanyalah tuduhan yang sama sekali tidak berdasar.

PELAKSANAAN LELANG OBJEK PERKARA A QUO TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU

6. Bahwa untuk membantah dalil-dalil Para Penggugat, Tergugat II akan menyampaikan dalam uraian dalil-dalil bantahan dibawah ini.

7. Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya mengakui telah mempunyai hubungan hukum antara Cecep Sony Mulyono (Debitur) dengan PT Bank Pembangunan Daerah Jabar Banten Kantor Cab. Kuningan (*in casu* Tergugat I) melalui perjanjian pemberian fasilitas kredit Modal Kerja antara Cecep Sony Mulyono (Debitur) dengan Tergugat I dan dengan jaminan utang 3 bidang tanah berikut bangunan di atasnya dan atas jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I atas nama Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 01142/2018 tanggal 31 Mei 2018, Nomor 01141/2018 tanggal 31 Mei 2018 dan Nomor 01139/2018 tanggal 31 Mei 2018 serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 346/2018 tanggal 30

Halaman 26 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2018, Nomor 345/2018 tanggal 30 April 2018 dan Nomor 347/2018 tanggal 30 April 2018 **yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim.**

8. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang telah sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh ketentuan lelang dan berkas permohonan lelang telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan, sehingga secara administratif permohonan lelang yang diajukan sudah lengkap dan telah memenuhi persyaratan formal untuk proses lelang. Oleh karena itu, apa yang dilakukan oleh Tergugat II terkait pelaksanaan lelang telah sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II.
9. Bahwa permohonan lelang diajukan oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jabar Banten Kantor Cab. Kuningan (*in casu* Tergugat I) atas nama Cecep Sony Mulyono selaku Debitur telah wanprestasi dalam memenuhi kewajiban melunasi utangnya dengan PT Bank Pembangunan Daerah Jabar Banten Kantor Cab. Kuningan (*in casu* Tergugat I) sebagaimana juga diakui oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya. Oleh karena itu, barang jaminan yaitu beberapa bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang telah dibebani hak tanggungan kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jabar Banten Kantor Cab. Kuningan (*in casu* Tergugat I) selaku pemegang hak tanggungan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa ***“apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”***
10. Bahwa meskipun Cecep Sony Mulyono selaku Debitur telah wanprestasi/cedera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun Tergugat I tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Cecep Sony Mulyono selaku Debitur untuk melunasi utangnya sebagaimana dalam surat-surat peringatan Tergugat I kepada Cecep Sony Mulyono selaku Debitur Nomor 0513/KOM-KNG/2019 tanggal 02 Januari 2019 sebagai Surat Peringatan Pertama, Surat Nomor 0024/KOM-KNG/2019 tanggal 12 Februari 2019 sebagai Surat Peringatan Kedua, dan Surat Nomor 0052/KOM-KNG/2019 tanggal 01 Maret sebagai Surat Peringatan Ketiga.

Halaman 27 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng

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)



11. Bahwa oleh karena Debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka PT Bank Pembangunan Daerah Jabar Banten Kantor Cab. Kuningan (*in casu* Tergugat I) (*in casu* Tergugat I) kemudian menyampaikan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat III melalui Surat Permohonan Pelaksanaan Lelang Nomor 92/KUN-PPK/2023 tanggal 15 Juni 2023. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996: “*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*”
12. Bahwa selain itu ditegaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan 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 cedera janji, maka berdasarkan kekuatan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan yang sama seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
13. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 1 Agustus 2023 atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku. Dengan demikian maka tuntutan Penggugat yang meminta agar pelaksanaan lelang dibatalkan dan Risalah Lelang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

Tanggapan Atas Dalil Para Penggugat Yang Mendalihkan Bahwa Tergugat II Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

14. Bahwa sebagaimana dalil-dalil Para Penggugat di dalam surat gugatan, pada pokoknya mendalihkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan *Pasal 1365 KUHPerdara*.
15. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam *Pasal 1365 KUH Perdata*, suatu perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada seseorang haruslah mengandung unsur-unsur yang harus terpenuhi yakni:
 - a. *Adanya suatu perbuatan;*
 - b. *Perbuatan tersebut melawan hukum;*
 - c. *Adanya kesalahan dari pihak pelaku;*
 - d. *Adanya kerugian bagi korban;*

Halaman 28 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



e. *Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.*

16. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi unsur “Adanya Suatu Perbuatan”. Bahwa Para Penggugat di dalam gugatannya sama sekali tidak menunjukkan atau menyebutkan bahwa Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, **Penggugat juga tidak menunjukkan dan menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat II.**

17. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi unsur “Perbuatan tersebut melawan hukum”. Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak menyebutkan adanya Undang-Undang/perbuatan-perbuatan yang dilanggar oleh Tergugat II. Dengan demikian, unsur “perbuatan tersebut melawan hukum” jelas-jelas tidak terpenuhi, karena **perbuatan yang seharusnya menjadi dasar Tergugat II dinilai melakukan kesalahan atau tidak, tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat.** Oleh karena itu, **tidak ada satu pun perbuatan Tergugat II yang dapat dijadikan dasar penilaian apakah melawan hukum atau tidak.**

18. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi unsur “adanya kesalahan dari pihak pelaku”.

a. Bahwa agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, Undang-Undang dan Yurisprudensi menyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. **Unsur kesalahan tersebut haruslah di dasarkan kepada undang-undang tertentu yang dianggap telah dilanggar.**

b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, tidak ada satu pun Perbuatan Tergugat II yang dijadikan dalil oleh Para Penggugat sebagai suatu perbuatan melawan hukum, dan selain itu Penggugat juga **tidak menyebutkan undang-undang yang dianggap dilanggar oleh Tergugat II.** Dengan demikian secara hukum Tergugat II tidak dapat digugat terhadap sesuatu hal yang tidak di dalilkan oleh Penggugat kepada Tergugat II dan tentunya karena tidak ada perbuatan Tergugat II yang di dalilkan oleh Penggugat, maka tidak ada kesalahan yang dapat dibebankan kepada Tergugat II. Oleh karenanya gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur “adanya kesalahan dari pihak pelaku” sebagaimana dimaksud.

Lelang Yang Dilaksanakan Tidak Dapat Dibatalkan

Halaman 29 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



19. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat tidak ada satupun dalil yang menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka terhadap pelaksanaan pelelangan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga Petitum Para Penggugat pada angka 6 yang meminta agar lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II dinyatakan batal adalah Petitum yang sangat mengada-ada dan tanpa dasar hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 149 yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”. Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Tergugat II **tidak dapat dibatalkan** karena telah **sah secara hukum**.
20. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan yang memeriksa perkara *a quo* karena gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta jelas-jelas tidak berdasar hukum.

Maka : berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Turut Tergugat tidak menyerahkan Jawaban secara elektronik melalui dashboard e-cort walaupun telah diberikesempatan pada waktu yang telah ditetapkan, maka dianggap tidak menggunakan haknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 5 Desember 2023 Kuasa Para Penggugat menyerahkan Replik secara elektronik melalui dashboard e-court, yang pada pokoknya termuat dalam berita acara putusan ini;

Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 12 Desember 2023 Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyerahkan Duplik secara elektronik melalui dashboard e-court;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Pemberitahuan Hasil Lelang, Nomor : 102/Kun-PPK/2023 tertanggal 03 Juli 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Pemberitahuan Lelang Ulang, Nomor : 178/KUN-PPK/2023 tertanggal 26 Juli 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Surat Keterangan Kematian atas nama Cecep Sony Mulyana, Nomor : 474.13/192/Pem tertanggal 10 Juli 2023, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris dari Kantor Kecamatan Ciawigebang Nomor: 495/489/Pem tertanggal 22 Desember 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Perjanjian Damai (Daading) antara Penggugat dengan Tergugat III, tertanggal 28 November 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat I mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit (PK) Kredit Modal Kerja, Nomor : 270 tertanggal 29 Desember 2017 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor : 241 tertanggal 16 Juli 2008 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-2;
3. Fotokopi Sertifikat/Buku Tanah, Nomor : 150 tertanggal 17 Oktober 1994 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-3;

Halaman 31 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Nomor : 273 tertanggal 29 Desember 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.1-4;
5. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 275 tertanggal 29 Desember 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan, Nomor : 01139/2018 tertanggal 31 Mei 2018 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan, Nomor : 1141/2018 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-7;
8. Fotokopi Surat Penawaran Pemberian Kredit atas nama Cecep Sony Mulyana, Nomor : 0749/KOM-KNG/2017 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan I/Surat Kewajiban Pelunasan Kredit Jatuh Tempo, Nomor : 0513/KOM-KNG/2019 tertanggal 02 Januari 2019 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan II/Surat Kewajiban Pembayaran Kredit, Nomor : 0024/KOM-KNG/2019 tertanggal 12 Februari 2019 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan III, Nomor : 0052/KOM-KNG/2019 tertanggal 01 Maret 2019 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-11;
12. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Milik Cecep Sony Mulyana, Nomor : 00776/2.0037-00/PI/07/0299/1/III/2023 tertanggal 29 Maret 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-12;
13. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Milik Cecep Sony Mulyana, Nomor : 00777/2.0037-00/PI/07/0299/1/III/2023 tertanggal 29 Maret 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-13;
14. Fotokopi Laporan Penilaian Aset Milik Cecep Sony Mulyana, Nomor : 00779/2.0037-00/PI/07/0299/1/III/2023 tertanggal 29 Maret 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-14;

Halaman 32 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Nomor : 00214/PPK-SMO/2023 tertanggal 06 Maret 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-15;

16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Ulang, Nomor : 178/KUN-PPK/2023 tertanggal 26 Juli 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-16;

17. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang, Nomor : 503/35/2023 tertanggal 28 Agustus 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1-17;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat II mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Permohonan Lelang Ulang, Nomor : 92/KUN-PPK/2023 tertanggal 15 Juni 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2-1;

2. Fotokopi dari fotokopi Data Debitur yang Akan Diajukan Lelang, tertanggal 15 Juni 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2-2;

3. Fotokopi Surat Pernyataan, Nomor : 94/KUN-PPK/2023 tertanggal 15 Juni 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.2-3;

4. Fotokopi dari fotokopi Rincian Jumlah Hutang/Kewajiban Debitur tertanggal 15 Juni 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2-4;

5. Fotokopi Surat Penunjukan, Nomor : 93/KUN-PPK/2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2-5;

6. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Ulang PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Cabang Kuningan, Nomor : S-1599/KNL.0806/2023 tertanggal 21 Juli 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2-6;

7. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I/Kewajiban Pelunasan Kredit Jatuh Tempo, Nomor : 0513/KOM-KNG/2019 tertanggal 02 Januari 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2-7;

8. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II/Surat Kewajiban Pembayaran Kredit, Nomor : 0024/KOM-KNG/2019 tertanggal 12

Halaman 33 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng

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)



Februari 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2-8;

9. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III, Nomor : 0052/KOM-KNG/2019 tertanggal 01 Maret 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2-9;

10. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Ulang, Nomor : 178/KUN-PPK/2023 tertanggal 26 Juli 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2-10;

11. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, tertanggal 27 Juli 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2-11;

12. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang melalui Surat Kabar Harian "RADAR" yang diumumkan oleh PT Bank BJB Cabang Kuningan, tertanggal 25 Juli 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2-12;

13. Fotokopi Risalah Lelang, Nomor : 503/35/2023 tertanggal 1 Agustus 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2-13;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat III mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang, Nomor : 503/35/2023 tertanggal 28 Agustus 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3-1;

2. Fotokopi Kwitansi, Nomor : 274/2023 tertanggal 02 Agustus 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3-2;

3. Fotokopi Hasil Pelaksanaan Lelang, sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3-3;

4. Fotokopi Bukti Transaksi Firecash, Nomor : 0015YA880020570 tertanggal 31 Juli 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda T.3-4;

5. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) tertanggal 03 Agustus 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3-5;



6. Fotokopi Bukti Penerimaan Pajak Negara, tertanggal 03 Agustus 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3-6;

7. Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan/Tanah, Nomor : 0612891 tertanggal 25 September 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3-7;

8. Fotokopi Sertifikat Tanah, Nomor : 1514 tertanggal 03 Februari 2006 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3-8;

9. Fotokopi Transaction Detail, tertanggal 31` Juli 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3-9;

10. Fotokopi Perjanjian Damai (Daading), tertanggal 28 November 2023 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3-10;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Buku Tanah, Nomor : 150 tertanggal 31 Mei 2018 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.1-1;

2. Fotokopi Surat Ukur, Nomor : 1635/1994 tertanggal 12 Oktober 1994 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.1-2;

3. Fotokopi Buku Tanah, Nomor : 1241 tertanggal 31 Mei 2018 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.1-3;

4. Fotokopi Surat Ukur, Nomor : 38 tertanggal 16 Juli 2008 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.1-4;

5. Fotokopi Buku Tanah, Nomor : 1514 tertanggal 31 Mei 2018 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.1-5;

6. Fotokopi Surat Ukur, Nomor : 141/2006 tertanggal 03 Februari 2006 sesuai dengan aslinya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.1-6;



Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,

Menimbang, bahwa selama peroses pembuktian dipersidangan Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak ada mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan pemeriksaan setempat pada tanggal 31 Januari 2024;

Menimbang bahwa Para Penggugat tidak menyerahkan kesimpulan, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyerahkan Kesimpulan secara elektronik melalui dashboard e-cort pada tanggal 24 Januari 2024;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan Eksepsi, pada pokoknya adalah sebagai berikut;

- A. Gugatan Penggugat Error In Persona (Salah Pihak)
- B. Gugatan yang diajukan Penggugat tanpa dasar Hukum yang jelas, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat tidak Jelas/ Kabur (OBSCUUR LIBEL)
- C. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang eksepsi dari Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat *error in persona* (salah pihak), bahwa yang dimaksud dengan *error in persona* adalah kekeliruan dalam menarik orang sebagai pihak tergugat, dimana orang yang ditarik sebagai tergugat tersebut tidak ada atau tidak mempunyai hubungan hukum baik dengan penggugat maupun dengan objek gugatan, terhadap perkara ini Majelis Hakim setelah mencermati gugatan, Para Penggugat sudah menarik pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum baik dengan Penggugat maupun dengan objek gugatan sehingga menurut Majelis Hakim tidak ada *error in persona* dalam gugatan a quo, oleh karenanya eksepsi mengenai gugatan eror in persona haruslah ditolak;

Halaman 36 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi dari Tergugat I yang menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat tanpa dasar hukum yang jelas, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*), bahwa berdasarkan Pasal 8 nomor 3 Reglement Op de Burgerlijke Rechtsvordering (RV) menyebutkan suatu surat gugatan harus memuat setidaknya identitas lengkap para pihak, posita dan petitum, selanjutnya Majelis Hakim setelah mencermati gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah berisi identitas lengkap para pihak, dan juga telah menguraikan posita dan petitum yang satu sama lainnya saling berkaitan dan tidak bertentangan, selain itu gugatan juga telah dirumuskan dengan jelas dan terang, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat telah jelas dan terang, oleh karena itu maka eksepsi mengenai gugatan tidak jelas haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang Eksepsi dari Tergugat I yang menyatakan Gugatan Para Penggugat adalah Kurang pihak karena Penggugat tidak menarik perusahaan Asuransi dan istri dari Alm Cecep Sony Mulyana, yang mempunyai hubungan hukum terhadap obyek jaminan, dimana Eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*Pluris Litis consortium*) adalah adanya subjek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subjek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak, yang mana kekurangan subjek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim wewenang untuk menarik pihak dalam suatu gugatan memang sepenuhnya hak Para Penggugat, namun penentuan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait dalam perkara yang tidak dimasukkan sebagai pihak tidak dirugikan, disamping itu jika ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak, justru akan merugikan Para Penggugat sendiri, karena akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Para Penggugat dan dari jawaban Tergugat I serta dihubungkan dengan bukti-bukti surat dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa esensi Gugatan Para Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah melaksanakan lelang eksekusi terhadap Hak Tanggungan sertifikat Hak Milik

Halaman 37 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng

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

Nomor 1514/Kel Ciawigebang, dengan luas 1.370 M2 atas nama Hajjah Eti Kutinsih, terletak di Jalan Raya Susukan, Blok Pasir, Desa Ciawigebang, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten/Kota Kuningan Provinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa menjadi pokok permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat adalah berawal dari adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Alm Cecep Sony Mulyana yang semasa hidupnya telah mengagunkan 3 (tiga) buku sertifikat hak milik dari Ibu kandung Para Penggugat kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dari orang tua kandung Para Penggugat, dengan melakukan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 270, tanggal 29 Desember 2017 dengan Kredit yang diberikan Tergugat I kepada Alm Cecep Sony Mulyana dan istrinya yang bernama Nyonya Fitrianti telah ikut serta dalam menyetujui Kredit Modal Kerja tersebut sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan jangka waktu kredit adalah 12 (dua belas) Bulan, kemudian Alm Cecep Sony Mulyana meninggal dunia pada tanggal 2 Agustus 2021, dan istri Cecep Sony Mulyana yang bernama Nyonya Fitrianti sebagai ahli waris yang ikut serta dalam perjanjian Kredit Modal Kerja tersebut kemudian tidak dapat membayar angsuran kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Tergugat II dan yang menjadi Pemenang lelang adalah Tergugat .III atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1514/Kel. Ciawigebang, dengan luas tanah 1,370 M2, atas nama dalam sertipikat HAJJAH ETI KUTINSIH, yang terletak di Jalan Raya Susukan, Blok Pasir, Desa Ciawigebang, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten/Kota Kuningan Propinsi Jawa Barat, sedangkan Turut Tergugat .IV telah menerbitkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) sebagai salah satu syarat lelang eksekusi hak tanggungan, sehingga Gugatan Para penggugat adalah kurang pihak yaitu tidak istri dari Alm Cecep Sony Mulyana, yang bernama Nyonya Fitrianti yang mempunyai kepentingan yang sama dengan Alm Cecep Sony Mulyana yang mempunyai hubungan hukum terhadap obyek jaminan, sehingga mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi cacat formil hal ini juga telah ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum yurisprudensi Putusan MA No. 1123K/Sip/1984 yang pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat bahwa Judex Factie salah dalam menerapkan tata tertib beracara karena tidak menarik pihak yang memiliki koneksitas dengan perkara yang sedang diperiksa, dengan demikian orang yang ditarik sebagai pihak tidak lengkap dan Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa "Suatu gugatan yang tidak

Halaman 38 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng

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

lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak (*pluris litis consurtium*) maka hal tersebut merupakan bentuk cacat formil dari Gugatan Para Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil sehingga eksepsi Tergugat I haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya salah satu eksepsi dari Tergugat I, maka menurut pendapat Majelis Hakim mengenai eksepsi Tergugat II selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa karena eksepsi dari Tergugat I mengenai Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Pluris litis consortium*) dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi Pokok Perkara, sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Para Penggugat haruslah dihukum membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar Putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-Pasal dalam HIR dan Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan Perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I mengenai kurang pihak (*pluris litis consurtium*);
- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk selain dan selebihnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena kurang pihak (*pluris litis consortium*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.254.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan, pada hari Senin tanggal 5 Februari 2024, oleh kami Ardhianti Prihastuti, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Desca Wisnubrata, S.H., M.H dan Listyo Arif Budiman, S.H. masing-masing sebagai Hakim

Halaman 39 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan secara elektronik pada Rabu tanggal 7 Februari 2024 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Deni Anggarawati, S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Desca Wisnubrata, S.H., M.H.

Ardhianti Prihastuti, S.H., M.H.

Listyo Arif Budiman, S.H.

Panitera Pengganti,

Deni Anggarawati, S.H.

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2.	ATK	: Rp. 100.000,00
3.	Biaya Panggilan	: Rp. 30.000,00
4.	PNBP Panggilan	: Rp. 60.000,00
5.	Biaya Penggandaan berkas	: Rp. 60.000,00
6.	Pemeriksaan Setempat	: Rp.1.700.000,00
7.	Biaya Pemberitahuan	
	Pemeriksaan Setempat	: Rp. 150.000,00
8.	Biaya Panggilan	: Rp. 98.000,00
9.	Materai	: Rp. 10.000,00
10.	<u>Redaksi</u>	: Rp. 10.000,00 +
Jumlah		: Rp.2.254.000,00

(dua juta dua ratus lima puluh empat ribu rupiah)

Halaman 40 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng



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

Halaman 41 dari 41 Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng

Disclaimer

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

Halaman 41