



PUTUSAN

Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ciamis yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. H ENCENG SOLEH ALIAS H M HAIDAR HILMI, beralamat Gg Flamboyan No.5 RT 090 RW 025 Desa Karanganyar Kecamatan Subang Kabupaten Subang, Jawa Barat. Sebagai **Penggugat I**.

2. PT. TANJUNG MULYA PERKASA, beralamat Jl Raya Sindangherang Dusun Manganti RT 003 RW 005 Desa Sindangmukti Kecamatan Panumbangan Kabupaten Ciamis, Jawa Barat. Sebagai **Penggugat II**;

Penggugat I dan Penggugat II tersebut untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **PADILLAH, S.H.,M.H, ASEP MUHIDIN, S.H., DAN HADITYA YUDA NEGARA HERDIANA, S.H.**, Advokat yang berkantor di Genteng Puri Residence B-5 Pabuaran Warudoyong, Sukabumi 43133 berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 130/SK/2022/PN.Cms tanggal 22 Agustus 2022;

lawan:

1. PT. BANK MANDIRI (PERSERO). Tbk, RSAM Bandung, yang beralamat di JL. Asia Afrika No. 107, Lt. 3 Bandung 40112. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BUDIYONO., S.H., GARDHITYA GITHA G. S.H., ADITYA JANU W., S.H., I WAYAN BHAYU E. PRATAMA., S.H., DENI YULIARMAN., S.H., OSANANDA DEPRINAWA., WINI FEBRIANI., FADHILAL HANAN ROFIFAH., ADE CAHYO UTOMO., SULIZA THARMONO.**, untuk mewakili Perseroan yang beralamt kantor di Jalan Asia Afrika No. 107 Lt. 3, Bandung 40112 berdasarkan surat kuasa tanggal 5 September 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 142/SK/2022/PN.Cms tanggal 13 September 2022, sebagai **Tergugat I**;

2. PT. POWER ASETINDO SELARAS, beralamat di Rukan Botanic Junction Blok H-9 No. 1 Kec Kembangan Kota Jakarta Barat, sebagai **Tergugat II**;

3. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG, Tasikmalaya, yang beralamat di JL. Ir. H. Juanda, No.19 Tasikmalaya, Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **LAESINTJE WILAR, HERU WIDIYANTO, ROCHIS NUR NUSROH, MOCH. ENCEP IQBAL FIDAUS TS**, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili KPKNL yang beralamat

Halaman 1 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantor di Jalan Ir. Haji Juanda No. 19, Tasikmalaya berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 130/SK/2022/PN.Cms tanggal 22 Agustus 2022, sebagai **Turut Tergugat I**;

4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis, yang beralamat di Jl. Drs. H. Soejoed No.14, Kertasari, Kec. Ciamis, Kabupaten Ciamis, Jawa Barat 46213. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RIFA DIANA YULIYANTI., S.SI., M.SI, GUSTI GEMA MAHARDIKA BRATA., S.H., ASEP ROPIK PATAHIL ALIM., S.H., MARDI ACHMAD., S.H.**, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 14 September 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 162/SK/2022/PN.Cms tanggal 25 Oktober 2022 sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut:

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 22 Agustus 2022 dengan Nomor Register 22/Pdt.G/2022/PN Cms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. OBJEK GUGATAN

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam gugatan ini adalah "Lelang Objek Jaminan milik Penggugat I Oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana surat nomor : SAM. SA2/BDG.810/2022 tanggal 16 Agustus 2022, Perihal : Pemberitahuan Eksekusi Hak Tanggungan Objek Lelang," dan Nomor : 032/PAS-BDG/VIII/2021 perihal : Pemberitahuan : perihal Pemberitahuan terhadap objek jaminan milik Tergugat I berupa :

1. 2 (dua) Bidang Tanah dengan total luas tanah 7.462 m² berikut bangunan diatasnya seluas 3.415 m² dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) : 249/Sindangherang, luas tanah 5.882 m² atas nama H.M Haidar Hilmi dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Sindangherang, luas tanah 1.580 m² atas nama H.M Haidar Hilmi yang terletak di JL. Panjalu-Panumbangan, Desa Sindangherang Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat;

Halaman 2 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tanah dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) : 247/Sindangherang seluas 2.834 m² berikut bangunannya seluas 2.689 m² atas nama H.M Haidar Hilmi yang terletak di JL. Panjalu-Panumbangan, Desa Sindangherang Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat.

B. ALASAN / DASAR GUGATAN / POSITA

Adapun yang menjadi dasar / alasan gugatan Para Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I adalah pemilik sah bidang tanah dan bangunan diatasnya dengan data sebagai berikut :

a) Tanah Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor :

249/Sindangherang seluas 5.882 m² atas nama H.M Haidar Hilmi dan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 250/Sindangherang seluas 1.580 m² atas nama H.M Haidar Hilmi yang terletak di JL. Panjalu-Panumbangan, Desa Sindangherang Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat;

b) Sebidang tanah dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) : 247/Sindangherang seluas 2.834 m² atas nama H.M Haidar Hilmi yang terletak di JL. Panjalu-Panumbangan, Desa Sindangherang Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat.

2. Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik Penggugat I :

➤ Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 249/Sindangherang seluas 5.882 m²;

➤ Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 250/Sindangherang seluas 1.580 m²;

➤ Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 247/Sindangherang seluas 2.834 m²

Dianggunkan / dijadikan jaminan kredit oelh Penggugat II kepada Tergugat I ;

3. Bahwa Penggugat II telah mendapatkan fasilitas kredit di PT. Bank Mandiri (Persero). Tbk (Tergugat I) dalam bentuk Fasilitas Kredit Modal Kerja sesuai Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.BDG/0269/KMK/2011 tanggal 18-12-2011 (delapan belas desember dua ribu sebelas) Akta Nomor 52, limit kredit Rp. 34.000.000.000,- (tiga puluh empat milyar rupiah) ;

4. Bahwa kemudian Tergugat I dan Penggugat II telah membuat Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.BDG 0269/KMK 2011 tanggal 12-04-2012 (dua belas April dua ribu dua belas) Akta Nomor : 43;

5. Bahwa kemudian Tergugat I dan Penggugat II telah melakukan Addendum II Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.BDG 0269/KMK 2011 tanggal 12-09-2012 (dua belas September dua ribu dua belas) Akta Nomor : 45;

Halaman 3 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.

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

6. Bahwa Kemudian Tergugat I dan Penggugat II melakukan Addendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.BDG 0269/KMK 2011 tanggal 05-12-2013 (lima desember dua ribu tiga belas) Akta Nomor : 31;
7. Bahwa Penggugat II telah melakukan beberapa kali pembayaran angsuran kepada Tergugat I sesuai dengan perjanjian kredit beserta addendurnya;
8. Bahwa saat ini Tergugat I dan Tergugat II telah mengirimkan surat pemberitahuan akan melakukan lelang hak tanggungan secara sepihak terhadap anggunan milik Penggugat I melalui Turut Tergugat I yang dilakukan melalui aplikasi/sistem dengan alamat suret/link :
- a) Kode Lot Lelang SRO7JG, dengan alamat link : <https://lelang.go.id/lot-lelang/detail/602277/1-bidang-tanah-dengan-total-luas-2834-m2-berikut-bangunan-di-Kabupaten-Ciamis.html>; dan
- b) Kode Lot Lelang LOXRZS, dengan alamat link : <https://lelang.go.id/lot-lelang/detail/602268/2-bidang-tanah-dengan-total-luas-7462-m2-berikut-bangunan-di-Kabupaten-Ciamis.html>.
9. Bahwa Tergugat telah membuat pemberitahuan lelang dan pengumuman lelang dengan limit lelang dibawah harga pasar saat ini dan lelang dilakukan sebelum jatuh tempo kredit, dan belum ada putusan pengadilan yang menetapkan bahwa Penggugat II telah wanprestasi ;
10. Bahwa dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat 1 agar tidak melaksanakan lelang hak tanggungan sebagaimana limit lelang yang telah diumumkan;
11. Bahwa harga lelang yang sebagaimana Kode Lot Lelang SRO7JG, dengan alamat link : <https://lelang.go.id/lot-lelang/detail/602277/1-bidang-tanah-dengan-total-luas-2834-m2-berikut-bangunan-di-Kabupaten-Ciamis.html> adalah Rp. 2.354.000.000, yang jauh dari harga jual wajar pasaran yang diperkirakan Rp. 5.885.000.000 (lima milyar delapan ratus delapan puluh lima juta rupiah), sehingga harga lelang tidaklah patut dan tidak sesuai dengan harga pasaran yang real;
12. Bahwa harga lelang yang sebagaimana Kode Lot Lelang LOXRZS, dengan alamat link : <https://lelang.go.id/lot-lelang/detail/602268/2-bidang-tanah-dengan-total-luas-7462-m2-berikut-bangunan-di-Kabupaten-Ciamis.html> adalah Rp. 4.929.000.000 yang jauh dari harga jual wajar pasaran yang diperkirakan Rp. 12.322.500.000 (dua belas juta tiga ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga harga lelang tidaklah patut dan tidak sesuai dengan harga pasaran yang real;
13. Bahwa, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH Perdata;

Halaman 4 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.

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

14. Bahwa dari penetapan harga yang berada dibawah standar (harga pasar), Tergugat dan Turut Tergugat telah bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat baik secara *materil* sebesar Rp. 10.924.500.000 (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan kerugian *imateril* Rp.18.207.500.000 (delapan belas milyar dua ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

15. Bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan “setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum”;

16. Bahwa sebagaimana Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/Pmk.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menegaskan :

- (1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.
- (2) Pihak lain selain debitor/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
 - b. pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau
 - c. pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan
- (3) Terhadap objek Hak dimaksud pada ayat Tanggungan se bagaimana (1) Pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi

Sehingga lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat 1 tidak sah secara hukum karena cara yang dilakukan tidak sesuai prosedur dan terdapat perbuatan melawan hukum;

17. Bahwa Pasal 39 huruf c, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/Pmk.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan : “Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi: c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang

Halaman 5 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang;

18. Bahwa harga lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I yang diumumkan juga melalui pemberituannya oleh Tergugat II dan diupload oleh Turut Tergugat I tidak mencerminkan amanat Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/Pmk.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menegaskan "Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi".

19. Bahwa Penggugat saat ini mengalami kesulitan ekonomi sehingga dalam melanjutkan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I mengalami kendala yang mengakibatkan Tergugat I dengan Tergugat II melalui Turut Tergugat I melakukan pengumuman lelang hak tanggungan berdasarkan surat pemberitahuan nomor : SAM. SA2/BDG.810/2022 tanggal 16 Agustus 2022 dan surat Nomor : 032/PAS-BDG/VIII/2021 perihal : Pemberitahuan ;

20. Bahwa Turut Tergugat II ditarik kedalam pihak dalam perkara ini karena Turut Tergugat II telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai syarat formal lelang hak tanggungan ;

21. Bahwa Penggugat sangat keberatan terhadap lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat I karena nilai limit dibawah harga wajar dipasaran;

22. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) tidak teliti serta berhati-hati dalam menentukan nilai limit pada objek jaminan yang akan dilelang, dimana nilai limit yang ditentukan tidak lebih rendah dari besarnya hutang.

23. Bahwa Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis) belum menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang wajib diserahkan kepada pemegang hak tanggungan (PENGGUGAT) sebagaimana ditegaskan Pasal 14 ayat (1), ayat (5) yang menegaskan :

Pasal 14 ayat (1) : Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

ayat (5) : Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Sehingga tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT;

Halaman 6 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.

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)



24. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum dan tidak adanya keadilan dalam memberikan harga limit lelang yang wajar sesuai harga pasar saat ini, yang dilakukan oleh Tergugat, bertentangan dengan asas keadilan;

Berdasarkan dalil-dalil dan penjelasan diatas, PENGGUGAT memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Ciamis Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo agar dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**C. PETITUM
PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menetapkan Para Penggugat memiliki *legalstanding* dalam mengajukan gugatan *a quo*.
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Para Penggugat atas pelaksanaan lelang terhadap jaminan berupa :
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 249/Sindangherang seluas 5.882 m2
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 250/Sindangherang seluas 1.580 m2;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 247/Sindangherang seluas 2.834 m2
4. Menyatakan tidak sah lelang hak tanggungan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, melalui Turut Tergugat I melalui alamat sure/link dengan kode :
 - Kode Lot Lelang SRO7JG, dengan alamat link : <https://lelang.go.id/lot-lelang/detail/602277/1-bidang-tanah-dengan-total-luas-2834-m2-berikut-bangunan-di-Kabupaten-Ciamis.html>; dan
 - Kode Lot Lelang LOXRZS, dengan alamat link : <https://lelang.go.id/lot-lelang/detail/602268/2-bidang-tanah-dengan-total-luas-7462-m2-berikut-bangunan-di-Kabupaten-Ciamis.html>..
5. Menetapkan kerugian materil dan imateril Para Penggugat sebesar Rp. 29.132.000.000 (dua puluh sembilan milyar seratus tiga puluh dua juta rupiah).
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanaka terlebih dahulu (*uitvoerbaarbijvoorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara a quo.
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya namun Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan tersebut, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk INDRA MUHARAM, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Ciamis sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Desember 2022 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat yang tetap dipertahankan;

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

DALAM EKSEPSI

1. Exceptio Non Adimpleti Contractus
 - a. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 3, 4, 5, dan 6 halaman 4 dan 5 secara tegas mengakui telah mengajukan dan menandatangani Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT I. Dengan membubuhkan tanda tangan di dalam Perjanjian Kredit *a quo*, maka PARA PENGGUGAT telah menyetujui Perjanjian Kredit *a quo*, sehingga seluruh kesepakatan yang dibuat secara sah dan tercantum dalam Perjanjian Kredit *a quo* mengikat PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagai okum untuk dilaksanakan dengan itikad baik (vide: Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983).
 - b. Bahwa dalam Perjanjian Kredit *a quo* telah disepakati kewajiban PARA PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran kembali atas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I secara tertib sesuai waktu dan jumlah yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit. Namun demikian PARA PENGGUGAT dalam melaksanakan kewajibannya telah tidak sesuai dengan Perjanjian Kredit.
 - c. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" (vide: Harahap, M. Yahya. 2015. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika) pada halaman 461 menerangkan terkait Exceptio Non Adimpleti Contractus sebagai berikut:
"Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal

Halaman 8 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.

d. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata jo. Kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983 serta dengan mengingat pendapat ahli M. Yahya Harahap, S.H. a quo, maka PARA PENGGUGAT secara hukum tidak berhak mengajukan Gugatan a quo karena PARA PENGGUGAT sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit (PARA PENGGUGAT telah lebih dahulu wanprestasi/cidera janji kepada TERGUGAT I).

Dengan demikian TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang terhormat agar menyatakan Gugatan a quo sebagai tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

a. Posita Tidak Jelas

- 1) Dalam Posita angka 11 dan 12 halaman 6 PARA PENGGUGAT menyebutkan frasa "yang jauh dari harga wajar pasaran yang diperkirakan..", namun dalam argumentasi a quo PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan secara jelas parameter obyektifnya dalam menentukan Limit Lelang.
- 2) Dalam Posita angka 13 halaman 6, PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*), namun PARA PENGGUGAT tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan TERGUGAT I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdato.

b. Petitum Tidak Jelas

Bahwa dalam Petitum angka 5 halaman 11, terdapat frasa yang menyebutkan "Menetapkan kerugian materiil dan imateriil PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 29.132.000 .000,- {Dua puluh sembilan miliar seratus tiga puluh dua juta Rupiah)", Namun dalam argumentasi a quo, PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan kepada pihak siapa kerugian tersebut akan dibebankan.

c. Kontradiksi antara Posita dengan Petitum

Dalam Posita angka 3, 4, 5 dan 6 halaman 4 dan 5 diakui oleh PARA PENGGUGAT bahwa terjadi hubungan hukum Perjanjian Kredit yang dibuat antara PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I, sedangkan pada Petitum angka 4 halaman 11 PARA PENGGUGAT dengan jelas menyebutkan frasa "menyatakan tidak sah lelang hak tanggungan yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II melalui TURUT TERGUGAT I, " Sungguh jelas argumentasi PARA PENGGUGAT a quo sangat tidak

Halaman 9 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar hukum dan tidak konsisten. Bagaimana bisa PARA PENGUGAT mengakui adanya Perjanjian Kredit yang dibuat antara PENGUGAT II dengan TERGUGAT I namun menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan Lelang Hak Tanggungan? Bukankah perbuatan TERGUGAT I dalam melakukan Lelang ialah berdasarkan Perjanjian Kredit dan SUPK sehingga TERGUGAT I berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan?

Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, SH, (vide: Mertokusumo, Sudikno. Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, 1993, hal. 84):

"Jika gugatan tidak berdasarkan okum, yaitu apabila peristiwa-peristiwa sebagai dasar tuntutan, tidak membenarkan tuntutan, maka gugatan akan dinyatakan tidak dapat diterima."

Hal ini juga sejalan dengan kaidah hukum dalam Putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ("MARI"), sebagai berikut:

- 1) Putusan MARI No. 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982, yaitu:

"suatu gugatan perdata yang diajukan ke pengadilan menurut hukum acara perdata, antara petitum dengan posita (fundementum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti: bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh pengadilan atau mahkamah agung akan diberikan putusan yang amarnya, gugatan tidak dapat diterima."

- 2) Putusan MARI No. 1375 K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986, yaitu:

"bahwa berdasar atas asas-asas hukum acara perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan suatu gugatan perdata harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karenanya ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima."

- 3) Putusan MARI No. 720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1999, yaitu:

"petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh posita/ dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan okum adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan "tidak dapat diterima."

Halaman 10 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya gugatan *a quo* menjadi *Obscuur Libel* sehingga sesuai pendapat ahli *a quo* dan kaidah-kaidah hukum dalam Putusan MARI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 Jo. Putusan MARI No. 1375 K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986 Jo. Putusan MARI No. 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, sangatlah beralasan apabila Gugatan *a quo* dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah disebutkan DALAM EKSEPSI sepanjang terkait dengan Pokok Perkara mohon dianggap sebagai tercantum dan terulang kembali di DALAM POKOK PERKARA ini (*verweer ten principale*).
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
3. Bahwa PENGGUGAT II adalah Debitur yang telah menikmati Fasilitas Kredit dari TERGUGAT I berdasarkan:
 - a. Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.BDG/0269/KMK/2011 Akta No. 52 tanggal 08 Desember 2011, yang dibuat dihadapan NINING PUSPITANINGTYAS, Sarjana Hukum, Notaris di Kata Bandung, dengan Limit Kredit Rp. 19.500.000.000,00,- {Sembilan belas miliar lima ratus juta Rupiah), dengan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 08 Desember 2011 sampai dengan tanggal 07 Desember 2012, yang telah diubah berdasarkan:
 - Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.BDG/0269/KMK/2011 Akta No. 43 tanggal 12 April 2012 yang dibuat dihadapan NINING PUSPITANINGTYAS, Sarjana Hukum, Notaris di Kata Bandung;
 - Addendum II (Kedua) Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.BDG/0269/KMK/2011 Akta No. 45 tanggal 12 September 2012, yang dibuat dihadapan NINING PUSPITANINGTYAS, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung, dengan limit kredit menjadi Rp. 34.000.000.000,00,- (Tiga puluh empat miliar Rupiah), dengan jangka waktu sejak tanggal 12 September 2012 sampai dengan tanggal 07 Desember 2013;
 - Addendum III (Ketiga) Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.BDG/0269/KMK/2011 Akta- No. 31 tanggal 05 Desember 2013, yang dibuat dihadapan RADEN TENDY SUWARMAN, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung, dengan limit kredit menjadi Rp. 47.000.000.000,00,- (Empat puluh tujuh miliar Rupiah), dengan jangka waktu sejak tanggal 08 Desember 2013 sampai dengan tanggal 07 Desember 2014.

Halaman 11 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.BDG/0206/KI/2012 Akta No. 46 tanggal 12 September 2012, yang dibuat dihadapan NINING PUSPITANINGIYAS, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung, Limit Kredit Rp. 5.307.190.000,00,- (Lima miliar tiga ratus tujuh juta seratus sembilan puluh ribu Rupiah), dengan jangka waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak tanggal 12 September 2012 sampai dengan tanggal 23 November 2015.

- Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Investasi No. CRO.BDG/0206/KI/2012 Akta No. 32 tanggal 05 Desember 2013 yang dibuat dihadapan RADEN TENDV SUWARMAN, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung.

Selanjutnya seluruhnya disebut sebagai "Perjanjian Kredit", sebagaimana diakui secara tegas oleh PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 3, 4, 5, dan 6 halaman 4 dan 5.

4. Perlu TERGUGAT I tegaskan bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit a quo, PENGGUGAT II wajib melakukan pembayaran kembali Jumlah Terhutang (pokok-bunga) secara tertib kepada TERGUGAT I. Dalam Perjanjian Kredit juga disebutkan, Bank dan Debitur telah mufakat bahwa terhadap Perjanjian Kredit berlaku pula ketentuan umum yang termaktub dalam Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut "SUPK") yang telah ditandatangani PENGGUGAT II, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit. Sebagai akibat terjadinya kelalaian, Bank berhak untuk melaksanakan haknya (vide: halaman 6 Pasal 15 Ayat 2 SUPK). Perjanjian Kredit a quo berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi PENGGUGAT II dan TERGUGAT I, yang harus dilaksanakan dengan itikad baik (vide: Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata). Hal ini juga sejalan dengan kaidah hukum yang tercantum dalam Putusan MARI No. 568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983, yaitu bahwa: "Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang."

5. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang/kredit kepada TERGUGAT I, PENGGUGAT II telah menyerahkan agunan kredit ("Agunan/Obyek Hak Tanggungan") yang salah satunya berupa Fixed Asset dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik ("SHM") dan bukti pengikatan Hak Tanggungan ("HT") sesuai Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT"), yaitu sebagai berikut :

1) SHM No. 247, Desa Sindangherang, Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, Propinsi Jawa Barat ("SHM No. 247/Sindangherang"), terdaftar atas nama PENGGUGAT I, yang telah diikat HT sesuai SHT I No. /2012 tanggal 03 Desember 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 590/2012 tanggal 23 Nopember 2012 sebesar Rp. 2.093.580.000, - (Dua miliar okuman

Halaman 12 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh tiga juta lima ratus delapan puluh ribu Rupiah), dibuat dihadapan RISHA DWI NOVIANTI, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Ciamis.

2) SHM No. 249 Desa Sindangherang, Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, Propinsi Jawa Barat ("SHM No. 249/Sindangherang"), terdaftar atas nama PENGGUGAT I, yang telah diikat HT sesuai SHT I No. 2700/2012 tanggal 03 Desember 2012 lo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 589/2012 tanggal 23 Nopember 2012 sebesar Rp. 4.163.290.000,- (Empat miliar seratus enam puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh ribu Rupiah), dibuat dihadapan RISHA DWI NOVIANTI, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Ciamis; 3) SHM No. 250 Desa Sindangherang, Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, Propinsi Jawa Barat ("SHM No. 250/Sindangherang"), terdaftar atas nama PENGGUGAT I, yang telah diikat HT sesuai SHT I No. 2699/2012 tanggal 03 Desember 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 588/2012 tanggal 23 Nopember 2012 sebesar Rp. 256.010.000,- (Dua ratus lima puluh enam juta sepuluh ribu Rupiah), dibuat dihadapan RISHA DWI NOVIANTI, Sarjana Hukum, PPAT di Kabupaten Ciamis.

6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 poin 4 Halaman 8 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 590/2012 tanggal 23 Nopember 2012 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 589/2012 tanggal 23 Nopember 2012 lo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 588/2012 tanggal 23 Nopember 2012, atas agunan kredit atas nama PENGGUGAT I yang menurut PARA PENGGUGAT menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo, yaitu SHM No. 247/Sindangherang, SHM No. 249/Sindangherang dan SHM No. 250/Sindangherang, telah disepakati bahwa jika PENGGUGAT II tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya berdasarkan ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, maka TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) mempunyai kewenangan untuk:
 1. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 2. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat syarat penjualan;
 3. Menerima uang penjualan, menandatangani, dan menyerahkan kwitansi;
 4. Menyerahkan apa yang dijual/ itu ke pada pembeli yang bersangkutan;
 5. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagai untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan
 6. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
 7. Perlu TERGUGAT I tegaskan kembali bahwa setelah Fasilitas Kredit dicairkan dan dinikmati oleh PENGGUGAT II, ternyata PENGGUGAT II telah menunggak dan

Halaman 13 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.

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)



tidak melakukan pembayaran angsuran kewajibannya secara tertib kepada TERGUGAT I sesuai dengan yang telah disepakati dan tercantum dalam Perjanjian Kredit. Oleh karenanya TERGUGAT I memperingatkan PENGGUGAT II untuk menyelesaikan tunggakan hutang atas Fasilitas Kredit, melalui beberapa Surat Peringatan, melakukan penagihan/kunjungan langsung ke tempat tinggal PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, agar PENGGUGAT II dapat melunasi kewajiban kreditnya tanpa perlu dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit a quo, sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Namun hal-hal yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut di atas dengan itikad baik, tidak mendapat respon/tidak ditanggapi dengan baik oleh PENGGUGAT II. Sehingga TERGUGAT I menyampaikan surat surat peringatan kepada PENGGUGAT II untuk menyelesaikan tunggakan kreditnya, sebagai berikut :

- 1) Surat Peringatan I (Pertama) No. RWCR.BDG/0505/2015 tanggal 21 April 2015 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara;
- 2) Surat Peringatan II (Kedua) No. RWCR.BDG/0718/2015 tanggal 30 Juni 2015 perihal Penyelesaian Fasilitas Kredit Saudara;
8. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I tegaskan kembali PENGGUGAT II telah diperingatkan oleh TERGUGAT I untuk menyelesaikan tunggakan kewajiban kreditnya dengan jangka waktu yang sangat cukup dan sangat wajar, akan tetapi PENGGUGAT II tetap tidak memiliki itikad baik dan mengabaikan surat-surat peringatan dari TERGUGAT I tersebut di atas, karenanya PENGGUGAT II telah dinyatakan Lalai/Wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dan akibatnya Fasilitas Kredit PENGGUGAT II telah dinyatakan jatuh tempo seketika dan harus dibayar lunas sekaligus (vide: Surat Peringatan III (Ketiga) No. RWCR.BDG/0755/2015 tanggal 27 Juli 2015 perihal Penyelesaian Kredit Macet an. PT. Tanjung Mulya Perkasa).

Adapun posisi kewajiban Fasilitas Kredit yang harus dilunasi oleh PENGGUGAT II dinyatakan lalai/wanprestasi (*Default*) pada tanggal 27 Juli 2015 adalah sebesar Rp. 51.788.360.639,00,- (Lima puluh satu miliar tujuh ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus enam puluh ribu enam ratus tiga puluh sembilan Rupiah). Jumlah kewajiban kredit PENGGUGAT II tersebut akan selalu bertambah sampai dengan dinyatakan lunas oleh TERGUGAT I karena ada perhitungan bunga dan denda sebagaimana telah disepakati oleh PENGGUGAT II dan TERGUGAT I dalam Perjanjian Kredit.

Bahwa secara hukum surat pernyataan wanprestasi yang telah diterbitkan dan disampaikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT II adalah sebagai konsekuensi PENGGUGAT II telah lalai dalam memenuhi kewajiban kreditnya. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan:

Halaman 14 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"

9. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas Posita angka 16 halaman 7 s/d 8. Perlu TERGUGAT I tegaskan kembali bahwa oleh karena PENGGUGAT II telah lalai dalam melaksanakan kewajiban kreditnya dan fakta hukumnya PENGGUGAT II tidak dapat melunasi seluruh kewajiban kreditnya, maka TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Kredit dan SUPK berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), yang secara jelas menyebutkan bahwa:

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk

menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri mela/ui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"

Adapun pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dan akan dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur lelang, yaitu berdasarkan UUHT, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Pelaksanaan Lelang"). Berdasarkan ketentuan dalam PMK Pelaksanaan Lelang *a quo*, permohonan lelang dilakukan melalui TURUT TERGUGAT I. TERGUGAT I atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) berhak melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan PENGGUGAT II.

10. Bahwa TERGUGAT I dengan itikad baik telah melaksanakan segala ketentuan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit dan menurut hukum pihak yang beritikad baik wajib dilindungi. Sehingga untuk mendapatkan hak TERGUGAT I, sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit, SUPK, SHT, APHT, dan UUHT, maka TERGUGAT I selaku Kreditur yang beritikad baik telah menyampaikan surat-surat pemberitahuan kepada PENGGUGAT II, yaitu berdasarkan :

- Surat Pemberitahuan Eksekusi Hak Tanggungan Objek Lelang No. SAM.SA2/BDG.810/2022 tanggal 16 Agustus 2022 kepada PENGGUGAT I;
- Surat Pemberitahuan Eksekusi Hak Tanggungan Objek Lelang No. SAM.SA2/BDG.811/2022 tanggal 16 Agustus 2022 kepada PENGGUGAT II;
- Surat Pemberitahuan Eksekusi Hak Tanggungan Objek Lelang No. SAM.SA2/BDG.812/2022 tanggal 16 Agustus 2022 kepada PENGGUGAT I.

Halaman 15 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan pada Kabar Priangan pada tanggal 16 Agustus 2022.

11. Bahwa surat-surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I selaku Pemilik Agunan dan PENGGUGAT II selaku Debitur, telah disampaikan melalui pos dan ditujukan ke alamat PENGGUGAT I/PENGGUGAT II sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit. Sedangkan untuk pengumuman lelang ulang eksekusi Hak Tanggungan telah diumumkan melalui Kabar Priangan pada tanggal 16 Agustus 2022, yang ditujukan kepada masyarakat luas guna memenuhi asas publisitas sehingga dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang berminat sebagai peserta lelang, termasuk kepada PENGGUGAT II sendiri. Sehingga TERGUGAT I telah melaksanakan segala ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai proses lelang eksekusi hak tanggungan karenanya tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I. Justru tindakan PENGGUGAT II yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, menimbulkan kerugian yang nyata bagi TERGUGAT I sebagai Bank Umum yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat luas.
12. Bahwa sungguh mengada-ada dan tidak sesuai fakta hukum yang didalilkan PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 9, 11, 12, 14, 21, dan 22 halaman 5, 6, dan 9, yang menyebutkan frasa-frasa " .. yang jauh dari harga jual wajar pasaran..", "nilai limit lelang dibawah harga pasar saat ini", dan penetapan harga yang berada dibawah standar (harga pasar). Perlu TERGUGAT I tegaskan bahwa sebelum dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT I telah terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap agunan, yang dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") rekanan TERGUGAT I sebagai lembaga netral dan independen, dengan kompetensi yang dapat dipertanggungjawabkan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 48 ayat (1) serta Pasal 49 ayat (a) PMK Pelaksanaan Lelang. Sehingga terhadap nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Adapun dalil-dalil PARA PENGGUGAT a quo hanya menunjukkan bahwa sesungguhnya PARA PENGGUGAT sangat mengada-ada dan sama sekali tidak mengetahui bagaimana prosedur dan mekanisme dalam pelaksanaan lelang itu sendiri dan harga terbentuk dalam pelaksanaan lelang. PARA PENGGUGAT hanya asal mendalilkan serta mengambil dasar hukum yang sebenarnya telah dilaksanakan dan direalisasikan sepenuhnya oleh TERGUGAT I dalam prosedur pelaksanaan lelang. Tidak ada peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh TERGUGAT I dalam

Halaman 16 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.

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

pelaksanaan lelang maupun penetapan nilai limit dalam perkara *a quo*, sehingga jelas tidak ada Perbuatan Melawan Hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT I. Dali PARA PENGGUGAT yang demikian jelas mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum (*rechts grond*).

13. PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 10, 13 dan 24 halaman 6 dan 10 serta Petitum angka 3 halaman 10 menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*), namun PARA PENGGUGAT tidak menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang menjadi dasar dalam dalil Gugatan. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan dalam mengajukan gugatan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum, yakni:

- a. Perbuatan yang melawan hukum;
- b. Kesalahan;
- c. Kerugian;
- d. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian.

Menurut Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M, agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak Penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi Perbuatan Melawan Hukum tersebut (Fuady, Munir. Perbuatan Melawan Hukum - Pendekatan Kontemporer, Cetakan Ke IV, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013).

Keempat unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata sama sekali tidak diurai dan tidak dijelaskan oleh PARA PENGGUGAT sebagai dasar yang mengakibatkan kerugian yang didalilkan dalam Posita angka 10, 13 dan 24 halaman 6 dan 10 serta Petitum angka 3 halaman 10. Dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum (*rechts grond*) yang jelas dan tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum.

14. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas Posita Gugatan angka 14 halaman 6 serta Petitum angka 5 halaman 11 mengenai nilai kerugian, dengan alasan sebagai berikut:
- a. Bahwa tuntutan PARA PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum karena sebagaimana telah disebutkan di atas, semua perbuatan TERGUGAT I dalam perkara ini telah sesuai prosedur hukum yang berlaku, karenanya terbukti TERGUGAT I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud PARA PENGGUGAT.

Halaman 17 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa TERGUGAT I menolak Posita gugatan angka 14 halaman 7 dan 8. PARA PENGGUGAT tidak menjelaskan dengan sempurna mengenai nilai kerugian tersebut dan juga tidak disertai dengan dalil atau alasan serta tidak ada pembuktian yang meyakinkan mengenai dasar perhitungan atau perincian kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT. Oleh karena itu Posita dan Petitum PARA PENGGUGAT *a quo* haruslah ditolak, Terkait nilai kerugian PARA PENGGUGAT yang tidak berdasar tersebut juga tidak sejalan dengan kaidah-kaidah okum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia ("MARI") sebagai berikut:

a) Putusan MARI No. 1954 K/Pdt/1987, yaitu:

Menimbang bahwa kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Penggugat harus ditolak.

b) Putusan MARI No. 117 K/Sip/1971, yaitu:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.

c) Putusan MARI No. 1720 K/Pdt/1986, yaitu:

"Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna."

15. Bahwa TERGUGAT I juga menolak secara tegas Petitum angka 6 halaman 11 yang memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi ataupun upaya hukum lainnya, karena bertentangan dengan SEMA No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Jo. SEMA No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Jo. Pasal 54 Rv.

16. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT selebihnya tidak akan TERGUGAT I tanggap satu persatu karena sesuai dengan penjelasan di atas, Gugatan *a quo* adalah tidak memiliki dasar fakta (*feitelijke grond*) maupun dasar hukum (*rechts grond*) yang jelas, sehingga sudah sepatutnya untuk dikesampingkan.

17. Bahwa oleh karena seluruh dalil PARA PENGGUGAT sangat tidak memiliki dasar fakta (*feitelijke grond*) maupun dasar hukum (*rechts grond*) yang jelas, maka tidak terbukti adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum bagi TERGUGAT I sebagaimana dimaksud oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*. Sebaliknya, terbukti jika perbuatan hukum TERGUGAT I yang meminta pelunasan kewajiban kredit dan atau upaya penyelesaian kredit PENGGUGAT II melalui lelang

Halaman 18 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi hak tanggungan adalah telah sesuai prosedur hukum yang berlaku, terbukti pula bahwa TERGUGAT I merupakan pihak yang beritikad baik, sehingga layak untuk memperoleh perlindungan hukum (vide: Pasal 1341 ayat 2 KUHPerdata).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvanmkelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Mengukuhkan PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis mempunyai pendapat lain, TERGUGAT I mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

A. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)

1. Bahwa pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat I merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat I yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK No. 27 Tahun 2016), Turut Tergugat I tidak boleh menolaknya.
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27 Tahun 2016, yang pada intinya menyatakan "*Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang*".
3. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan dari Tergugat I No. SAM.SA2/BDG.663/2922 tanggal 07 Juli 2022 yang ditandatangani oleh Osananda Deprinawa selaku Assistant Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Special Asset Management Bandung, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab atas segala bentuk tuntutan ganti rugi, gugatan perdata maupun pidana yang diajukan oleh pihak manapun dan membebaskan KPKNL Tasikmalaya *in casu* Turut Tergugat I/Pejabat Lelang dari tuntutan dimaksud.

Halaman 19 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa Para Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara ini yakni Turut Tergugat I.

B. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

1. Bahwa dalam Positanya Para Penggugat mendalilkan bahwa nilai limit/harha lelang atas obyek gugatan *aquo* tidak patut dan tidak sesuai dengan harga pasaran yang real.

2. Bahwa berdasarkan PMK 213/PMK.06/2020, Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Selanjutnya berdasarkan Pasal 47 ayat 2, menyatakan bahwa Penjual mempunyai wewenang dan bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit.

3. Berdasarkan pasal 48 ayat 1 PMK 213/PMK.06/2020 penetapan nilai limit dimaksud, berdasarkan:

- Laporan hasil penilaian oleh Penilai,
- Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir
- Harga perkiraan sendiri.

4. Surat Pernyataan dari Tergugat I No. SAM.SA2/BDG.663/2922 tanggal 07 Juli 2022 yang ditandatangani oleh Osananda Deprinawa selaku Assistant Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Special Asset Management Bandung, menyatakan bahwa penetapan harga limit lelang dari obyek yang akan dilelang, ditetapkan dengan mengacu pada penilaian Penilai Independen.

5. Dengan demikian jelaslah bahwa dasar dari penetapan nilai limit atas pelaksanaan lelang obyek sengketa *aquo* (yang dianggap para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum) adalah penilaian Penilai Independen yang yang ditunjuk oleh Tergugat I, sehingga dalam gugatan *aquo* terjadi *error in persona* yang lain, yaitu *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 atau ditarik tergugat, yaitu Penilai Independen yang telah melakukan penilaian atas obyek sengketa dimaksud.

6. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- Gugatan tidak memiliki dasar hukum;

Halaman 20 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
- d. Gugatan mengandung cacat *obscuur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil, putusan yang dijatuhkan harus dengan jelas dan tegas mencantumkan dalam amar putusan *Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO)*

7. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan pelaksanaan lelang tanggal 23 Agustus 2022 atas:
 - a. 2 (dua) bidang tanah tanah/bangunan SHM Nomor 249 luas 5.882 m2 dan SHM No. 250 luas 1.580 m2 an. H.M. Haidar Hilmi yang beralamat di Desa Sindangherang, Kec.Panumbangan, Kab. Ciamis.
 - b. Sebidang tanah tanah/bangunan SHM Nomor 247 luas 2.834 m2 an. H.M. Haidar Hilmi yang beralamat di Desa Sindangherang, Kec.Panumbangan, Kab. Ciamis.(selanjutnya disebut "*Objek Sengketa*").
3. Bahwa akar permasalahan *a quo* adalah Para Penggugat *Wanprestasi* atas Perjanjian Kredit. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Para Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat, maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit Investasi berikut addendumnya Nomor CRO.BDG/0269/KMK/2011 Nomor 52 tanggal 8 Desember 2011, Nomor 43 tanggal 12 April 2012, Nomor 45 tanggal 12 September 2012, Nomor 31 tanggal 5 Desember 2013, CRO.BDG/0206/KI/2012 tanggal 12 September 2012, Nomor 32 tanggal 5 Desember 2013, yaitu perjanjian utang antara Para Penggugat dengan Tergugat I.

Halaman 21 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa fakta hukumnya, Para Penggugat tidak memenuhi kewajiban kreditnya kepada Tergugat sebagaimana diakui Para Penggugat dalam surat gugatannya. Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Para Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Para Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Para Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian kredit.

5. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata).

6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Para Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*). Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.

7. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

8. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

9. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut sebagaimana pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, haruslah dibuktikan secara kumulatif. Sedangkan hal tersebut tidak dapat dilakukan oleh Para Penggugat.

Halaman 22 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



10.

Bahwa ternyata dalam gugatan Para Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa ada perbuatan Turut Tergugat I yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Para Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Para Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

12. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 513/34/2022 tanggal 23 Agustus 2022, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Tergugat I berdasarkan surat Tergugat I Nomor: SAM.SA2/BDG.659/2922 tanggal 07 Juli 2022 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet (e-Auction).

13. Bahwa permohonan Lelang tersebut telah dilengkapi dengan syarat-syarat lelang sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, maka sesuai pasal 11 PMK 213/PMK.06/2020 yang menyatakan bahwa Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.

14. Berdasarkan pasal 1 ayat 10 PMK 213/PMK.06/2020, Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang Objek Lelang, dan Objek Lelang dapat dilelang.

15. Bahwa berdasarkan surat Tergugat I nomor: SAM.SA2/BDG.659/2922 tanggal 07 Juli 2022 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet (e-Auction), pelaksanaan lelang tersebut berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan sesuai dengan Perjanjian Kredit Investasi berikut addendumnya Nomor CRO.BDG/0269/KMK/2011 Nomor 52 tanggal 8 Desember 2011, Nomor 43 tanggal 12 April 2012, Nomor 45 tanggal 12 September 2012, Nomor 31 tanggal 5 Desember 2013, CRO.BDG/0206/KI/2012 tanggal 12 September 2012, Nomor 32 tanggal 5

Halaman 23 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2013, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2699/2012 tanggal 3 Desember 2012, 2700/2012 tanggal 3 Desember 2012, 2701/2012 tanggal 3 Desember 2012 da Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 588/2012 tanggal 23 Nopember 2012, 589/2012 tanggal 23 Nopember 2012, 590/2012 tanggal 23 Nopember 2012.

16. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa:

"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."

17. Sejalan dengan hal tersebut, sebagaimana telah dijelaskan Turut Tergugat I di atas, bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 513/34/2022 tanggal 23 Agustus 2022, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Tergugat I. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan Pertama. Tergugat I berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Para Penggugat/tanpa melalui *fiat* Ketua Pengadilan Negeri setempat. Hal tersebut terdapat pada Akta Pengakuan Hutang dan didasarkan pada Pasal 6 UUHT. Sehingga tindakan Turut Tergugat I dalam pelelangan obyek sengketa *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah tindakan untuk melaksanakan amanat UUHT.

18. Bahwa Para Penggugat/Debitur telah diberikan Surat Peringatan I No. RWCR.BDG/0505/2015 tanggal 21 April 2015, Surat Peringatan II No. RWCR.BDG/0718/2015 tanggal 30 Juni 2015 dan Surat Peringatan III No. RWCR.BDG/0755/2015 tanggal 27 Juli 2015, namun Para Penggugat/Debitur tidak menyelesaikan kewajibannya.

19. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Nomor: SAM.SA2/BDG.659/2922 tanggal 07 Juli 2022, Tergugat I selaku Kreditur menyatakan bahwa Para Penggugat/Debitur yang diajukan pelelangan sebagaimana surat Tergugat I Nomor: SAM.SA2/BDG.659/2922 tanggal 07 Juli 2022 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet (e-Auction), fasilitas kredit/pinjaman Para Penggugat/Debitur sudah dikategorikan sebagai kredit macet.

20. Bahwa sebagaimana dijelaskan Turut Tergugat I di atas, maka ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1185/KNL0805/2022 tanggal 12 Agustus 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Special Asset Management Bandung.

21. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas, maka terhadap pelaksanaan lelang ulang tersebut telah diumumkan dalam surat kabar harian Kabar Priangan tanggal 16 Agustus 2022.

Halaman 24 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa sebagai syarat pelaksanaan lelang, maka Kantor Pertanahan Kab. Ciamis telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 152519/2022 tanggal 19 Agustus 2022, No. 152518/2022 tanggal 19 Agustus 2022, No. 152517/2022 tanggal 19 Agustus 2022.
23. Bahwa berdasarkan Surat Nomor: SAM.SA2/BDG.811/2022 tanggal 16 Agustus 2022 hal Pemberitahuan Eksekusi Hak Tanggungan Objek Lelang dan Surat Nomor: SAM.SA2/BDG.812/2022 tanggal 16 Agustus 2022 hal Pemberitahuan Eksekusi Hak Tanggungan Objek Lelang, Tergugat I telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *aquo* kepada Para Penggugat/Debitur.
24. Bahwa ayat 1 pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang : Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitur/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.
25. Bahwa lebih lanjut pasal 36 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, terkait pembatalan sebelum pelaksanaan lelang:
Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:
- a. permintaan Penjual;
 - b. penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau
 - c. hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini.
26. Bahwa sampai dengan pelaksanaan dilaksanakan tidak terdapat permintaan dari Penjual untuk membatalkan lelang *aquo*.
27. Bahwa sampai dengan pelaksanaan dilaksanakan tidak terdapat penetapan atau putusan dari lembaga peradilan untuk membatalkan lelang *aquo*.
28. Bahwa sampai dengan pelaksanaan dilaksanakan tidak terdapat hal lain untuk membatalkan lelang *aquo* sebagaimana diatur dalam pasal 39 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
29. Bahwa sehingga dengan demikian gugatan perdata nomor 22/Pdt.G/2022/PN.Cms yang diajukan Penggugat/Debitur tidak membatalkan pelaksanaan lelang sebagaimana kualifikasi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
30. Bahwa Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Selanjutnya berdasarkan Pasal 47 ayat 2 PMK

Halaman 25 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

213/PMK.06/2020, menyatakan bahwa Penjual mempunyai wewenang dan bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit.

31. Berdasarkan pasal 48 ayat 1 PMK 213/PMK.06/2020 penetapan nilai limit dimaksud, berdasarkan:

- a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai,
- b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir
- c. Harga perkiraan sendiri.

32. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat tanggal 27 Juni 2022, nilai limit lelang terhadap obyek gugatan ditetapkan berdasarkan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) rekanan Tergugat.

33. Berdasarkan pasal 52 ayat 5 PMK 213/PMK.06/2020, KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

34. Berdasarkan pasal 1 PMK No.101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik jo PMK No.56/PMK.01/2017 tentang Perubahan Pertama PMK No.101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik jo PMK No.228/PMK.01/2019 tentang Perubahan Kedua PMK No.101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik :

- a. Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan SPI.
- b. Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan Penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal Penilaian.
- c. Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini.
- d. Standar Penilaian Indonesia yang selanjutnya disingkat SPI adalah pedoman dasar yang wajib dipatuhi oleh Penilai dalam melakukan Penilaian.

35. Selanjutnya berdasar PMK tentang Penilai Publik, terdapat Asosiasi Profesi Penilai , yaitu organisasi profesi Penilai yang bersifat nasional yang menaungi Penilai.

Organisasi resmi yang menaungi penilai di Indonesia adalah Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), dimana didalamnya terdapat Dewan Penilai. Dewan Penilai adalah Badan Organisasi yang mengawasi kepatuhan profesi dan praktek penilaian anggota MAPPI terhadap Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia.

Dewan Penilai berfungsi melindungi anggota dan badan usaha jasanya dalam menjalankan praktek penilaian sepanjang tidak melanggar KEPI dan SPI serta memberikan sanksi kepada anggota dan badan usaha jasanya terhadap pelanggaran KEPI dan SPI disamping itu juga dalam rangka melaksanakan fungsi arbitrase, Dewan Penilai dapat merujuk kepada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, termasuk didalamnya adalah menentukan bahwa suatu hasil penilaian

Halaman 26 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak wajar/ terlalu tinggi atau terlalu rendah dengan melakukan kaji ulang dan memberikan *second opinion*.

Sehingga sangat tidak beralasan jika Penggugat/kuasa penggugat yang tidak mempunyai kualifikasi sebagai penilai menyatakan bahwa harga obyek lelang tidak patut dan tidak wajar, penilaian dilakukan tidak memenuhi ketentuan tata cara penilaian.

36. Bahwa berdasarkan uraian di atas, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa *aquo* dilakukan berdasarkan nilai limit yang telah sesuai dengan ketentuan, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana Risalah Lelang No. 513/34/2022, tertanggal 23 Agustus 2022 sah karena telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

37. Bahwa sebagaimana telah Turut Tergugat I uraikan di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan transparan serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

38. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

39. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan transparan serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Sehingga, terhadap lelang yang diperantarai Turut Tergugat I telah sesuai berdasarkan Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No.56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah adalah sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga telah 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.*"

Dengan demikian, lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I *tidak dapat dibatalkan* karena telah *sah secara hukum*.

40. Bahwa berdasarkan pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.

41. Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana diatur dalam *Vendureglement Stbl.* 1908 Nomor: 189 jo. PMK 213/PMK.06/2020, dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh

Halaman 27 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.

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

karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tersebut adalah sah menurut hukum dan Risalah Lelang Nomor: 513/34/2022 tanggal 23 Agustus 2022 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

42. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat I tidak sah dan batal demi hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I ;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *aquo*;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang sebagaimana Risalah Lelang Risalah Lelang Nomor 513/34/2022 tanggal 23 Agustus 2022 adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Risalah Lelang Nomor 513/34/2022 tanggal 23 Agustus 2022 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Error in Persona.

Bahwa karena subjek perkara *a quo* adalah mengenai Lelang, maka terhadap gugatan Penggugat yang menarik Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis sebagai Turut Tergugat II adalah error in persona, karena tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II.

Halaman 28 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas.

Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak berkaitan dengan Turut Tergugat.

1. Bahwa benar Turut Tergugat II telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) terhadap SHM 249/Sindangherang, SHM 250/ Sindangherang dan SHM 247/ Sindangherang atas permintaan Turut Tergugat I (KPKNL).
2. Bahwa prosedur mengeluarkan SKPT atas permintaan Turut Tergugat I (KPKNL) telah sesuai dengan prosedur berdasarkan Pasal 107 PMNA No 3 Tahun 1997 yang berbunyi : Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.
3. Bahwa berdasarkan dalil penggugat dalam posita gugatan nomor 23 yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II belum menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang wajib diserahkan kepada pemegang hak tanggungan (Penggugat) adalah tidak benar, berdasarkan pasal 18 ayat (1) huruf a UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, sementara didalam permasalahan ini, Turut Tergugat I (KPKNL) telah meminta kantor pertanahan untuk menerbitkan SKPT yang berarti bahwa hutang yang diajukan penggugat kepada Tergugat I belum lunas bahkan sudah jatuh tempo, sehingga Sertipikat Hak Tanggungan tersebut masih berada dipihak tergugat I (Bank Mandiri) dan tidak wajib diberikan Sertipikat Hak Tanggungan kepada penggugat.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon dengan hormat

Majelis Hakim berkenan memutuskan:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa Turut Tergugat menyerahkan sepenuhnya kebenaran kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo (*referte aan het oordeel des rechters*).

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah mengajukan duplik, selanjutnya replik dan duplik tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

- 1.-Bukti : 1 (satu) lembar foto copy Pemberitahuan Eksekusi Hak Tanggungan Obyek Lelang dengan pemilik Anggunan H.M Haidar Hilmi diberi tanda P.1,P.2-1;

Halaman 29 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.- -Bukti : 1 (satu) buah foto copy buku sertifikat Hak Milik Nomor 247 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diberi tanda P.1,P.2-2;
- 3.--Bukti : 1 (satu) buah foto copy buku sertifikat Hak Milik Nomor 249 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, diberi tanda P.1,P.2-3;
- 4.Bukti : 1 (satu) buah foto copy surat pemberitahuan pajak terhitung pajak bumi dan bangunan tahun 2022, diberi tanda P.1,P.2-4;
- 5.Bukti : 1 (satu) lembar foto copy surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan Tahun 2022, diberi tanda P.1,P.2-5;
- 6.Bukti : 1 (satu) lembar foto copy Surat keterangan Taksiran harga Tanah Nomor 593.21/190/Ds/2023, tanggal 28 Maret 2023 yang dikeluarkan oleh Kepala desa Sindangherang, diberi tanda P.1,P.2-6;
- 7.Bukti : 1 (satu) lembar foto copy Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah Nomor 593.21/189/Ds/2023 tanggal 28 Maret 2023 yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Desa Sindangherang, diberi tanda P.1,P.2-7;

Menimbang bahwa semua bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) untuk P-6 dan P-7 sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk P-1 sampai dengan P-5 merupakan fotocopy dari fotocopy. Semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPdata bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1.----Saksi AMIR SUDIRMAN, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan H. Enceng yang merupakan warga Desa Sindangherang dan saksi menjelaskan tahun dengan BPN, KPKNL ;
- Bahwa yang saksi ketahui yaitu tentang harga tanah di jalan Panjalu-Panumbangan Desa Sindangherang, Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis;
- Bahwa yang saksi ketahui terkait permasalahan dalam perkara ini yaitu sengketa 2 (dua) bidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan yang terletak di Blok Sindangherang Kidul Desa Sindangherang, Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis dengan leter C tanah nomor 247 dan leter C tanah nomor 249;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya berapa luas tanah tersebut pada objek sengketa;

Halaman 30 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saya ketahui pemilik tanah tersebut adalah H Muhamad Haidir;
- Bahwa yang saksi ketahui H Muhamad Haidir punya perusahaan yang bernama PT Tanjung Mulya perkasa;
- Bahwa yang saksi ketahui, PT Tanjung Mulya perkasa adalah perusahaan di bidang Penetasan anak ayam, ayam Petelor dan ayam pedaging;
- Bahwa dilokasi tanah dan di bangunan yang disengketakan tersebut berdiri PT Tanjung Mulya Perkasa sampai saat ini masih dipakai difungsikan untuk usaha;
- Bahwa yang saksi ketahui, yang masih menguasai lahan yang disengketakan tersebut adalah Sdr H Muhamad Haidir;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya, tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dijaminkan ke bang untuk pinjam uang;
- Bahwa yang saksi ketahui harga tanah di lokasi yang disengketakan tersebut seharga Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per batanya;
- Bahwa yang saksi ketahui apabila tanah objek sengketa tersebut untuk permeternya dihitung dengan harga Rp. 16.700.000,00 (enam belas juta tujuh ratus ribu rupiah) per-meter;
- Bahwa pada tahun 2020 harga tanah di lokasi yang disengketakan tersebut sebesar Rp. 27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) untuk /batanya dan pada tahun ini harganya melonjak naik menjadi Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) karena di lokasi tersebut banyak perusahaan-perusahaan;
- Bahwa Saksi pernah mendampingi dan menyaksikan H Muhamad Haidar melakukan pengukuran tanah di Lokasi yang disengketakan di Jalan Panjalu Panumbangan tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui, ada sebagaian orang / warga Desa kami yang melaporkan telah membeli tanah di lokasi wilayah yang saya pimpin dan kadang-kadang tidak melaporkannya ke kantor desa kami dan kebanyakan warga yang menjual tanah di dekat lokasi yang disengketakan tersebut tidak melaporkannya ke kantor desa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya siapakah PT Powerr Asetindo Selaras tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui, yang menguasai tanah yang disengketakan tersebut sekarang dikuasai oleh H Muhamad Haidir;
- Bahwa yang saksi ketahui Direktur PT Tanjung Mulya Perkasa adalah Sdr H Udin Saepudin;

Halaman 31 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui dari keterangan Karyawan yang bekerja di Perusahaan milik Pak H. Muhamad Haidar Hilmi yang bergerak di bidang penetasan telur ayam;
- Bahwa Saksi mengetahui dari warga yang biasa membeli dan menjual tanah dan lokasinya tidak jauh dari lokasi tanah yang disengketakan tersebut dengan harga Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk per- batanya;
- Bahwa warga yang membeli dan menjual tanah tidak jauh dengan lokasi tanah yang disengketakan tersebut seharga Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk / batanya;
- Bahwa di lokasi tanah yang disengketakan tersebut antar Cihaurbeuti-Panumbangan bukan jalur bis hanya jalur angkot;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah yang terletak di Blok Sindangherang Kidul tersebut tanah milik H Muhamad Haidir adalah tanah yang disengketakan dan saya hanya mengetahui H Muhamad Haidir adalah merupakan wajib membayar pajak bumi dan bangunan dan sudah merupakan kewajiban bagi desa untuk menagih untuk membayar pajak untuk tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui, tanah yang disengketakan tersebut sebelumnya dikuasai dimiliki orang lain selain H Muhamad Haidir selaku pemiliknya;
- Bahwa Profesi saksi sebelum menjadi Kades yaitu menjadi Kadus di Dusun Tenjolaya;
- Bahwa Saksi belum pernah bertemu dengan Sdr H Muhamad Haidir Hilmi hanya mengetahui dari keterangan orang lain ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya siapakah pastinya pemilik tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa belum pernah ada warga yang datang untuk melaporkan akan menjual tanahnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya tanah yang disengketakan tersebut adalah tanah Kabupaten;
- Bahwa Sepengetahuan saksi yang disengketakan di Blok Sindangherang Kidul adalah tanah kelas 2 (dua);
- Bahwa jarak antara Kantor Desa Sindangherang dengan tanah lokasi yang disengketakan itu diperkirakan oleh saya jaraknya sekitar 700 (tujuh ratus) meteran;
- Bahwa oleh karena ada penduduk yang baru saja menjual tanahnya tidak jauh dari lokasi yang disengketakan tersebut hanya berjarak 300 meteran seharga Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk /batanya;
- Bahwa Hi. Udin adalah orang tua dari H Muhamad Haidar;

Halaman 32 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.

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 Saksi tidak mengetahuinya Tanah yang disengketakan tersebut dijaminkan ke Bank untuk pinjam uang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya tata cara mengajukan lelang;
- Bahwa harganya tanah di sekitar lokasi sengketa sekitar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk / batanya dan tanah dilokasi tersebut merupakan tanah kelas 2 (dua);
- Bahwa Saksi tidak pernah melihatnya di lokasi tanah ada petugas dari BPN melakukan pengukuran dan saya hanya mengetahui pada waktu ada Pemeriksaan Setempat (PS) dari Pengadilan Negeri Ciamis;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2.-----Saksi RUDI MUKNA WIJAYA, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi ketahui, tanah yang terletak di Blok Sindangherang Kidul adalah tanah yang disengketakan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Udin Saepudin adalah orang tua dari H Enceng ;
- Bahwa yang saksi ketahui H Udin Saepudin mempunyai anak 7 (tujuh) yang masing-masing ialah Pertama H Enceng, Kedua yaitu AH Ade, Ketiga Kokon, Keempat Ujang, Kelima Cece, Keenam Ucu, Ketujuh iis;
- Bahwa H. Udin saepudin adalah sebagai pengusaha di bidang peternakan ayam pedaging dan petelor di PT Tanjung Mulya perkasa;
- Bahwa yang saksi ketahui PT Tanjung Mulya Perkasa adalah milik Sdr H Enceng atau H Muhamad Haidar Hilmi;
- Bahwa yang saksi ketahui PT Tanjung Mulya Perkasa sekarang sudah bubar perusahaannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya tanah dan bangunan yang terletak di Blok Sindangherang Kidul Desa Sindangherang itu merupakan tanah sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya secara pasti tanah yang teletak di Blok Sindangherang Kidul yang disengketakan tersebut pemiliknya siapa;
- Bahwa tanah yang disengketakan itu terletak di Blok Sindangherang Kidul itu disewa oleh orang lain dan tanah tersebut lokasinya di pinggir jalan;
- Bahwa harga tanah di dekat lokasi tanah yang disengketakan tersebut sekitar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta) untuk / batanya;
- Bahwa Saksi mengetahui dari keterangan warga sekitar yang telah menjual tanah tidak jauh dari lokasi tanah yang disengketakan itu ada yang menjual tanah dengan harga Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk / batanya dan tanah tersebut tidak jauh dari lokasi tanah yang disengketakan;
- Bahwa yang saya ketahui nama asli H.M Haidar Hilmi alias H Enceng orangnya itu –itu juga;

Halaman 33 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sering bertemu dengan H Enceng dan nama H Enceng tersebut adalah nama Panggilan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya jika .M Haidar Hilmi mengajukan Gugatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya H.M Haidar Hilmi pinjam uang ke Bank Mandiri dengan jaminan tanah yang terletak di Blok Sindangherang Kidul;
- Bahwa Saksi disuruh oleh pak Haidar Hillmi untuk menjadi saksi di Pengadilan dan supaya saksi menjelaskan harga tanah yang sebenarnya di lokasi obyek tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya berapa luas tanah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan rumah H Enceng diperkirakan oleh saksi jaraknya sekitar 2 (dua) Km ;
- Bahwa Saksi sudah kenal lama dengan H Enceng;
- Bahwa Hi. Enceng kakak kelas saksi dan saksi sering main bareng dengan H. Enceng tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya H Enceng pinjam uang ke Bank dengan jaminan tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya sertifikat yang dijaminan tersebut adalah atas nama siapa;
- Bahwa Saksi mengetahui jika harga tanah dilokasi tanah yang disengketakan tersebut harganya Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk / batanya keterangan dari warga masyarakat sekitar / orang lain;
- Bahwa Saksi kenal dengan H Enceng itu nama Panggilan dan nama yang sebenarnya H.M Haidar Hilmi;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat sertifikat tanah yang disengketakan di Blok Sindangherang Kidul itu dan tidak mengetahuinya;

3.- Saksi NANANG BUDIANA, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Para Tergugat namun Saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya apapun tentang perkara ini;
- Saksi tidak mengetahui terkait suatu permasalahan dalam perkara ini antara Pengugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahuinya apapun terkait pemeriksaan setempat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I, yang saksi ketahui, H Enceng adalah pengusaha di bidang ayam petelor dan pedaging;
- Bahwa Saksi bekerja mekanik di bagian alat berat lapangan;
- Bahwa Saksi pernah melihat lokasi objek sengketa dalam perkara ini di lokasi yang disengketakan di Blok Sindangherang Kidul jalan Panjalu - Panumbanga ada 2 (dua) bidang tanah yang diatasnya terletak 2 (dua) bangunan

Halaman 34 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan saksi pernah memperbaiki alat berat seperti Eskapator di lokasi tanah yang disengketakan tersebut;

- Bahwa jarak antara tempat saksi bekerja dengan lokasi tanah yang disengketakan tersebut Jaraknya diperkirakan kurang lebih 300 meteran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya siapakah orangtua dari H. Enceng tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya terhadap PT Tanjung Mulya perkasa bergerak di bidang apa;
- Bahwa Saya tidak mengetahuinya pekerjaan Hi. Enceng tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui, keterangan dari orang lain tanah yang disengketakan tersebut milik H Enceng;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya nama dari Perusahaan milik dari H. Enceng tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya jika H Enceng telah meminjam uang ke Bank
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya mengenai jumlah nilai jual dari tanah yang disengketakan dan saksi tidak mengetahui berapa total keseluruhan luas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti apakah tanah yang disengketakan tersebut memang benar milik Hi. Enceng;
- Bahwa Jarak rumah saksi dengan objek sengketa dalam perkara ini diperkirakan 6 (enam) Km;
- Bahwa menurut saksi harga tanah di lokasi yang dekat dengan lokasi tanah yang disengketakan itu pada tahun 2019 ada yang membeli tanah milik bu Winda luasnya sekitar 10 (sepuluh) bata dan tanah tersebut dijual dengan harga Rp 50.000.000,- untuk / batanya;
- Bahwa Saksi melihatnya tanah yang dijual tersebut terletak di pinggir jalan dan tanah tersebut belum bersertifikat;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

1. Bukti : 1 (satu) bundel potocopy bukti Akta Perjanjian kredit Modal kerja Nomor 52 dibuat dihadapan Nining Puspitaningtias, SH Notaris di Kota Bandung tertanggal 08 Desember 2011 (poto copi dari Asli) diberi tanda T1-1;
2. Bukti : 1 (satu) bundel Addendum I (pertama) perjanjian kredit modal kerja Nomor CRO.BDG./0269/KMK/2011 Akta Nomor 43 dibuat

Halaman 35 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Nining Puspitaningtyas,SH Notaris di Kota Bandung tentang penukaran Anggunan Fixed Asset Kredit Modal Kerja tertanggal 12 April 2012(potocopi dari asli) diberi tanpa T.1-2;

3. Bukti : 1 (satu) bundel potocopy II (kedua) perjanjian kredit modal kerja Nomor CRO.BDG/0269/KMK/2011 Akta Nomor 45 dibuat dihadapan Nining Puspitaningtyas,SH Notaris di Kota Bandung Tentang perpanjangan Masa laku dan tambahan limit kredit modal kerja tertanggal 12 September 2012 (potocopy dari asli) diberi tanda T.1-3;

4. Bukti : 1 (satu) bundel fotocopi Addendum III (ketiga) perjanjian kredit modal kerja Nomor CRO.BDG/0269/KMK/2011 Akta Nomor 31 dibuat dihadapan Raden Tendy Suwarman,SH Notaris di kota Bandung Tentang perpanjangan masa laku dan tambahan limit kredit modal kerja tertanggal 05 Desember 2013 (fotocopi dari asli) selanjutnya diberi tanda T.1-4;

5. Bukti : 1 (satu) bundel fotocopi Addendum IV (keempat) perjanjian kredit modal kerja Nomor CRO.BDG/0269/KMK/2011 Akta nomor 55 dibuat dihadapan Tendy Suwarman,SH Notaris di Kota Bandung Tentang perubahan syarat penarikan kredit tertanggal 27 Januari 2014 (fotocopy dari asli) diberi tanda T.1-5;

6. Bukti : 1 (satu) bundel fotocopi Addendum V (kelima) perjanjian kredit modal kerja Nomor CRO.BDG./0269/KMK/2011 Akta Nomor 50 dibuat dihadapan Raden Tendy Suwarman, SH Notaris di kota Bandung tentang perubahan Syarat Penarikan kredit tertanggal 23 Mei 2014 (fotocopi dari asli diberi tanda T1-6;

7. Bukti : 1 (satu) bundel fotocopi akta perjanjian kredit investasi Nomor CRO.BDG/0206/KI/2012 Akta Nomor 46 dibuat dihadapan Nining Puspitaningtyas,SH Notaris di Kota Bandung tertanggal 12 September 2012 (fotocopi dari asli) diberi tanda T1-7;

8. Bukti : 1 (satu) bundel fotocopi Addendum pertama I (pertama) pernjian kredit investasi Nomor CRO.BDG/0206/KI/2012 Akta Nomor 32 dibuat dihadapan Raden Tendy Suwarman,SH Notaris di Kota Bandung Tentang Penambahan jaminan tertanggal 05 Desember 2013 (fotocopi dari asli) diberitanda T1-8;

9. Bukti : 1 (satu) bundel fotocopi syarat-syarat Umum perjanjian kredit PT Bank Mandiri Persero Tbk tanggal 8 Desember 2011 (fotocopi dari asli) diberitanda T.1-9;

10. Bukti : 1 (satu) bundel fotocopi syarat-syarat Umum perjanjian kredit PT Bank mandiri (persero) Tbk tanggal 12 September 2012 (potocopi dari asli) diberitanda T1-10;

11. Bukti : 1 (satu) buah buku fotocopi Sertifikat Hak Milik No 247, Desa Sindangherang, Kecamatan Panumbanangan, Kabupaten Ciamis

Halaman 36 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.

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

Provinsi Jawa Barat terdaftar atas nama a.n H.M HAIDAR HILMI diberi tanda T.1-11;

12. Bukti : 1 (satu) buah buku fotocopi Serrtifikat Hak Milik No 249, Desa Sindang herang, Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis

Provinsi Jawa Barat terdaftar a.n H.M HAIDAR HILMI, diberi tanda T.1-12;

13. Bukti : 1 (satu) buah buku Sertifikat hak milik No. 250 Desa Sindangherang, Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, Provonsi Jawa Barat, diberi tanda T.1-13;

14. Bukti : 1 (satu) lembar fotocopi sertifikat Hak Tanggungan nomor 2701/2012 peringkat I (pertama) Nilai HT Rp.2.093.580.000,- tanggal 03 Desember 2012, diberi tanda T.1-14;

15. Bukti : 1 (satu) buah buku fotocopi sertifikat Nomor 2700/2012/Peringkat I (pertama) Nilah HT Rp.4163.290.000,- tanggal 03 Desember 2012, diberi tanda T.1-15;

16. Bukti : 1 (satu) lembar foto copi sertifikat Hak tanggungan Nomor 2699/2012 Peringkat I (pertama) Nilai HT Rp. 256.010.000,- tanggal 03 Desember 2012, diberi tanda T.1-16;

17. Bukti : 1 (satu) lembar fotocopi surat peringatan I perihal Penyelesaiana Fasilitas Keridit Saudara Nomor RWCR.BDG/0505/2015 tanggal 21-04-2015, diberi tanda T.1-17;

18. Bukti : 1 (satu) lembar fotocopi Surat peringatan II perihal penyelesaian Pasilitas keridit saudara Nomor RWCR.BDG/0718/2015 TANGGAL 30 Juni 2015 diberi tanda T.1-18;

19. Bukti : 1 (satu) lembar foto copi surat peringatan ke III perihal Penyelesaian kredit Macet a.n PT Tanjung mulya perkasa Nomor RWCR.BDG/0755/2015 tanggal 27 Juli 2025, diberi tanda T.1-19;

20. Bukti : 1 (satu) lembar fotocopi Surat NoSAM.SA2/BDG.659/2022 tanggal 07 Juli 2022 Perihal Permohonn penetapan Tanggal lelang Eksekusi Hak Tanggunga melalui Internet (e-Auction) diberi tanda T.I – 20;

21. Bukti : 1 (satu) lembar fotocopi Surat No SAMSA2/BDG.660/2022 tanggal 07 Juli 2022 Perihal pernyataan Harga limit lelang Ulang dan setoran jaminana, diberi tanda T.I-21;

22. Bukti : 1 (satu) lembar fotocopi surat No S-1185/KNL.0805/2022 tanggal 12 Agustus 2022 Perihal penetapan jadwal Lelang Utama pada PT Bank Mandiri (persero) Tbk Regional, Special Asset Management Bandung, diberi tanda, T.1-22;

23. Bukti : 1 (satu) lembar fotocopi surat SAM.SA.2/BDG.810/2022 Tanggal 16 Agustus 2022 Perihal Pemberitahuan Eksekusi hak Tanggungan Objek lelang diberi tanda T.1-23;

24. Bukti : 1 (satu) lembar fotocopi Surat No SAM.SA.2/BDG.811/2022 tanggal 16 Agustus 2022 Perihal

Halaman 37 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.

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

pemberitahuan Eksekusi Hak Tanggungan Objek lelang, diberitanda T.1-24;

25. Bukti : 1 (satu) lembar fotocopi surat No Sam.SA.2/BDG.812/222 tanggal 16 Agustus 2022 Perihal pemberitahuan Eksekusi Hak tanggungan Objek lelang, diberi tanda T.1-25;

26. Bukti : 1 (satu) budel fotocopi Laporan penilaian Aset Kantor Jasa Penilaian Publik Budi, Edi, Saptono dan Rekan No 00033/2.0033-01/PI/07/0248/1/XI/ 2021 tanggal 24 Nopember 2021, diberi tanda T.1-26;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) dan ternyata telah sesuai, serta semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPdata bukti surat-surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1.-----Bukti :

1 (satu) bukdel fotocopi Risalah lelang No 513/34/2022 tanggal 23 Agustus 2022, diberi tanda TT.1-1;

2.-----Bukti :

1 (satu) bundel fotocopi Surat Tergugat Nomor SAM.SA.2/BDG.659 tanggal 07 Juli 2022 hal Permohonana penetapan tanggal lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui internet, diberi tanda TT.1-2;

3.-----Bukti :

1 (satu) lembar fotocopi pernyataan Tergugat I Nomor SAM.SA2/BDG.663/2022 tanggal 07 Juli 2022 diberi tanda TT.1-3;

4.-----Bukti :

1 (satu) lembar fiticopi Surat peringatan I No RWCR.BDG/0505/2015 tanggal 21 April 2015, diberi tanda TT.1-4;

5.-----Bukti :

1 (satu) lembar fotocopi Surat Peringatan II No RWCR.BDG/0718/2015 tanggal 30 Juni 2015 , diberi tanda TT.1-5;

6.-----Bukti :

1 (satu) lembar fotocopi Surat peringatan ke III No RWCR.BDG/0755/ 2015 tertanggal 27 Juli 2015, diberi tanda TT.1-6;

Halaman 38 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7.-----Bukti :

1 (satu) lembar fotocopi Turut Tergugat I Nomor S-1185/KNL0805/2022 tanggal 12 Agustus 2022 Hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang Pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Special Asset Management Bandung, diberi tanda TT.1-7;

8.-----Bukti :

1 (satu) lembar fotocopi Surat keterangan pendaftaran Tanah No 152519/2022 tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda TT.1-8;

9.-----Bukti :

1 (satu) lembar fotocopi Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No 152518/2022 tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda TT.1-9;

10.-----Bukti :

1 (satu) lembar fotocopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No 152517/2022 tanggal 19 Agustus 2022, diberi tanda TT.1-10;

11.-----Bukti :

1 (satu) lembar fotocopi surat Pengumuman Lelang Ulang tanggal 16 Agustus 2022 Melalui surat Kabar Priangan, diberi tanda TT.1-11;

12.-----Bukti :

1 (satu) lembar Surat Nomor SAM.SA2/BDG.810/2022 tanggal 16 Agustus 2022 hal pemberitahuan Eksekusi Hak Tanggungan Objek lelang, diberi tanda TT.1-12;

13.-----Bukti :

1 (satu) lembar fotocopi Surat Nomor SAM.SA2/BDG.811/2022 tanggal 16 Agustus 2022 Hal pemberitahuan Eksekusi Hak tanggungan Objek lelang, diberi tanda TT.1-13;

14.-----Bukti :

1 (satu) lembar fotocopi Surat Nomor SAMSA.2/BDG.812/2022 hal pemberitahuan Eksekusi Hak Tanggungan Objek lelang, diberi tanda TT.1-14;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) untuk TT.1-1, TT.1-2, TT.1-3, TT.1-7 sampai dengan TT.1-12 sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk TT.1-4, TT.1-5, TT.1-6, TT.1-13 dan TT.1-14 merupakan fotocoy dari fotocopy. Semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPdata bukti surat-surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 39 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.-----Bukti :
1 (satu) buah fotocopi buku Tanah hak milik No 247/Sindangherang, Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, diberi tanda TT.2-1;
- 2.-----Bukti :
1 (satu) bundel fotocopi Warkah permohonan Hak Tanggungan No 2701/2012 diberi tanda TT.2-2;
- 3.-----Bukti :
1 (satu) buah fotocopi buku Tanah Hak milik no 249/Sindangherang, kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, diberi tanda TT.2-3;
- 4.-----Bukti :
1 (satu) bundel fotocopi Warkah Permohonan Hak Tanggungan No 2700/2012, diberi tanda TT.2-4;
- 5.-----Bukti :
1 (satu) buah fotocopi buku Tanah hak milik no 250/Sidangherang, Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, diberi tanda TT.2-5;
- 6.-----Bukti :
1 (satu) bundel fotocopi Warkan Permohonan Hak Tanggungan No 2699/2012, diberi tanda TT.2-6;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) dan ternyata telah sesuai, serta semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara bukti surat-surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa dipersidangan Kuasa Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II tersebut menyatakan tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Rabu tanggal 5 April 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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 tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 40 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam gugatan ini adalah "Lelang Objek Jaminan milik Penggugat I Oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana surat nomor : SAM. SA2/BDG.810/2022 tanggal 16 Agustus 2022, Perihal : Pemberitahuan Eksekusi Hak Tanggungan Objek Lelang," dan Nomor : 032/PAS-BDG/VIII/2021 perihal : Pemberitahuan : perihal Pemberitahuan terhadap objek jaminan milik Tergugat I berupa :

- 2 (dua) Bidang Tanah dengan total luas tanah 7.462 m² berikut bangunan di atasnya seluas 3.415 m² dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) : 249/Sindangherang, luas tanah 5.882 m² atas nama H.M Haidar Hilmi dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 250/Sindangherang, luas tanah 1.580 m² atas nama H.M Haidar Hilmi yang terletak di JL. Panjalu-Panumbangan, Desa Sindangherang Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat;
- Tanah dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) : 247/Sindangherang seluas 2.834 m² berikut bangunannya seluas 2.689 m² atas nama H.M Haidar Hilmi yang terletak di JL. Panjalu-Panumbangan, Desa Sindangherang Kecamatan Panumbangan, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat.

- Bahwa adapun yang menjadi dasar/alasan gugatan Para Penggugat adalah Bahwa Penggugat II telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I PT. Bank Mandiri (Persero). Tbk dalam bentuk Fasilitas Kredit Modal Kerja sesuai Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.BDG/0269/ KMK/2011 tanggal 18-12-2011 (delapan belas desember dua ribu sebelas) Akta Nomor 52, limit kredit Rp. 34.000.000.000,00 (tiga puluh empat milyar rupiah) selanjutnya Tergugat I dan Penggugat II telah membuat Addendum I sampai Addendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja lalu Penggugat II telah melakukan beberapa kali pembayaran angsuran kepada Tergugat I sesuai dengan perjanjian kredit beserta addendurnya;

- Bahwa Penggugat saat ini mengalami kesulitan ekonomi sehingga dalam melanjutkan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I tersebut Penggugat mengalami kendala yang mengakibatkan Tergugat I dengan Tergugat II melalui Turut Tergugat I melakukan pengumuman lelang hak tanggungan berdasarkan surat pemberitahuan nomor : SAM. SA2/BDG.810/2022 tanggal 16 Agustus 2022 dan surat Nomor : 032/PAS-BDG/VIII/2021 perihal : Pemberitahuan;

- Bahwa Penggugat sangat keberatan terhadap lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat I karena nilai limit dibawah harga wajar dipasaran;

- Bahwa Turut Tergugat II ditarik kedalam pihak dalam perkara ini karena Turut Tergugat II telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

Halaman 41 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SKPT) sebagai syarat formal lelang hak tanggungan dan Tergugat dan Turut Tergugat I (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) tidak teliti serta berhati-hati dalam menentukan nilai limit pada objek jaminan yang akan dilelang, dimana nilai limit yang ditentukan tidak lebih rendah dari besarnya hutang.

- Bahwa dari penetapan harga yang berada dibawah standar (harga pasar), Tergugat dan Turut Tergugat telah bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat baik secara *materil* sebesar Rp. 10.924.500.000 (sepuluh milyar sembilan ratus dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan kerugian *imateril* Rp.18.207.500.000 (delapan belas milyar dua ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

- Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum dan tidak adanya keadilan dalam memberikan harga limit lelang yang wajar sesuai harga pasar saat ini, yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sehingga mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian materil dan immaterial karena perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut bertentangan dengan asas keadilan;

Menimbang bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka berdasarkan ketentuan pasal 136 HIR. Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut terlebih dahulu, sebelum mempertimbangkan pokok gugatan dalam pokok perkara;

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut **Tergugat I** melalui kuasanya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya;

1. **Exceptio Non Adimpleti Contractus**

a. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Posita angka 3, 4, 5, dan 6 halaman 4 dan 5 secara tegas mengakui telah mengajukan dan menandatangani Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT I. Dengan membubuhkan tanda tangan di dalam Perjanjian Kredit *a quo*, maka PARA PENGGUGAT telah menyetujui Perjanjian Kredit *a quo*, sehingga seluruh kesepakatan yang dibuat secara sah dan tercantum dalam Perjanjian Kredit *a quo* mengikat PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagai okum untuk dilaksanakan dengan itikad baik (vide: Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983).

b. Bahwa dalam Perjanjian Kredit *a quo* telah disepakati kewajiban PARA PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran kembali atas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I secara tertib sesuai waktu dan jumlah yang telah disepakati

Halaman 42 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Perjanjian Kredit. Namun demikian PARA PENGGUGAT dalam melaksanakan kewajibannya telah tidak sesuai dengan Perjanjian Kredit.

c. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" (vide: Harahap, M. Yahya. 2015. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika) pada halaman 461 menerangkan terkait Exceptio Non Adimpleti Contractus sebagai berikut:

"Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing masing dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.

d. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata jo. Kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983 serta dengan mengingat pendapat ahli M. Yahya Harahap, S.H. a quo, maka PARA PENGGUGAT secara hukum tidak berhak mengajukan Gugatan a quo karena PARA PENGGUGAT sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit (PARA PENGGUGAT telah lebih dahulu wanprestasi/cidera janji kepada TERGUGAT I).

Dengan demikian TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang terhormat agar menyatakan Gugatan a quo sebagai tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. Gugatan PARA PENGGUGAT Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

a. Posita Tidak Jelas

1) Dalam Posita angka 11 dan 12 halaman 6 PARA PENGGUGAT menyebutkan frasa "yang jauh dari harqa iual wajar pasaran yang diperkirakan..", namun dalam argumentasi a quo PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan secara jelas parameter obyektifnya dalam menentukan Limit Lelang.

2) Dalam Posita angka 13 halaman 6, PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigdaad*), namun PARA PENGGUGAT tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan TERGUGAT I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

b. Petitum Tidak Jelas

Bahwa dalam Petitum angka 5 halaman 11, terdapat frasa yang menyebutkan "Menetapkan kerugian materiil dan imateriil PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 29.132.000.000,00 (Dua puluh sembilan miliar seratus tiga puluh

Halaman 43 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.

Disclaimer

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



dua juta Rupiah)", Namun dalam argumentasi *a quo*, PARA PENGGUGAT tidak menyebutkan kepada pihak siapa kerugian tersebut akan dibebankan.

c. Kontradiksi antara Posita dengan Petitum

Dalam Posita angka 3, 4, 5 dan 6 halaman 4 dan 5 diakui oleh PARA PENGGUGAT bahwa terjadi hubungan hukum Perjanjian Kredit yang dibuat antara PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I, sedangkan pada Petitum angka 4 halaman 11 PARA PENGGUGAT dengan jelas menyebutkan frasa "menyatakan tidak sah lelang hak tanggungan yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II melalui TURUT TERGUGAT I, "Sungguh jelas argumentasi PARA PENGGUGAT *a quo* sangat tidak berdasar hukum dan tidak konsisten. Bagaimana bisa PARA PENGGUGAT mengakui adanya Perjanjian Kredit yang dibuat antara PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I namun menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan Lelang Hak Tanggungan? Bukankah perbuatan TERGUGAT I dalam melakukan Lelang ialah berdasarkan Perjanjian Kredit dan SUPK sehingga TERGUGAT I berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut **Turut Tergugat I** melalui kuasanya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya;

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)

Bahwa pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat I merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat I yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK No. 27 Tahun 2016), Turut Tergugat I tidak boleh menolaknya. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27 Tahun 2016, yang pada intinya menyatakan "*Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang*". Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan dari Tergugat I No. SAM.SA2/BDG.663/2922 tanggal 07 Juli 2022 yang ditandatangani oleh Osananda Deprinawa selaku Assistant Vice President PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Regional Special Asset Management Bandung, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab atas segala bentuk tuntutan ganti rugi, gugatan perdata maupun pidana yang diajukan oleh pihak manapun dan membebaskan KPKNL Tasikmalaya *in casu* Turut Tergugat I/Pejabat Lelang dari tuntutan

Halaman 44 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa Para Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang digugat pada perkara ini yakni Turut Tergugat I.

2. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*):

Bahwa dalam Positanya Para Penggugat mendalilkan bahwa nilai limit/harga lelang atas obyek gugatan *aquo* tidak patut dan tidak sesuai dengan harga pasaran yang real. Bahwa berdasarkan PMK 213/PMK.06/2020, Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual. Selanjutnya berdasarkan Pasal 47 ayat 2, menyatakan bahwa Penjual mempunyai wewenang dan bertanggung jawab terhadap penetapan nilai limit. Dengan demikian jelaslah bahwa dasar dari penetapan nilai limit atas pelaksanaan lelang obyek sengketa *aquo* (yang dianggap para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum) adalah penilaian Penilai Independen yang ditunjuk oleh Tergugat I, sehingga dalam gugatan *aquo* terjadi *error in persona* yang lain, yaitu *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 atau ditarik tergugat, yaitu Penilai Independen yang telah melakukan penilaian atas obyek sengketa dimaksud.

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut **Turut Tergugat II** melalui kuasanya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya;

Gugatan *Error in Persona*.

Bahwa karena subjek perkara *a quo* adalah mengenai Lelang, maka terhadap gugatan Penggugat yang menarik Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis sebagai Turut Tergugat II adalah *error in persona*, karena tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II.

Menimbang bahwa dari keseluruhan Eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut diatas, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa komponen yang menjadi dasar alasan eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut adalah sebagai berikut:

1. Exceptio Non Adimpleti Contractus;
2. Gugatan *Error In persona*;
3. Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscur Libel*) karena Petitum Tidak Sejalan Dengan Posita;
4. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi tersebut secara berurutan sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap eksepsi pada poin 1 yaitu Exceptio Non Adimpleti Contractus dipertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 45 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *Exseptio Non Adimpleti Contractus* adalah suatu tangkisan, yang mengatakan anda sendiri belum berprestasi dan karenanya anda tidak patut untuk menuntut saya berprestasi, bahwa tangkisan itu hanya berlaku untuk perjanjian timbal balik saja. Bahwa dalam perjanjian timbal balik kedua prestasi timbal balik berhubungan sangat erat satu sama lain, maka kiranya bisa diterima, bahwa kalau pihak yang satu menuntut pemenuhan dari pihak yang lain, maka ia sendiri sudah harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati;

Menimbang bahwa berdasarkan kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* diartikan sebagai sangkalan dalam suatu persetujuan timbal balik yang dikemukakan oleh suatu pihak bahwa pihak lawan juga berada dalam keadaan lalai (in gebreke) dan dengan demikian tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi (vide: Fockema Andreae, Kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia, Penerbit Bina Cipta, Bandung, halaman 127);

Menimbang bahwa mencermati gugatan para Penggugat posita poin 3, 4, 5 dan 6 dihubungkan dengan bukti surat T.1-1 sampai dengan T.1-8 telah menunjukkan bahwa antara Penggugat II dan Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian pembiayaan dengan disertai penyerahan agunan atau jaminan berupa hak kebendaan sebagaimana terurai pada posita poin 2. Bahwa adapun yang menjadi objek gugatan para Penggugat dalam perkara a quo adalah mengenai pelaksanaan Lelang Objek Jaminan milik Penggugat I tersebut oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I. Atas hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I yang menyatakan bahwa para Penggugat lah yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian sehingga adanya pelaksanaan lelang atas agunan dalam perjanjian kredit tersebut yang telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan, maka untuk menilai apakah Penggugat II tidak memenuhi prestasi untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam perjanjian antara Penggugat II dan Tergugat I tersebut sehingga Tergugat I melakukan pelelangan atas objek jaminan tersebut, patut dan lebih efisien jika dipertimbangkan dalam pembuktian pokok perkara. Dengan demikian terhadap *Exceptio Non Adimpleti Contractus* tersebut haruslah dikesampingkan dan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua *Error In Persona* Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai suatu kekeliruan terhadap gugatan Penggugat yang menarik Turut Tergugat I Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang cq. KPKNL Kota Tasikmalaya dan Turut Tergugat II Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis sebagai Turut Tergugat II adalah *error in persona*, menurut hemat Majelis Hakim diperlukan pembuktian mengenai keterkaitan atau keterikatan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara a quo yang tidak dapat dipertimbangkan dalam ranah eksepsi ini, sehingga dengan demikian eksepsi

Halaman 46 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi poin Ketiga menyatakan Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscur Libel*) karena Posita dan Petitum yang tidak jelas. Dengan memperhatikan alasan eksepsi Tergugat I yang berdasar pada Posita angka 3, 4, 5 dan 6 halaman 4 dan 5 diakui oleh PARA PENGGUGAT bahwa terjadi hubungan hukum Perjanjian Kredit yang dibuat antara PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I, sedangkan pada Petitum angka 4 halaman 11 PARA PENGGUGAT dengan jelas menyebutkan frasa "menyatakan tidak sah lelang hak tanggungan yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II melalui TURUT TERGUGAT I, maka " Sungguh jelas argumentasi PARA PENGGUGAT a quo sangat tidak berdasar hukum dan tidak konsisten. Majelis Hakim berpendapat bahwa para Penggugat dalam petitumnya sebagaimana pada poin 3 dan poin 4 meminta agar Tergugat II dihukum untuk bertanggungjawab atas suatu perbuatan, namun pada uraian posita gugatannya para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terang atas legal standing atau kedudukan hukum dari Tergugat II mengenai hubungan hukum Tergugat II dengan para Penggugat dalam perkara *a quo*, maka adanya suatu kekeliruan dalam penyusunan surat gugatan yang mengakibatkan Gugatan para Penggugat cacat formal yaitu Tidak Jelas/Kabur (*Obscur Libel*). Dengan demikian terhadap eksepsi ketiga tersebut beralasan hukum dan oleh karenanya harus dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Keempat dari Turut Tergugat I mengenai Gugatan kurang pihak mendalilkan bahwa adanya penilaian dari Penilai Independen BUDI, EDY, SAPTONO & REKAN (Property & Business Appraisers) yang yang ditunjuk oleh Tergugat I untuk menentukan Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang, sehingga dalam gugatan *aquo* terjadi *error in persona* , yaitu *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 atau ditarik sebagai tergugat, yaitu Penilai Independen yang telah melakukan penilaian atas obyek sengketa dimaksud;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi gugatan pihak Penggugat, terlebih dahulu akan dipertimbangkan formil gugatan pihak penggugat, seperti diuraikan dibawah ini;

Menimbang, bahwa dalam gugatan yang berbentuk contentiosa selalu terlibat 2 (dua) pihak yang masing-masing berkedudukan sebagai Penggugat di satu pihak dan sebagai Tergugat dipihak lainnya. Sehubungan dengan hal tersebut, suatu gugatan harus dengan tepat mendudukan orang perseorangan atau badan hukum yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitasnya baik sebagai Penggugat maupun Tergugat

Halaman 47 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum. Keliru dan salah menempatkan pihak-pihak tersebut menyebabkan gugatan mengandung cacat formil dalam kategori *error in persona*;

Menimbang, bahwa dalam doktrin hukum acara perdata, *error in persona* dapat diklasifikasikan dalam beberapa bentuk, yaitu;

1.-----*Di*
skualifikasi in Person yaitu menyangkut kewenangan dan kemampuan bertindak, disini dikelompokkan dalam dua bentuk sebagai berikut;

a.-----*U*
nrechts Bevoegheid atau tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, misalnya orang yang tidak ikut dalam perjanjian menuntut pembatalan perjanjian, atau seorang yang bertindak untuk mewakili kelompok atau perseroan atau sebagai pejabat publik didudukkan sebagai pribadi bukan mewakili kelompok (vide ; Putusan Mahkamah Agung No : 3175/K/Pdt/1983, tanggal 17 Januari 1985);

b.-----*P*
ersonale Misserabiles atau orang yang tidak cakap melakukan tindakan hukum, yaitu orang-orang yang masih dibawah umur atau perwalian dan pengampunan, apabila mereka bertindak atau didudukkan sebagai pihak tanpa melibatkan wali atau pengampunya;

2.-----*G*
emis aanhoeda nigheid atau salah sasaran orang atau pihak yang digugat, hal ini terjadi apabila seseorang yang didudukkan sebagai Tergugat atau orang yang dituntut oleh Penggugat benar-benar tidak mempunyai hubungan hukum terkait dengan gugatan Penggugat, tidak cakap atau tidak mempunyai *legal standing* dalam kaitannya Tergugat merupakan suatu badan hukum seperti Perkumpulan, Perseroan maupun Badan Hukum Publik;

3.-----*PI*
urium Litis Consortium atau gugatan sebagai kekurangan pihak atau tidak lengkap masih ada orang lain yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau harus ditarik sebagai Tergugat (vide Putusan Mahkamah Agung No : 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 dan Putusan Mahkamah Agung No : 1125 K /Pdt/1983 tanggal 18 September 1983);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas selanjutnya Majelis Hakim akan menilai, apakah surat gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil suatu gugatan?;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan dan Replik dari Penggugat, bahwa salah satu pokok gugatan dari Penggugat adalah adanya keberatan juga terhadap tindakan Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik BUDI, EDY,

Halaman 48 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SAPTONO & REKAN (Property & Business Appraisers) yang telah melakukan penilaian atas objek sengketa dengan menilai harga barang yang akan dilelang tersebut;

Menimbang, bahwa dengan dipermasalahkan tindakan Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik BUDI, EDY, SAPTONO & REKAN (Property & Business Appraisers) yang telah melakukan penilaian atas objek sengketa dengan menilai harga barang yang akan dilelang tersebut atas objek sengketa perkara *a quo*, maka terdapat pihak lainnya juga selain Para Tergugat yang juga mempunyai hubungan hukum terhadap objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan terdapat pihak lainnya lagi selain Para Tergugat yang juga mempunyai hubungan hukum terhadap objek perkara *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik BUDI, EDY, SAPTONO & REKAN (Property & Business Appraisers) yang merupakan pihak untuk menentukan Nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang maka harus ditarik sebagai pihak untuk membuat terangnya perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, gugatan penggugat secara formal mengandung cacat *plurium litis consortium* karena terdapat adanya kekurangan pihak yang seharusnya diikuti sertakan sebagai subjek gugatan sebagaimana Putusan MA No. 621 K/Sip/1975;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil bantahan eksepsi yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan gugatan sudah tepat hanya ditujukan kepada Para Tergugat sebagai pihak-pihak yang secara *feitelijk* menguasai objek sengketa, Majelis berpendapat meskipun pada prinsipnya pihak Penggugat memiliki hak terlebih dahulu untuk menentukan pihak-pihak yang akan dilibatkannya dalam suatu gugatan, baik dalam kapasitas sebagai pihak Tergugat maupun sebagai pihak Turut Tergugat sebagaimana sejalan dengan asas "*legitima persona standi in judicio*", namun dalam Ilmu Pengetahuan Hukum Acara Perdata, penentuan suatu Subyek Hukum Gugatan didasarkan pada hubungan atau keterikatan antara orang atau badan hukum sebagai Subyek Hukum dengan peristiwa Hukum yang menjadi latar belakang timbulnya Gugatan;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan tersebut dihubungkan dengan kedudukan hukum dari Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik BUDI, EDY, SAPTONO & REKAN (Property & Business Appraisers) dengan para pihak dan objek perkara dalam gugatan *a quo* yang telah diuraikan sebelumnya, Majelis Hakim berpendapat sejalan dengan yang dikemukakan M. YAHYA HARAHAP, yaitu ketentuan "Pihak Ketiga dari siapa tanah diperoleh pembeli, Harus ikut ditarik sebagai Tergugat" merupakan prinsip umum yang bersifat imperatif atau memaksa. Hal mana sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1125 K/Pdt/1984, yang menyatakan sesuai

Halaman 49 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan prinsip tertib beracara, pihak ketiga yang merupakan sumber perolehan hak harus turut digugat;

Menimbang, bahwa pengecualian atas prinsip umum di atas menurut M. Yahya Harahap hanya dapat dilakukan apabila pihak ketiga yang memiliki urgensi tersebut telah ditarik dan diajukan sebagai saksi yang didengar keterangannya di persidangan, tanpa menjadi soal pihak mana yang mengajukannya sebagai saksi. Dengan memberikan keterangan sebagai saksi, maka hal tersebut telah melepaskan kewajiban hukum bagi Penggugat untuk menarik dan mengikut sertakan Penilai Independen dari Kantor Jasa Penilai Publik BUDI, EDY, SAPTONO & REKAN (Property & Business Appraisers) sebagai Tergugat di dalam perkara ini (*vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1883 K/Pdt/1984 tanggal 17 Oktober 1985 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1826 K/Pdt/1984 tanggal 21 November 1985*);

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan para Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan oleh karenanya gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil dalam bentuk kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*), maka dengan demikian terhadap eksepsi keempat beralasan hukum dan harus dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscur Libel*) dan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) tersebut beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I dipandang beralasan menurut hukum dan dikabulkan, maka terhadap gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima atau *niet onvankelijke verklaard* (NO);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan para Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam Pasal 118 HIR, Pasal 136 HIR, Pasal 181 HIR, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 50 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.716.000,00 (Empat Juta Tujuh Ratus Enam Belas Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, pada hari Kamis tanggal 8 Juni 2023, oleh kami VIVI PURNAMAWATI, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, ARPISOL S.H., dan RIKA EMILIA., S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari SELASA tanggal 27 Juni 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, ENO., S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Turut Tergugat II, tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

ttd

ARPISOL S.H.

VIVI PURNAMAWATI, S.H. M.H.

Ttd.

RIKA EMILIA, S.H. M.H.

Panitera Pengganti

ttd

ENO., S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00;
2. Proses	: Rp	50.000,00;
3. Pengandaan Berkas	: Rp	40.000,00;
4. PNBK Panggilan	: Rp	20.000,00;
5. Panggilan Surat	: Rp	2.782.000,00;
6. Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.760.000,00;
7. Biaya Surat	: Rp	14.000,00;
8. Redaksi	: Rp	10.000,00;
9. Meterai	: Rp	10.000,00; +

Jumlah : Rp.4.716.000,00;

(Empat Juta Tujuh Ratus Enam Belas Ribu Rupiah).

Halaman 51 dari 51 Halaman Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Cms.