



**PUTUSAN**

**NOMOR :605/PDT/2017/PT. BDG**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**,

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

**BANGKIT BIN TASWI**, Lahir di Cirebon pada tanggal 1 Februari 1964 (52 tahun) Janis Kelamin Laki-laki, Kebanbgsaan Indonesia, Pekerjaan Supir, beralamat di Dusun II Rt.03 Rw.04 Desa Jagapura Wetan, Kecamatan Gegesik, Kabupaten Cirebon, sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

LAWAN

**PIMPINAN PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (PNM) Persero**, Beralamat Kantor Pusat di Jakarta Cq PIMPINAN PT. PERMODALAN MADANI (PNM) Persero CABANG DAN ATAU UNIT LAYANAN MIKRONYA DI JATIBARANG Cq. PIMPINAN Pksumo No.77 Kota Cirebon, sebagai **PARA TERBANDING** semula **TERGUGAT I**;

2. **PEMERINTAH RI Cq. MENTRI KEUANGAN RI Cq DEPARTEMEN KEUANGAN RI DIRJEN KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH VIII DJKN BANDUNG Cq KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG CIREBON**, Beralamat di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo no.48 Kota, sebagai **PARA TERBANDING** semula **TERGUGAT II**;

3. **NY. JUNAEDAH BINTI H. MASTONI** , Bertempat tinggal di Desa Jagapura Wetan, Kecamatan Gegesik, Kabupaten Cirebon, Pekerjaan Kuwu/Kepala Desa Jagapura Wetan, sebagai **PARA TERBANDING** semula **TERGUGAT III**;

**Halaman 1 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## **PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;**

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung tanggal 29 Desember 2017 Nomor : 605/ Pen /Pdt/ 2017/ PT. BDG tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 06 September 2017 Nomor : 81/Pdt. G/2016 /PN.Sbr, dalam perkara para pihak tersebut di atas;

## **TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya tertanggal 28 Desember 2016 , yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 29 Desember 2016 di bawah Register No : 81/PDT.G/2016/PN.SBR., telah mengemukakan hal hal sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2010 Penggugat telah mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat I.
- Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2010 Penggugat telah diberikan kredit oleh Tergugat I sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah) dengan cicilan setiap bulan sebesar Rp.2.264.650,- ( dua juta dua ratus enam puluh empat ribu enam ratus lima puluh rupiah), selama jangka waktu 36 bulan ( 3 tahun ).
- Bahwa kemudian pada tahun 2012 telah diperbaharui/ diperpanjang.
- Bahwa pada 31 Agustus 2014 telah diperbaharui lagi/diperpanjang sampai dengan jatuh tempo 31 Agustus 2017.
- Bahwa dalam pengambilan kredit tersebut Penggugat telah memberikan jaminannya sebuah Sertipikat Hak Milik No.00309/Desa Jagapura Wetan atas nama 1. BANGKIT 2. UYAH, dan surat surat ijin usaha Penggugat.
- Bahwa kredit yang diperoleh dari Tergugat I tersebut di pergunakan untuk menambah modal usaha Penggugat yaitu Penggilingan Sekam.
- Bahwa Penggugat telah melakukan pembayarannya dengan baik.
- Bahwa sejak tahun 2015 Penggugat mengangsurnya/ cicilan kreditnya tersendat sendat kepada Tergugat I, karena usaha yang Penggugat jalankan tersebut yaitu Penggilingan Sekam mengalami Pailit/Bangkrut.

**Halaman 2 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu membayar, maka Tergugat I telah mendatangi Penggugat sebagai pemilik /penjamin Sertipikat Hak Milik No.00309/Desa Jagapura Wetan, untuk menagihnya. Dan menyatakan sisa hutang pokok sebesar Rp.76.000.000,- (tujuh puluh enam juta rupiah) ditambah bunga dan denda Rp.34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) sehingga jumlahnya Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah).
- Bahwa pada tanggal 03 Maret 2016 ada surat photo copy dari Tergugat II yang diselipkan Koran yang dilempar dirumah dimana isinya Pengumuman Lelang yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 17 Maret 2015, terhadap tanah dan rumah yang menjadi jaminannya yaitu Sertipikat Hak Milik No.00309/Desa Jagapura Wetan atas nama BANGKIT, 2. UMAH terletak di Blok II RT.03 RW.04 Desa Jagapura Wetan, Kecamatan Gegesik, Kabupaten Cirebon, Surat Ukur tanggal 04-12-2006 Nomor : 273/2006, Luas 143 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh tiga meter persegi).
- Bahwa kemudian Penggugat berusaha untuk bertanggung jawab atas semua hutang hutangnya itu dan datang pada tanggal 12 Maret 2015 ke Tergugat I dan ditemui oleh sdr. ARI, dimana pada pokoknya memohon akan dilunasi dan membawa uang lebih dahulu sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Penggugat berjanji sisanya akan dibayar kemudian. Akan tetapi pada waktu Sdr. ARI menyatakan harus dilunasi seluruhnya berjumlah Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan waktu itu ditolak.
- Bahwa kemudian pada tanggal 16 Maret 2015 Penggugat telah datang kepada Tergugat I dengan membawa uang Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) seperti yang dimintakan oleh Tergugat I (sdr. ARI), akan tetapi disuruh membuat surat permohonan pengembalian cicilan, dan Penggugat membuatnya. Akan tetapi oleh Tergugat I (sdr. ARI) disuruh menunggu 1 (satu) hari.
- Bahwa tujuan Penggugat melunasi hutangnya dan sesuai apa yang dikehendaki Tergugat I adalah supaya jangan sampai dilakukan lelang sesuai dengan Surat dari Tergugat II tanggal 11 Pebruari 2015 nomor 7. Apabila saudara membatalkan pelaksanaan lelang, agar saudara memberitahukan secara tertulis pembatalan lelang dimaksud sebelum pelaksanaan lelang ke KPKNL Cirebon (Tergugat II).

**Halaman 3 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akan tetapi dengan ternyata pada tanggal 17 Maret 2015 sesuai yang dijanjikan oleh Tergugat I yaitu menunggu 1 (satu) hari tidak pernah dilaksanakan justru sebaliknya malah dilakukan Lelang terhadap harta milik Penggugat tersebut.
- Bahwa pada hari Selasa tanggal 17 Maret 2015, terhadap tanah dan rumah yang menjadi jaminannya yaitu Sertipikat Hak Milik No.00309/Desa Jagapura Wetan atas nama BANGKIT, 2. Umayah terletak di Blok II RT.03 RW.04 Desa Jagapura Wetan, Kecamatan Gegecik, Kabupaten Cirebon, Surat Ukur tanggal 04-12-2006 Nomor : 273/2006, Luas 143 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh tiga meter persegi) telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat II dimana pembelinya tunggal yaitu Tergugat III. Sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor : 279/2015 tanggal 17 Maret 2015 dengan harga terjual Rp.94.000.000,- (Sembilan puluh empat juta rupiah).
- Bahwa kemudian Penggugat merasa kaget atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melaksanakan lelang atas harta Penggugat tersebut, sedang Penggugat sudah beritikad baik untuk membayarnya/melunasinya.
- Bahwa seharusnya Tergugat II menegur Penggugat baik dengan surat maupun secara lisan yang pada pokoknya supaya Penggugat melunasi hutang hutangnya kepada Tergugat I sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah). Akan tetapi tidak pernah dilakukannya.
- Bahwa Penggugat tetap berusaha untuk melakukan upaya bahwa Penggugat akan bertanggung jawab untuk membayar, akan tetapi Tergugat I, II menolaknya, yang katanya sudah dilakukan pelelangan.
- Bahwa sedangkan lelang itu sendiri Tergugat III pada tanggal 17 Pebruari 2015 telah menitipkan uang kepada Tergugat I Rp.33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) untuk uang muka lelang. Kemudian Tergugat III pada tanggal 06 Maret 2015 telah membayar uang sebesar Rp.68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah), sehingga jumlahnya Rp.101.000.000,- (seratus satu juta rupiah) dan pada tanggal 25 Maret 2015 Tergugat III telah membayar uang sebesar Rp.9.000.000,- (sembilan juta rupiah, dimana jumlah seluruhnya Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah).
- Bahwa akan tetapi kejanggalan itu terlihat dimana lelang itu dilaksanakan pada tanggal 17 Maret 2015, sedangkan uang muka dibayar tanggal 17 Pebruari 2015 dan yang lebih rancu lagi pada

**Halaman 4 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 06 Maret 2015 Tergugat III telah membayar uang lelang. Sehingga pembayaran itu terjadi sebelum lelang terjadi, apakah dibenarkan oleh hukum.

- Bahwa ada pula yang menjadi pertanyaan hukum atas pelelangan tersebut adalah :

- Jangka waktu kredit belum jatuh tempo (31 Agustus 2017).
- Bahwa pelelangan tidak dilakukan melalui prosedur hukum .
- Pelelangan itu dijual dengan harga lelang yang sangat rendah/tidak sesuai dengan harga umum pasaran di Desa tersebut.
- Pembeli lelang itu Tergugat II seorang Kuwu/Kepala Desa Jagapura Wetan .

- Bahwa jelas jangka waktu yang telah ditentukan selama 3 (tiga) tahun, sehingga seharusnya jatuh tempo itu akan berakhir pada tanggal 31 Agustus 2017. Sehingga sangatlah bertentangan dengan Surat Perjanjian bersama. Dengan demikian lelang itu terjadi sebelum jatuh tempo, yang seharusnya sudah lewat jatuh tempo. Dengan demikian dilanggar oleh sepihak. Sehingga lelang itu haruslah dinyatakan cacat hukum.

- Bahwa prosedur hukum pelelangan seharusnya dilakukan melalui Pengadilan, dan pelelangan itupun terlebih dahulu diberitahukan kepada Penggugat selaku pemilik hartanya dan selanjutnya dimintai keterangan tentang harganya. Selanjutnya diumumkan melalui media Koran harian lokal. Akan tetapi semua itu tidak dilakukan, justru kepada Penggugat sendiri tidak diberitahukan dan tahunya setelah lelang, dimana Tergugat II dengan suratnya bahwa sudah dilakukan lelang azet Penggugat seharga Rp.94.000.000,- (Sembilan puluh empat juta rupiah) dan silahkan supaya mengambil sisanya.

- Bahwa yang lebih bertentangan dengan hukum adalah tentang pelelangan dijual dengan harga lelang sebesar Rp.94.000.000,- (Sembilan puluh empat juta rupiah), sehingga hanya pas untuk menutupi lunas hutang hutang Penggugat. Sedangkan yang menjadi agunan/jaminan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.00309/Desa Jagapura Wetan adalah sebidang tanah dengan berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak dipinggir jalan raya/ besar, didepan pasar yang sangat ramai dan sangat produktif, sehingga secara umum kalau ditaksir harganya Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Sehingga tentu saja akan merugikan Penggugat kalau dijual dengan harga lelang

**Halaman 5 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, sebaliknya jelas jelas akan menguntungkan Tergugat I dan Tergugat II. Sehingga berlaku pemaksaan/penekanan yang menyalahi hukum. Apalagi tanah dan rumah itu warisan keluarga dan tempat usaha satu satunya keluarga.

- Bahwa justru yang membeli lelang (bukan pemenang lelang) Tergugat II seorang Kuwu/ Kepala Desa Jagapura Wetan. Karena tidak ada pembeli lainnya, Sehingga ada kerja sama untuk menghancurkan Penggugat dan melantarkannya. Yang seharusnya seorang Kepala Desa melindungi rakyatnya. Semestinya memihak kepada Penggugat selaku rakyatnya dimana seharusnya dipanggil Penggugat dan Tergugat I untuk didamaikan dan memihak Penggugat membantu untuk melindungi Penggugat, bukan sebaliknya malah ikut masuk mengambil kesempatan untuk mencari keuntungan pribadinya.
- Bahwa dari dasar dasar tersebut diatas, maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I terhadap Sertipikat Hak Milik No.00309/Desa Jagapura Wetan haruslah dinyatakan batal demi hukum.
- Bahwa seharusnya Tergugat I secara adil harus memperhatikan dan melihat kebelakang, dimana Penggugat telah hutang sejak tahun 2010 dan sejak itu Penggugat telah banyak memberikan keuntungan kepada Tergugat I. Akan tetapi semua itu tidak pernah menjadi pertimbangan Tergugat I, sehingga hanya mencari keuntungan dan pembenar sendiri saja.
- Bahwa sedangkan perhitungan Tergugat I jumlahnya Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dimana pokok ditambah dengan bun gad an denda, oleh karena dari bunga akan berbunga dan denda bertambah denda lagi hal tersebut jelas akan lebih memberatkan Penggugat dan tentunya bukannya akan menjadi lunas tentunya akan lebih besar dan besar sekali (membengkak), maka Penggugat memohon kepada Pengadilan, atas ketidak mampuan Penggugat terhadap bunga dan denda supaya dihapuskan Rp.34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) sehingga menyatakan sisa hutang pokok sebesar Rp.76.000.000,- (tujuh puluh enam juta rupiah).
- Bahwa Penggugat tidak membayar karena keadaan Penggugat yang benar benar tidak mampu, bahkan untuk makan sehari hari saja kesulitan.

**Halaman 6 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Penggugat mempunyai itikad baik dimana akan menanggung/hendak membayar hutang hutangnya, akan tetapi Penggugat sudah tidak mampu lagi, maka menghendaki hanya uang pokoknya saja sebesar Rp.76.000.000,- (tujuh puluh enam juta rupiah), dan pokokpun tidak mampu membayar sekaligus, dan Penggugat menghendaki hutang pokoknya itu dicicil menurut kemampuan yang harus ditanggung oleh Penggugat dimana paling sedikitnya setiap bulan sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) sampai dengan lunas.
- Bahwa sedangkan bunga dan denda oleh karena dari bunga akan berbunga dan denda bertambah denda lagi hal tersebut jelas akan lebih memberatkan Penggugat dan tentunya bukannya akan menjadi lunas tentunya akan lebih besar dan besar sekali (membengkak), maka Penggugat memohon kepada Pengadilan, atas ketidak mampuan Penggugat terhadap bunga dan denda untuk dihapuskannya.
- Bahwa oleh karena Penggugat adalah orang yang awam hukum (tidak mengerti hukum), ditambah lagi keadaan usaha yang Penggugat jalankan tersebut mengalami kebangkrutan alias gulung tikar sehingga kehidupan Penggugat cuma pas-pasan untuk makan saja. Makanya Penggugat mohon kepada Pengadilan keadilan yang benar benar adil. Nah apakah adil apabila dengan keadaan Penggugat yang demikian dengan dilakukan pelelangan terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dengan harga yang sangat rendah (asal untung Tergugat I dan Tergugat III saja) ? sedangkan rumah itu satu satunya warisan keluarga sehingga seluruh keluarga pewaris mau tinggal dimana ?.
- Bahwa perbuatan yang telah memaksa tersebut adalah jelas perbuatan yang bertentangan dengan hokum/ melawan hukum.
- Bahwa dari hal hal tersebut diatas, tentunya Penggugat sangatlah banyak dirugikannya.
- Bahwa untuk hal hal tersebut, maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan untuk mendapatkan keadilan yang benar benar adil.
- Bahwa oleh karena supaya putusan ini dapat dilaksanakan dengan baik dan benar, kiranya mohon pula kepada Para Tergugat secara tanggung renteng supaya dihukum untuk membayar uang paksa untuk setiap hari ia lalai dalam melaksanakan isi putusan ini kepada Penggugat sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah). Terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan ini dengan baik.

**Halaman 7 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena perkara ini didukung oleh bukti bukti yang kuat dan benar, serta memenuhi aturan hukum, kiranya sangatlah beralasan apabila terhadap putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum banding maupun kasasi.
- Bahwa oleh karena Para Tergugat telah banyak merugikan Penggugat termasuk dengan adanya Penggugat mengajukan gugatan ini karena ulahnya Para Tergugat, maka selayaknyalah apabila biaya yang akan timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat.
- Bahwa oleh Karena perkara ini sangatlah mendesak karena akan dilaksanakan lelang eksekusi, sedangkan perkara gugatan ini sangatlah beralasan menurut hukum, sehingga sangatlah beralasan apabila kami memohon kehadiran Ibu Ketua Pengadilan Negeri Sumber untuk lebih dahulu menanggihkan lelang eksekusi atas harta milik Penggugat tersebut.

Sebagaimana uraian uraian tersebut diatas, selanjutnya saya memohon kehadiran Yang Terhormat Ibu Ketua Pengadilan Negeri Sumber, untuk memanggil kedua belah pihak yang berperkara kemuka persidangan, dan setelah memeriksanya berikut saksi saksi dan bukti suratnya, selanjutnya berkenan kiranya untuk memberikan keputusannya yang pada pokoknya berbunyi :

#### DALAM PROVISI

- Menanggihkan tindakan tindakan hukum yaitu lelang eksekusi atas tanah dan rumah Sertipikat Hak Milik No.00309/Desa Jagapura Wetan.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang melawan hukum .
3. Menyatakan batal dan tidak sah lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat I dimana pembeli lelangnya adalah Tergugat III terhadap sebidang tanah yang berdiri diatasnya sebuah bangunan rumah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No.00309/Desa Jagapura Wetan atas nama BANGKIT, 2. UMAH terletak di Blok II RT.03 RW.04 Desa Jagapura Wetan, Kecamatan Gegesik, Kabupaten Cirebon, Surat Ukur tanggal 04-12-2006 Nomor : 273/2006, Luas 143 m2 (seratus empat puluh tiga meter persegi) Sesuai Kutipan Risalah Lelang

**Halaman 8 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 279/2015 tanggal 17 Maret 2015 dengan harga terjual Rp.94.000.000,- (Sembilan puluh empat juta rupiah).

4. Menyatakan bahwa Penggugat mempunyai sisa hutang/pokok kepada Tergugat I sebesar Rp.76.000.000,- (tujuh puluh enam juta rupiah).
5. Menyatakan pula bahwa hutangnya sebesar Rp.76.000.000,- (tujuh puluh enam juta rupiah). tersebut **harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I** untuk setiap bulannya paling kecil sebesar Rp.1.000.000,- ( satu juta rupiah) yang dibayar setiap tanggal 9-10 bulan yang bersangkutan, sampai dengan lunas, terhitung setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
6. Menyatakan menghapuskan seluruh uang bunga dan uang denda terhadap Penggugat sebesar Rp.34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) juga uang bunga dan uang denda yang akan ditimbulkan oleh Tergugat I dan II.
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa untuk setiap hari ia lalai dalam melaksanakan isi putusan ini kepada Penggugat sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah), terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan putusannya dengan baik.
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun adanya upaya hukum banding dan kasasi.
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan Jawaban tertanggal 29 Maret 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

### A. PENGADILAN NEGERI TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO (KOMPETENSI ABSOLUT/ABSOLUTE COMPETENTIE)

1. Bahwa dasar hukum pengajuan **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT** yang **TERGUGAT I** ajukan atas Gugatan a quo adalah berdasarkan ketentuan yang diatur pada **Pasal 134 Het Herziene**

Halaman 9 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg



*Inlandsche Reglement (HIR) dan Pasal 132 Reglement op de Rechtvordering (Rv).*

2. Bahwa setelah **TERGUGAT I** mencermati dalil Gugatan **PENGGUGAT** dalam Petitem Gugatan *a quo*, pada intinya **PENGGUGAT** menyatakan tidak sah perjanjian jual beli antara **TERGUGAT III** ke **TERGUGAT I** meminta agar pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon (*in casu TERGUGAT II*) dinyatakan batal demi hukum.
3. Bahwa, jika mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia (PMK-RI) No.106/PMK.06/2013 sebagaimana **telah diubah menjadi No.27/PMK.06/2016** Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang tercantum pada pasal 85 yaitu :

*“Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat Risalah Lelang.”*

maka dalil **PENGGUGAT** dimaksud mengandung arti bahwa **Risalah Lelang yang dikeluarkan oleh** Pemerintah Republik Indonesia. cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon (*in casu TERGUGAT II*) dan merupakan berita acara atas pelaksanaan lelang terhadap obyek yang disengketakan oleh **PENGGUGAT** dinyatakan batal demi hukum.

3. Dengan demikian sangat jelas, bahwa dalam perkara Gugatan *a quo*, **PENGGUGAT** telah meminta kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan batal demi hukum terhadap produk badan administrasi negara dan/atau keputusan tata usaha negara, yakni Risalah Lelang No. 279/2015 tertanggal 17 Maret 2015 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia. cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon (*in casu TERGUGAT II*) dan Sertipikat Hak Milik No.00309/Jagapura yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Agraria cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Jawa Barat cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon yang merupakan Badan Hukum Publik, sehingga gugatan **PENGGUGAT** dalam perkara *a quo*, masuk dalam kategori sengketa tata usaha Negara.
4. Bahwa sesuai isi ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah mengalami beberapa kali perubahan dengan Undang-Undang No.51

**Halaman 10 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 (selanjutnya akan disebut dengan "**UU PTUN**"), disebutkan bahwa:

*"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi".*

Selanjutnya, Pasal 47 UU PTUN menyebutkan bahwa:

*"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara."*

5. Berdasarkan uraian dan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka jelaslah bahwa, **PENGGUGAT** telah salah alamat dalam pengajuan gugatan dalam perkara a quo, karena seyogianya yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

Hal senada juga dipertegas dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku I dan II MARI, Agustus 1993, April 1994, tentang Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, halaman 111 tentang Wewenang Absolut yang menyatakan bahwa:

*"Pengadilan negeri karena jabatannya (Ambtshalve) harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara tersebut, tidak tergantung pada ada/tidak adanya eksepsi dari tergugat".*

Disamping itu, Pasal 134 HIR juga menyebutkan bahwa:

*"Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tiada masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta, supaya hakim mengaku dirinya tidak berhak dan hakim sendiri wajib mengakui itu karena jabatannya."*

Selanjutnya Pasal 132 Rv juga menyebutkan bahwa:

*"Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya menyatakan tidak berwenang."*

**Halaman 11 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



6. Bahwa eksepsi mengenai kewenangan mengadili termasuk dalam eksepsi yang menyangkut acara atau disebut juga Eksepsi Prosesuil (*procesueel*). Dalam hal ini, **TERGUGAT I** akan menguraikan doktrin hukum mengenai Eksepsi Prosesuil yang disampaikan oleh :
  - a. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Kelima, Cetakan Kedua, Tahun 1999, Halaman 97, disebutkan:

*“Eksepsi Prosesuil adalah upaya yang menuju kepada tuntutan tidak diterimanya gugatan. Pernyataan tidak diterima berarti suatu penolakan in limine litis, berdasarkan alasan-alasan diluar pokok perkara”.*
  - b. Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Citra Aditya, Bandung, Tahun 2000, Halaman 100-101, pada intinya menyatakan:

*“Eksepsi mengenai tidak berwenangnya hakim dalam memeriksa gugatan merupakan salah satu bentuk dari Eksepsi Tolak (*declinatoire exceptie, declinatory exception*), yaitu eksepsi yang bersifat menolak agar pemeriksaan perkara jangan diteruskan. Eksepsi Tolak disebut juga eksepsi formal (*procesuele*), karena didasarkan pada ketentuan acara dalam Hukum Acara Perdata”.*
7. Berdasarkan doktrin hukum tersebut di atas, **maka eksepsi mengenai kewenangan mengadili, jelas merupakan suatu bentuk dari Eksepsi Prosesuil atau Eksepsi Formil, yang merupakan eksepsi yang bersifat penolakan agar persidangan tidak diteruskan, karena suatu Pengadilan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* secara absolut.**
8. Bahwa untuk menghindari kelambatan yang tidak perlu, dan agar proses perkara berjalan cepat dan lancar serta sesuai dengan prinsip peradilan yang harus dilakukan secara sederhana, cepat, dan biaya ringan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara *a quo* untuk terlebih dahulu menjatuhkan **putusan sela**.



BAHWA BERDASARKAN SELURUH URAIAN DAN KETENTUAN TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI BAHWA GUGATAN **PENGGUGAT** TELAH MELANGGAR KOMPETENSI ABSOLUT YANG MERUPAKAN SYARAT FORMIL DARI SUATU GUGATAN, SEHINGGA GUGATAN DALAM PERKARA *A QUO* MENJADI CACAT FORMIL.

OLEH KARENANYA, SUDAH SELAYAKNYA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENYATAKAN BAHWA PENGADILAN NEGERI SUMBER TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA PERKARA *A QUO* DAN GUGATAN **PENGGUGAT** HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN **PENGGUGAT** TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*).

**B. GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA *A QUO* ADALAH KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*), KARENA DALIL PENGGUGAT DALAM POSITA GUGATANNYA SALING BERTENTANGAN**

1. Bahwa **PENGGUGAT** dalam Posita pada halaman 1 gugatan *a quo* yang mengakui yang menjadi pokok permasalahannya, mendalilkan bahwa **PENGGUGAT** mengakui pada tanggal 31 Agustus 2010 telah mengakui mengajukan permohonan kredit dan telah menerima fasilitas kredit kepada **TERGUGAT I** sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) (“merupakan fasilitas kredit kedua/ **Top Up**”) (selanjutnya akan disebut dengan “**Fasilitas Kredit**”), namun **PENGGUGAT sama sekali melupakan** bahwa pinjaman dana yang diberikan oleh **TERGUGAT I** dimaksud **telah disetujui** oleh **PENGGUGAT** berdasarkan :

- A. PK. No. 051/PK-ULaMM-Jtbr/XI/2009 Tanggal 24 November 2009,
- B. Adendum No. 082/PK-UlaMM-Jtbr/VII/2010 tanggal 13 Juli 2010,
- C. Adendum II No. 172/PK-Rest-Jtbr/XII/2010 tanggal 27 Desember 2010 dan
- D. Adendum III No.102 / PK-UlaMM-Rest-Jtbr / VII / 2012 tanggal 31 Agustus 2012.

yang merupakan dasar hukum diberikannya pinjaman oleh **TERGUGAT I** serta merupakan suatu undang-undang yang harus dipatuhi oleh pihak-pihak yang menyetujui dan



menandatangani perjanjian tersebut (*vide* Pasal 1338 KUH Perdata).

2. Bahwa dalam uraian Posita **PENGGUGAT** mengakui sejak tahun 2015 penggugat cicilanya tersendat kepada **TERGUGAT I** karena usahanya mengalami kebangkrutan sehingga tidak mampu membayar angsuran tiap bulanya, **Akan tetapi PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum** pada saat melakukan lelang eksekusi terhadap jaminannya.

Disamping itu, **PENGGUGAT** mengakui atas semua hutang-hutangnya kepada **TERGUGAT I** yang termasuk tunggakan Pokok, bunga, denda sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) disisi lain, **PENGGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** karena telah melelang jaminan Sertipikat Hak Milik No.00309/Jagapura.

3. Berdasarkan dalil yang telah **TERGUGAT I** uraikan tersebut di atas, terbukti bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan oleh **PENGGUGAT** saling bertentangan, tidak jelas, tidak terang dan/atau tidak tegas (*Obscuur Libel*) sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu Gugatan, karena jika **PENGGUGAT** mencermati isi Perjanjian Kredit, maka **PENGGUGAT** akan memahami hubungan hukum serta hak dan kewajiban antara pihak-pihak tersebut dalam perjanjian dimaksud.

Oleh karena itu sudah sepatutnya demi hukum Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menolak Gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena Gugatan **PENGGUGAT** tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan. Hal ini sesuai dengan doktrin hukum yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008, Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang *obscur libel*, yakni:

*“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk).*



*Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)."*

Hal tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa:

*"Gugatan kabur (kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tertanggal 21 Agustus 1974 Reg. No. 565K/Sip/1973, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima".*

BERDASARKAN DALIL-DALIL YANG TELAH **TERGUGAT I** URAIKAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA GUGATAN **PENGGUGAT** KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*). OLEH KARENA ITU MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN **PENGGUGAT** SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*).

## II. **DALAM POKOK PERKARA**

II.1 Bahwa **TERGUGAT I** mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi **TERGUGAT I** tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan.

II.2 Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan **PENGGUGAT** dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT I**.

### A. **UPAYA PENYELAMATAN DILAKUKAN TERGUGAT I TERHADAP FASILITAS KREDIT PENGGUGAT YANG MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMENUHI KEWAJIBANNYA KEPADA TERGUGAT I.**

Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil **PENGGUGAT**, agar Majelis Hakim Yang Terhormat mempunyai pemahaman yang sama, maka



perlu **TERGUGAT I** sampaikan, bahwa **TERGUGAT I** telah memberikan pinjaman kepada **PENGGUGAT**, dengan uraian sebagai berikut :

1. Bahwa upaya penyelamatan kredit yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** atas fasilitas kredit dengan cara PK Restruktur yaitu dengan cara memperbaharui jangka waktu dan angsuran pada perjanjian kredit adapun upaya yang dilakukan terhadap **PK No. 051/PK-ULAMM-JTBR/XI/2009** Tanggal 24 November 2009 dan PK Top Up/ Adendum penambahan plafon **PK No. 082/PK-ULAMM-JTBR/VII/2010 tanggal 13 Juli 2010** dengan penyelamatan kredit sebagai berikut :

- a. Melakukan PK restruktur No.172/PK-ULAMM-JTBR/XII/2010 tanggal 27 Desember 2010 dengan angsuran diringankan menjadi Rp.2.709.850,- dari sebelumnya Rp.3.890.850,- dan jangka waktu diperpanjang menjadi 60 bulan terhitung dari tanggal 27 Desember 2010 s/d 27 Desember 2015. Namun penggugat masih melalaikan kewajiban angsuran tiap bulanya kepada Tergugat I
- b. Selanjutnya penyelamatan kredit yang ke 2 (dua) yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan melakukan addendum PK No. 102/PK-ULAMM-REST/JTBR/VIII/2012 tanggal 31 Agustus 2012 dengan angsuran diringankan menjadi Rp. 2.264.650,- dari sebelumnya Rp.2.709.850,- dan jangka waktu diperpanjang menjadi 60 bulan terhitung dari tanggal 31 Agustus 2012 s/d 31 Agustus 2017

Upaya penyelamatan kredit terhadap usaha pengilangan sekam milik **PENGGUGAT** telah dilakukan dengan pertimbangan agar meringankan dari kewajiban dikarenakan usaha telah mengalami penurunan penghasian **namun PENGGUGAT** masih tetap melalaikan kewajiban. sehingga **TERGUGAT I** melakukan upaya Lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada **TERGUGAT II** terhadap jaminan **PENGGUGAT** dengan prosedur berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum seperti apa yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** pada gugatannya.

## **B. PERBUATAN TERGUGAT I MELAKUKAN LELANG JAMINAN TIDAK DAPAT DIKATEGORIKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM, KARENA LELANG EKSEKUSI JAMINAN DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN**

**Halaman 16 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



## PERJANJIAN KREDIT DAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

1. Bahwa sesuai PK No. 051/PK-ULAMM-JTBR/XI/2009 Tanggal 24 November 2009 dan PK Adendum no. No. 082/PK-ULAMM-JTBR/VII/2010 tanggal 13 Juli 2010 yang telah dilakukan restruktur untuk menyelamatkan kredit **PENGGUGAT** sebanyak 2 kali yaitu :
  - a. Adendum kedua No.172/PK-ULAMM-JTBR/XII/2010 tanggal 27 Desember 2010
  - b. Adendum ketiga PK No.102/PK-ULAMM-REST-JTBR/VIII/2012 tanggal 31 Agustus 2012Bahwa PK berserta adendum yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup dan diketahui bahwa **PENGGUGAT** dengan persetujuan istrinya sebagaimana ternyata dalam Surat Persetujuan yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup **keduanya telah menandatangani** 4 (empat) Perjanjian Kredit di legalisasi dan ada di warmeking di kantor notaris iin Rohani, SH wilayah kabupaten Indramayu dimaksud, guna mendapatkan Fasilitas Pinjaman Unit Layanan Mikro Madani (ULAMM) Jatibarang.
2. Untuk menjamin pembayaran kembali pinjaman dimaksud, **PENGGUGAT** telah menyerahkan jaminan berupa tanah/bangunan yang terletak di Desa Jagapura, Kecamatan Gegecik, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 00309/, seluas 143 m2 dan luas bangunan seluas 130 m2 sesuai Surat Ukur No. 23 tertanggal 04 Desember 2016 (selanjutnya disebut dengan “**SHM No. 00309/Jagapura**”) dahulu tercatat atas nama **PENGGUGAT** dan **ISTRI PENGGUGAT**
3. Selanjutnya para pihak, dalam hal ini **PENGGUGAT (suami-istri)** dan **TERGUGAT I** menghadap JAENUDIN UMAR, S.E, S.H, M.Kn., Notaris di Kabupaten Cirebon, dalam rangka pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 034/2010 tanggal 22 Januari 2010 dibuat dalam rangka menjamin pelunasan utang **PENGGUGAT** yang didapat dari **TERGUGAT I** berdasarkan PK No. 051/PK-ULAMM-JTBR/XI/2009 Tanggal 24 November 2009 Selanjutnya APHT 034/2010 di daftarkan kantor pertanahan kab. Cirebon untuk dibuatkan sertifikat Hak Tanggungan No. 270/2010 tertanggal 02 Febuari 2010 (selanjutnya disebut sebagai “**SHT TINGKAT PERTAMA No.270/2010**”)
4. Selanjutnya terhadap penambahan fasilitas kredit/ Top Up **PENGGUGAT (suami-istri)** dan **TERGUGAT I** menghadap kembali untuk kedua kalinya ke JAENUDIN UMAR, S.E, S.H, M.Kn., Notaris di Kabupaten Cirebon, dalam rangka pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Tingkat

**Halaman 17 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



kedua No.902/2010 tanggal 19 November 2010 dibuat dalam rangka menjamin pelunasan utang **PENGGUGAT** yang didapat dari **TERGUGAT I** berdasarkan PK No. 082/PK-ULAMM-JTBR/VII/2010 tanggal 13 Juli 2010 selanjutnya APHT di daftarkan ke kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon untuk dibuatkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 133/2011 tertanggal 17 Januari 2011 (**selanjutnya disebut sebagai “ SHT TINGKAT KEDUA 133/2011”**)

5. Bahwa pada halaman **8 APHT PERTAMA No.034/2010** dan **APHT KEDUA No.902/2010**, sangat jelas terbaca adanya klausula yang berbunyi:

*“ Jika debitur tidak memenuhi kewajiban **untuk melunasi utangnya**, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh pihak pertama, Pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama”*

**Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan** baik seluruhnya maupun sebagian-sebagaian.

- A. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan
- B. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi
- C. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
- D. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur
- E. ....

6. Berdasarkan Posita hal 2, bahwa **PENGGUGAT** mengakui telah menerima fasilitas kredit dari **TERGUGAT I** terdapat 4 (empat) kali melakukan Perjanjian Kredit selanjutnya pada Posita hal 3 mengakui **tidak mampu membayar karena usaha yang dijalankan mengalami bangkrut/ pailit**. Sedangkan penyelamatan kredit telah dilakukan oleh **TERGUGAT I** dengan meringankan angsuran tiap bulanya

7. Berdasarkan penjelasan diatas Bahwa telah jelas dasar perbuatan yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Perjanjian Kredit telah diakui pada gugatannya adapun fakta-fakta yang dapat dibuktikan dari jawaban berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut :



- a. Fakta hukum membuktikan bahwa **PENGGUGAT** sudah tidak dapat mengelak lagi bahwa **PENGGUGAT** telah mengakui mendapatkan pinjaman dari **TERGUGAT I**. Oleh karenanya, dengan adanya pengakuan dari **PENGGUGAT** tersebut merupakan bukti yang sempurna. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan, doktrin dan yurisprudensi sebagai berikut:
  - i. Pasal 1925 KUH Perdata Jo. Pasal 1921 KUH Perdata dan *vide* : Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H., halaman 728 huruf b tentang Nilai Kekuatan Pembuktian dan *vide* : Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., halaman 80-81, yang menyebutkan:  
*“ Bahwa Dalil yang diakui, tidak perlu dibuktikan lagi karena secara hukum telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang-undang”.*
  - ii. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971, yang menyebutkan:  
*“Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti”.*
  - iii. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974, yang menyebutkan:  
*“Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah”.*
- b. Fakta lain membuktikan, bahwa **PENGGUGAT** telah melakukan Wanprestasi, yakni tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran secara rutin setiap bulannya sebagaimana juga pengakuan dari **PENGGUGAT** pada halaman 3 gugatannya. Oleh karenanya, **TERGUGAT I** telah memberikan **SURAT PERINGATAN** kepada **PENGGUGAT**, sebagai berikut:
  - i. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2013, **TERGUGAT I** mengirimkan surat Nomor: S-133/ULaMM-Jtbr/III/2013 perihal Surat Peringatan I ( selanjutnya disebut “ **SP I**” ) yang pada intinya memperingatkan **PENGGUGAT** agar segera menyelesaikan pembayaran keterlambatan kewajibannya kepada **TERGUGAT I**, dengan batas waktu



selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari atau tanggal 21 Maret 2013.

ii. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2013, **TERGUGAT I** kembali mengirimkan surat Nomor: S-134/ULaMM-Jtbr/III/2013 perihal Surat Peringatan II (selanjutnya disebut "**SP II**") yang pada intinya memperingatkan **PENGGUGAT** agar segera menyelesaikan pembayaran keterlambatan kewajibannya kepada **TERGUGAT I**, dengan batas waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari atau tanggal 29 Maret 2013.

iii. Mengingat tetap tidak ada tanggapan dari **PENGGUGAT**, maka pada tanggal 17 April 2013, **TERGUGAT I** kembali mengirimkan surat Nomor: S-135/ULaMM-Jtbr/IV/2013 perihal Surat Peringatan III (selanjutnya disebut "**SP III**") yang pada pokoknya meminta **PENGGUGAT** untuk segera menyelesaikan seluruh tunggakan pembayaran angsuran kredit dengan batas waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari atau tanggal 24 April 2013.

8. Berdasarkan uraian di atas, jelas terbukti bahwa **PENGGUGAT** telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap kesepakatan yang dibuat bersama dengan **TERGUGAT I** dan dituangkan dalam PK :

1. PK No.051/PK-ULaMM-Jtbr/XI/2009 tanggal 24 November 2009
2. PK Adendum penambahan fasilitas kredit/ Top Up No. 082/PK ULaMM-JTBR/VII/2010 tanggal 13 Juli 2010
3. PK Adendum II No.172/PK-REST-Jtbr/XII/2010 tanggal 27 Desember 2010
4. PK Adendum III No.102/PK-ULaMM-REST-Jtbr/VII/2012 tanggal 31 Agustus 2012

Bahwa Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya "*Hukum Perjanjian*", PT Intermedia, Jakarta, 2008, cetakan ke 22, halaman 45, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud Wanprestasi adalah:

***"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau "lalai" atau ingkar janji....."***

Bahwa dengan telah Wanprestasinya **PENGGUGAT**, maka sudah seharusnya gugatan **PENGGUGAT** ditolak. Hal ini sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.438



K/Pdt/1995 tanggal 12 Desember 1995 yang menegaskan bahwa:

*"Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa PENGUGAT yang wanprestasi, maka gugatan sepanjang wanprestasinya pihak lawan harus ditolak".*

9. Bahwa dalil **TERGUGAT I** yang menyatakan **PENGUGAT** telah melakukan Wanprestasi dan **TERGUGAT I** berhak melakukan pelelangan atas jaminan **PENGUGAT** di atas didasarkan pada ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai "**UU HT**"), ditegaskan bahwa:

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

Bahwa isi ketentuan Pasal 6 UU HT tersebut, sangat jelas menyatakan bahwa apabila **PENGUGAT** telah Wanprestasi, maka **TERGUGAT I** selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut.

- b. Pasal 20 ayat (1) UU HT yang menyebutkan bahwa:

*"(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau*
- b. *titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya".*

- c. Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:

- 2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.*
- 3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".*



10. Bahwa mengenai penjualan obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum juga disampaikan oleh DR. Herawati Poesoko, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, halaman 241, yang memberi pengertian tentang *parate executie*, yakni:

*“Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi, diberikan arti, bahwa – kalau debitur wanprestasi – kreditur dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara – untuk itu ada aturan mainnya sendiri – tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya posedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah.”*

11. Bahwa **TERGUGAT I** untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah/bangunan jaminan SHM No. 00309/Jagapura, **TERGUGAT I** sampaikan surat pemberitahuan Lelang Eksekusi Tanggungan secara tertulis kepada **PENGGUGAT** melalui surat Nomor: S-070/PNM-CBR/II/2015 tanggal 20 Februari 2015.
12. Bahwa selain telah menyampaikan rencana untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan kepada **PENGGUGAT** dimaksud, **TERGUGAT I** juga telah mengumumkan perihal rencana tersebut melalui selebaran (**Pengumuman Lelang Pertama**) dan melalui Surat Kabar Harian Radar Cirebon pada tanggal 03 Maret 2015 (**Pengumuman Lelang Kedua**).

BAHWA BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA **TERGUGAT I** SAMA SEKALI TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBYEK JAMINAN. OLEH KARENANYA, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN **PENGGUGAT**.

## C. UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN OLEH **PENGGUGAT** KEPADA **TERGUGAT I** SAMA SEKALI TIDAK TERPENUHI.

Bahwa untuk lebih memperjelas dalil-dalil **TERGUGAT I** pada butir A tersebut di atas, perlu **TERGUGAT I** sampaikan bahwa suatu perbuatan dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, apabila perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

### 1. Unsur adanya suatu perbuatan:

Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** adalah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam PK No. 051 Tanggal 24 November 2009, PK Adendum I No. 082 tanggal 13 Juli 2010, PK Adendum II No. 172 tanggal 27 Desember 2010

**Halaman 22 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



dan PK Adendum III No.102 tanggal 31 Agustus 2012 berupa tanah/ bangunan SHM No. 00309/Jagapura yang merupakan pelaksanaan hak dari **TERGUGAT I** selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan **SHT Peringkat Pertama No. 270/2010** dan **SHT Peringkat kedua 133/2011**, yang dilakukan sebagai akibat dari Wanprestasinya **PENGGUGAT**.

2. **Unsur perbuatan tersebut melawan hukum:**

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam PK No. 051 Tanggal 24 November 2009, PK Adendum I No. 082 tanggal 13 Juli 2010, PK Adendum II No. 172 tanggal 27 Desember 2010 dan PK Adendum III No.102 tanggal 31 Agustus 2012 berupa tanah/ bangunan SHM No. 00309/Jagapura dilakukan oleh **TERGUGAT I** berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Sebagai akibat Wanprestasinya **PENGGUGAT**
- b. Bahwa **TERGUGAT I** telah 3 (tiga) kali memberikan surat peringatan kepada **PENGGUGAT**
- c. Bahwa **TERGUGAT I** juga telah menyampaikan surat pemberitahuan rencana lelang kepada **PENGGUGAT**. Bahwa jika mengacu pada halaman 8 APHT No.034/2010 dan No.902/2010, sebagaimana telah diuraikan sangat jelas terbaca adanya klausula yang berbunyi antara lain menyebutkan bahwa : *Jika **PENGGUGAT** tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, **tanpa persetujuan terlebih dahulu dari PENGGUGAT, TERGUGAT I** dapat menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan.*
- d. Bahwa **TERGUGAT I** telah melakukan 2 (dua) kali pengumuman sebagaimana telah diuraikan pada butir A angka 6 di atas.

Bahwa maksud dari pengumuman dimaksud telah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 3 PMK No. 93/2010 sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 106/2013, yakni:

*“ Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan”.*

3. **Adanya kesalahan dari pihak pelaku:**

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Kredit berupa tanah/bangunan SHM No. 00309/Jagapura dilakukan oleh **TERGUGAT I** sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** sampaikan pada butir-butir tersebut di atas.



4. **Unsur adanya kerugian bagi korban:**

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek jaminan dalam Perjanjian Kredit yang telah disampaikan sebelumnya berupa tanah/bangunan SHM No.00309/Jagapura yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** bukan merupakan perbuatan melawan hukum, melainkan atas dasar hukum yang kuat sebagaimana uraiannya telah **TERGUGAT I** sampaikan di atas dan juga telah disetujui oleh **PENGGUGAT** ketika dilakukannya pengikatan kredit dan pengikatan jaminan.

5. **Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:**

Bahwa unsur ini tidak terpenuhi, karena dengan tidak terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan kepada **TERGUGAT I**, maka kerugian apapun yang dialami oleh **PENGGUGAT** tidak ada hubungannya dengan perbuatan **TERGUGAT I**.

BAHWA BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA **TERGUGAT I** SAMA SEKALI TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1365 KUH PERDATA DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP OBYEK JAMINAN. OLEH KARENANYA, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT.

**D. PELELANGAN ATAS OBYEK SENGKETA DILAKUKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.**

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil-dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas tanah/bangunan Perjanjian Kredit berupa tanah/bangunan SHM No. 00309/Jagapura dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena apa yang telah **TERGUGAT I** uraikan sebelumnya di atas, merupakan tahapan yang harus dilalui dalam pelaksanaan eksekusi lelang terhadap jaminan Nasabah (*in casu*, **PENGGUGAT**), yakni:
  - a. Adanya perbuatan Wanprestasi terhadap perjanjian kredit yang dilakukan oleh Debitur (*in casu*, **PENGGUGAT**);
  - b. Adanya surat-surat peringatan kepada Nasabah(*in casu*, **PENGGUGAT**);
  - c. Adanya surat pemberitahuan lelang kepada Nasabah(*in casu*, **PENGGUGAT**);
  - d. Adanya pengumuman-pengumuman lelang di surat kabar;

**Halaman 24 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



- e. Adanya dasar hukum yang kuat, baik yang diatur dalam perjanjian kredit maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT yang menyatakan Pelelangan tidak dilakukan melalui prosedur hukum serta dijual dengan harga lelang yang sangat rendah sungguh sangat tidak berdasar dan terkesan mengada-ada mungkin dikarenakan kurangnya pemahaman PENGGUGAT dalam menerjemahkan dan mengartikan suatu peraturan perundang-undangan;
3. Bahwa pelelangan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II telah sesuai dengan UUHT dan PMK 27/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana penjelasan TERGUGAT I pada huruf B diatas sehingga kembali gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT terkesan bentuk itikad buruk dari PENGGUGAT;
4. Mengingat lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan Perjanjian Kredit berupa tanah/bangunan SHM No. 00309/Jagapura yang diajukan oleh TERGUGAT I telah memenuhi tahapan-tahapan tersebut di atas, dan pelaksanaan lelangnya oleh TERGUGAT II telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur pelelangan, maka pelelangan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I adalah sah menurut ketentuan hukum dan tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan isi Pasal 4 PMK No.27/PMK.06/2016, yang menegaskan bahwa:

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”*

merupakan dalil yang direkayasa dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali. Jika **PENGGUGAT** tetap berpegang teguh pada dalilnya dimaksud, maka **TERGUGAT I mensomeer PENGGUGAT** untuk membuktikannya dalam persidangan, karena apabila **PENGGUGAT** tidak dapat membuktikannya, maka Gugatan *a quo* harus ditolak.

Hal tersebut senada dengan bunyi ketentuan yang tertuang dalam Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata yang isinya sama-sama menyebutkan bahwa :

*“Barangsiapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.*



BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, TERBUKTI BAHWA PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI ATAS TANAH/BANGUNAN SHM No. 00309/Jagapura DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU. OLEH KARENANYA, MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT.

**E. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR UNTUK MENUNTUT TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM), SEHINGGA HARUS DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN.**

1. Bahwa tentang tuntutan uang paksa (*Dwangsom*), Putusan Mahkamah Agung R.I No.307 K/Sip/1976 tanggal 1 Maret 1976 yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap, kaidah hukumnya juga menegaskan:  
*"Tuntutan uang paksa harus ditolak karena tidak perlu, bukankah putusan ini apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti atas permohonan Penggugat Terbanding oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dapat dilakukan eksekusi"*.
2. Berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV, suatu tuntutan *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang **penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang.**
3. Bahwa hal tersebut diperkuat juga dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No.791 K/Sip/1972 tanggal 16 Februari 1973 sebagaimana dikutip oleh Lilik Mulyadi dalam bukunya yang berjudul *Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) Dalam Teori dan Praktik*, Penerbit Djambatan, Jakarta, tahun 2001, halaman 87; yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang, maka **PENGGUGAT** dapat melakukan sita eksekusi yang dilanjutkan dengan pelelangan.
4. Selain itu dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No.79 K/Sip/1972 juga diatur kaidah hukum bahwa *Dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.
5. Bahwa karena tuntutan **PENGGUGAT** dalam Petitem No. 6 Gugatan a quo tersebut merupakan tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan **PENGGUGAT** mengenai uang paksa (*Dwangsom*) dalam Petitem No. 7 Gugatan a quo haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

**Halaman 26 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, SANGAT JELAS BAHWA DALIL **PENGGUGAT** TENTANG MEMBAYAR UANG PAKSA *DWANGSOM* KEPADA **PARA TERGUGAT** TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM. DENGAN DEMIKIAN MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN **PENGGUGAT**.

**F. TUNTUTAN MENGENAI “UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD” DARI PENGGUGAT SANGAT MENGADA-ADA**

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil **PENGGUGAT** pada Petitum huruf ke- 8 halaman 9 Gugatan *a quo* mengenai permohonan putusan *uit voerbaar bij voorraad*, karena sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (“**SEMA**”) R.I No.Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No.4 tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) Dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, yang menyatakan bahwa:  
*“Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan :  
agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) **harus disertai adanya pemberian jaminan** yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.  
**Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta”.***
2. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan *uitvoerbaar bij voorraad* hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
3. Bahwa meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, quod non, terhadap permohonan *uitvoerbaar bij voorraad* ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut:

**Halaman 27 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



- a. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.02 tahun 1975: agar Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi untuk sangat berhati-hati dalam mempergunakan lembaga *uitvoerbaar bij voorraad*;
- b. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.06 tahun 1975: kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan keputusan *uitvoerbaar bij voorraad* walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) H.I.R./Pasal 191 ayat (1) RBG. telah dipenuhi;
- c. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.03/2000 tertanggal 21 Juni 2000: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG serta Pasal 332 RV.;
- d. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

DENGAN DEMIKIAN TELAH TERBUKTI BAHWA TUNTUTAN **PENGGUGAT** MENGENAI *UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD* GUGATAN A *QUO* ADALAH TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. OLEH KARENANYA, SUDAH SEPATUTNYA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A *QUO* MENYATAKAN BAHWA GUGATAN A *QUO* HARUS DINYATAKAN DITOLAK UNTUK SELURUHNYA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka **TERGUGAT I** memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara No. 81/Pdt.G/2016/PN.Sbr., dengan amar sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI :**

1. **Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;**
2. **Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Perlawanan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).**

II. **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERGUGAT I** tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);
3. Menyatakan Perjanjian Kredit No. 051/PK-ULaMM-Jtbr/XI/2009 Tanggal 24 November 2009, berikut Adendum I No. 082/PK-UlaMM-Jtbr/VII/2010 tanggal 13 Juli 2010, Adendum II No. 172/PK-Rest-Jtbr/XII/2010 tanggal 27 Desember 2010 dan Adendum III No.102/PK-UlaMM-Rest-Jtbr/VII/2012 tanggal 31 Agustus 2012 telah sah dan mengikat antara **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT**;
4. **Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang tidak benar (*Kwaad Opposant*);**
5. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

**ATAU**

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan Jawaban tertanggal 5 April 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. Eksepsi Error Persona Standi In Yudicio

- a. Tergugat II (KPKNL Cirebon) menegaskan bahwa penyebutan subyek gugatan Penggugat tidak lengkap sehingga cukup beralasan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima secara bulat dan

**Halaman 29 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



keseluruhan sesuai dengan ketentuan hukum yang dituangkan dalam beberapa putusan tetap Mahkamah Agung R.I. antara lain :

1. Putusan tanggal 20 Oktober 1976 Nomor 447 K/Sip/1976 berbunyi:  
"..... gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan hukum acara karena adanya kekeliruan, harus dinyatakan tidak dapat diterima ";
2. Putusan tanggal 9 Juni 1977 Nomor 349 K/Sip/1974 berbunyi:  
".....gugatan yang ditunjukkan kepada Tergugat yang bersama-sama dengan orang lain tidak turut Tergugat atas dasar telah melakukan sesuatu yang dianggap merugikan, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena orang lain itu tidak digugat dalam perkara tersebut ";
3. Putusan tanggal 2 Mei 1984 Nomor 2832 K/Sip/1982 berbunyi:  
".....setiap gugatan harus sempurna baik subyek maupun obyek dalam perkara, harus lengkap identitasnya ";

Tergugat II (KPKNL Cirebon) mempunyai alasan yang tepat dan dasar yang jelas sehingga eksepsi tersebut cukup beralasan untuk diterima, maka jelas gugatan Penggugat runtuh ditempatnya sendiri tanpa diruntuhkan pihak lawannya.

## 2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

### a. Objek tidak jelas

- i Gugatan Penggugat tidak dengan tegas menyebutkan identitas obyek dari gugatan ini, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan identitas, lokasi dan batas batas dan luas obyek sengketa.
- ii Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No 1149.K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 disebutkan bahwa " apabila di dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas batas batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima

### b. Tidak memuat alasan yang dipersyaratkan pasal 8 ayat (3) dan pasal 112 rv

- i Penggugat menyebutkan bahwa Perihal Gugatan ini adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum akan Penggugat, senyatanya tidak satupun menjelaskan dalil Penggugat yang memuat penjelasan dasar hukum (*rechts grond*) ataupun dasar peristiwa (*feitelijke grond*), yang mendasari kualitas dari sebuah gugatan Perbuatan Melawan Sama sekali tidak dijelaskan peraturan / hukum mana / apa yang dilanggar oleh para Tergugat.

**Halaman 30 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



- ii Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (3) dan 112 Rv, telah ditetapkan bahwa upaya dan pokok gugatan harus disertai alasan dan kesimpulan yang jelas dan tertentu.
  - iii M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan kesembilan, November 2009, halaman 58, menjelaskan bahwa “...Posita yang dianggap terhindari cacat obscur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud”.
  - iv Memperhatikan posita - posita gugatan Penggugat terbukti Penggugat hanya mendalihkan sangkalan-sangkalannya atas proses Eksekusi Hak Tanggungan namun tidak disertai alasan-alasan atau kesimpulan yang jelas dan tertentu, sebagaimana yang dijelaskan dan dipersyaratkan dalam doktrin dan dasar hukum tersebut.
- c Bahwa dari seluruh materi gugatan, tidak satu pun alasan yang membuktikan adanya kualitas Tergugat II (KPKNL Cirebon) sehingga Penggugat menariknya dan mendudukannya sebagai pihak dalam perkara aquo
3. Eksepsi Plurium litis consortium
- a. Gugatan a quo masih kurang pihak karena tidak ditariknya Notaris dan Badan Pertanahan Nasional Kab.Cirebon adalah pihak berperan sangat penting sehubungan pokok perkara.
  - b. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara, meskipun Penggugat diberikan kewenangan menentukan siapa saja yang ditarik dalam gugatannya, namun dengan tidak diikutsertakannya Notaris dan Badan Pertanahan Nasional Kab.Cirebon sebagai pihak dalam perkara a quo mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna.
  - c. Yurisprudensi MA RI No. 216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1979 jo No. 1424K/ Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 jo. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 menyatakan, “bahwa tidak dapat diterimanya gugatan a quo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat”



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 4. Exceptio non adimpleti contractus

Bahwa gugatan yang diajukan bersumber pada perjanjian timbal balik, masing-masing pihak dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik, semestinya Pengugat tidak berhak mengugat karena tidak memenuhi apa yang menjadi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, nyata-nyata penggugat mempunyai kewajiban yang tidak dipatuhi yaitu pembayaran kredit kembali sesuai apa yang telah disepakati di dalam perjanjian.

Berdasarkan uraian uraian tersebut, sangat cukup berdasar apabila Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)

## DALAM POKOK PERKARA :

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

6. Bahwa KPKNL Cirebon adalah instansi vertikal Kementerian Keuangan yang salah satu tugas pokok dan fungsinya adalah melaksanakan permohonan lelang. Dalam hal ini merupakan fungsi pelayanan Negara terhadap public. (Publik service) .

Pengakuan Penggugat *a quo* adalah bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara jo Pasal 174 HIR / Pasal 311 RBg, sehingga tidak perlu dibuktikan lagi secara hukum karena telah mempunyai kekuatan hukum yang sempurna. Pengakuan Penggugat ini adalah pengakuan yang bersifat murni dan bulat sehingga berkekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan (*volledig bindende es beslissende, bewijskraft*) dan pengakuan itu tidak dapat ditarik kembali karena tidak ada lagi yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat yang berkaitan dengan hal tersebut. Pengakuan ini dijelaskan dalam surat gugatan yaitu :

- a Pengakuan Penggugat menerima fasilitas kredit dari Tergugat I (posita halaman 2)
- b Pengakuan Penggugat tentang kewajiban pembebanan bunga dan jangka waktu penyelesaian kredit. (posita halamn 5)
- c Pengakuan Penggugat bahwa atas fasilitas kredit ini dijamin oleh :

**Halaman 32 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No 00309 / Desa Jagapura Wetan Kec Kramatmulya Kab Kuningan seluas ± 145 m2 tercatat atas nama 1.Bangkit 2.Umayah (Penggugat )

d Pengakuan bahwa atas jaminan kredit tersebut telah diikat sempurna oleh Hak tanggungan dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kab Sumber dengan Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan.

Dengan dasar bahwa Penggugat telah melakukan wan prestasi maka dalam rangka recovery pinjaman / kredit, PT Permodalan Nasional Madani (PNM) (Persero) Cab.Cirebon melakukan tahapan pelaksanaan lelang atas apa yang menjadi jaminan Perjanjian Kredit.

7. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II (KPKNL Cirebon) tersebut dilakukan atas dasar permintaan dari PT Permodalan Nasional Madani (PNM) (Persero) Cab.Cirebon dengan surat permohonan Lelang Nomor: S-025/PNM-CRB//2015 tanggal 28 Januari 2015 yang dalam hal ini berdasarkan perjanjian kredit No.082/PK-ULAMM-JBR/VII/2010 tanggal 13 Juli 2010.

Pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berbunyi: *"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. *Menjual atau menyuruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut di atas; dan*

**Halaman 33 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



f. 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.

8. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah pelelangan yang dilakukan atas permintaan PT Permodalan Nasional Madani (PNM) (Persero) Cab.Cirebon *in casu* Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ditegaskan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa

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

Dengan demikian, PT Permodalan Nasional Madani (PNM) (Persero) Cab.Cirebon *in casu* Tergugat I selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II (KPKNL Cirebon) sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai perantara lelang atas adanya permintaan Tergugat I.

9. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

10. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh PT Permodalan Nasional Madani (PNM) (Persero) Cab.Cirebon merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada PMK No.27/PMK.06/2016 Pasal 1 angka 24 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Dokumen persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan antara lain terdiri dari:

- a) Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit;
- b) Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan;

**Halaman 34 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



- c) Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
  - d) Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
  - e) Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur;
  - f) Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
  - g) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
11. Bahwa terkait dengan hal tersebut, dalam Posita lembar 6 (enam) penggugat yang mengatakan “Bahwa yang lebih bertentangan dengan hukum adalah tentang pelelangan dijual dengan harga lelang sebesar Rp 94.000.000 (Sembilan puluh empat juta rupiah)” perlu Tergugat II (KPKNL Cirebon) jelaskan. bahwa Tergugat II (KPKNL Cirebon) telah melaksanakan tugas sesuai dengan PMK No.27/PMK.06/2016 Pasal 43 ayat 1 yang berbunyi “Penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual” dan pasal 44 ayat 4 yang berbunyi “ Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II”
12. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut telah didahului dengan Pengumuman Lelang oleh Penjual PT Permodalan Nasional Madani (PNM) (Persero) Cab.Cirebon melalui Surat Kabar Harian Radar Cirebon tanggal 3 Maret 2015 sebagai pengumuman Pelaksanaan lelang, sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas). Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan Pasal 51 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
13. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I (PT Permodalan Nasional Madani (PNM) (Persero) Cab.Cirebon) telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNL

**Halaman 35 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

14. Bahwa selain hal-hal yang tersebut di atas, dalam dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tidak terdapat satupun dalil-dalil ataupun bukti-bukti Penggugat yang menyatakan Tergugat II (KPKNL Cirebon) melakukan perbuatan melawan hukum. Tergugat II sebagai instansi Pemerintah yang bertanggungjawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
15. Bahwa dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang Nomor:1279 / 2015 tanggal 17 Maret 2015 yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang tertuang dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor: 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 Nomor: 56. Oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.
16. Bahwa Tergugat II (KPKNL Cirebon) dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang objek perkara a quo, mulai dari penerimaan permintaan lelang dari Tergugat I sampai dengan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat mendalilkan Tergugat II (KPKNL Cirebon) telah melakukan perbuatan melawan hukum.
17. Berdasar uraian fakta yang dijelaskan tadi, tampak nyata bahwa Penggugat hanya berniat mengulur waktu pengosongan saja, mencari legitimasi atas wanprestasi yang dilakukan terhadap perikatan yang telah disepakati.
18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II (KPKNL Cirebon) yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil/alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

**Halaman 36 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II (KPKNL Cirebon) mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumber berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II(KPKNL Cirebon) cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 17 Maret 2015 adalah sah dan telah sesuai dengan prosedur pelaksanaan lelang;
- Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor: 279/2015 tanggal 17 Maret 2015;
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul; atau

Apabila Majelis Hakim tidak berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan Jawaban tertanggal 12 April 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Sehubungan gugatan yang telah dibacakan oleh Penggugat Bp Bangkit bin Taswi, saya Tergugat III (JUNAEDAH) bahwa saya membeli obyek sengketa melalui lelang dengan adanya pengumuman Koran yang telah diumumkan oleh Bank PNM begitu saya hubungi Bank tersebut merespon dengan keinginan saya untuk membeli dengan cara lelang, sebelumnya saya mengetahui melalui pengumuman Koran, begitu saya konsultasi dengan keluarga sepakat untuk memiliki rumah tersebut.

Selama mediasi kemarin tidak ada titik temu antara saya dengan Penggugat mengenai harga obyek yang telah saya miliki, apakah saya salah membeli rumah tersebut, sedangkan obyek telah diumumkan melalui Koran jelas diketahui oleh khalayak ramai ;

**Halaman 37 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 06 September 2017 Nomor : 81/Pdt. G/2016 /PN. Sbr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp.3.016.000,- (tiga juta enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan permohonan pemeriksaan tingkat banding terhadap putusan tersebut di atas yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 18 September 2017, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan patut dan seksama kepada para pihak masing-masing pada tanggal 27, 28 September 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat sampai dengan berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, tidak menyerahkan memori bandingnya,;

Menimbang, bahwa kepada para pihak masing-masing pada tanggal 26 Oktober 2017, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tingkat Banding,;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 06 September 2017, Nomor : 81/Pdt.G/2016/PN. Sbr, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan dalam Undang-undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Tingkat Banding mempelajari dengan seksama berkas perkara berupa salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 81/Pdt.G/2016/PN. Sbr, tanggal 06 September

**Halaman 38 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017, Berita Acara Persidangan, dan alat-alat bukti kedua belah pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan hukum, pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum diatas, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa putusan Pengadilan Negeri Sumber , Nomor 81/Pdt.G/2016/PN. Sbr, tanggal 06 September 2017 yang dimohonkan banding tersebut, beralasan hukum untuk **DIKUATKAN**.;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat berada dalam pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan dan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan serta hukum yang bersangkutan :

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 81/Pdt.G /2016/PN. Sbr, tanggal 06 September 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semulaPenggugat, membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).;

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin tanggal 29 Januari 2018, oleh Kami **SYAFARUDDIN, SH.** selaku Hakim Ketua Majelis, **R.S. DAMANIK, SH.MH** dan **H. HANIFAH HIDAYAT. N, SH.M.H** masing-masing selaku Hakim anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung tanggal 29 Desember 2017 Nomor : 605/ Pen /Pdt/ 2017/ PT. BDG untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, putusan mana

**Halaman 39 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **31 Januari 2018**, oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim anggota dengan dibantu oleh **BAMBANG BELARDAYA, SH** sebagai Panitera Pengganti, tanpa hadirnya para pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota

TTD

**R.S. DAMANIK, SH.MH**

Hakim Ketua Majelis

TTD

**SYAFARUDDIN, SH.**

TTD

**H. HANIFAH HIDAYAT. N, SH.M.H**

Panitera Pengganti

TTD

**BAMBANG BELARDAYA, SH.**

## Rincian Biaya :

Redaksi -----	Rp. 5.000,-
Materai-----	Rp. 6.000,-
Pemberkasan-----	<u>Rp. 139.000,-</u>
	<b>Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)</b>

Halaman 40 dari 40 halaman Putusan No.605/Pdt/2017/PT.Bdg