



PUTUSAN

Nomor 222/Pdt.Bth/2020/PN Bdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**NINING FARIDIAN, SE**, Tempat Tgl Lahir : Bandung, 09 September 1964, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Warganegara : Indonesia, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Beralamat : Jl. Sinom III No. 10B RT. 003 RW. 009 Desa Turangga Kec. Lengkong Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **TOTI RISNA KS, SH., MH.** Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor hukum "**RATU ADIL**" beralamat dikampung Kp. Babakan Tarogong RT. 04 RW. 04 Desa Baros Kecamatan Arjasari Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN**;

**Melawan:**

- 1. PEMERINTAH R.I Cq.** Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, di Jalan Asia Afrika No. 114 Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SIGIT PRASETYO NUGROHO, S.E., M.H., ISKANDAR, S.H., YULIANTO, S.H., S.AP., M.Si., ALAMSYAH, S.H., UUS JAENUDIN, S.H., M. FAJARUDIN., KENI KURNIASIH, S.H., JOKO HADI SUGONDO, S.H., FILDZAH RIO, S.H., dan EGI INDRA WILANTIKA**, Kesemuanya mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, beralamat di Jalan Asia Afrika No. 114 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN I**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL**, yang beralamat di Jl. Asia Afrika No. 115 Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ADRIANUS KADHARUSMAN, S.T., S.H., STELLA KRISTIN BONG, S.H., M.Hum., VERA MARIANA WIDJAJA, S.Kom., S.H., ERNIH, S.H., dan SANTO JUNIOR PENDARSA, S.H.** Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum "A. KADHARUSMAN, S.H." beralamat di Jalan Naripan No. 94 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Juli 2020, selanjutnya disebut **TERLAWAN II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 04 Juni 2020 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 23 Juni 2020 dibawah register perkara Nomor 222/Pdt.Bth/2020/PN Bdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa PELAWAN adalah pemilik tanah dan bangunan sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik No. 2588/ Kelurahan Turangga Kec. Lengkong Kota Bandung Luas 360 m<sup>2</sup>.
- Bahwa PELAWAN adalah sebagai nasabah bank Fama sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit No. 0002383 tanggal 10 September 2012 dan Akta Pemberian Hak tanggung No. 12 13 Oktober 2011 yang dibuat di hadapan Notaris **Margareth Rosalia, S.SH**
- Bahwa PELAWAN mendapat Fasilitas Perjanjian kredit dari TERLAWAN III PT. Bank Fama Internasional sebesar Rp. 1.550.000.000,- (Satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) dalam tiga tahap dengan jaminan sertifikat tersebut diatas.
- Bahwa selama PELAWAN menjadi nasabah TERLAWAN III sebagai debitur yang beritikad baik karena selalu melakukan kewajibannya berupa pembayaran cicilan kepada TERLAWAN III namun disebabkan oleh suatu hal yang tidak diinginkan yaitu kerugian dalam usahanya dan PELAWAN mengalami kerugian yang tidak diduga maka PELAWAN tidak bisa lagi membayar cicilannya kepada TERLAWAN III.
- Namun meskipun PELAWAN dalam keadaan bangrut atau failed PELAWAN memohon untuk membayar keringanan cicilan perbulan sebesar Rp. 7.000.000,- (Tujuh juta rupiah)

Halaman 2 dari 25 Putusan Nomor 222/Pdt.Bth/2020/PN 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)

Halaman 2



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Namun meskipun demikian PELAWAN telah berusaha mendatangi TERLAWAN III dan menyampaikan segala keluhan dan masalah ke tidak sanggup dalam membayar kewajibannya dengan itikad baik, PELAWAN meminta keringanan untuk membayar cicilan dengan kesanggupan PELAWAN semampunya.
- Namun belum ada jawaban yang pasti tahu-tahu sudah ada Pengumuman Lelang di Koran Harian Galamedia terbit tanggal 23 September 2019 dan sangat disesalkan bahwa PELAWAN tidak pernah menerima pemberitahuan sama sekali tentang akan dilakukan pelelangan tersebut.
- Dengan adanya kejadian tersebut PELAWAN mendatangi kembali TERLAWAN II dengan maksud mengajukan keberatan-keberatan atas tindakan TERLAWAN II selain itu PELAWAN juga memohon kepada TERLAWAN II untuk tidak dilakukan pelelangan atau pelelangan ditangguhkan.
- Bahwa PELAWAN tidak pernah menerima pemberitahuan dan/atau panggilan lelang dari TERLAWAN II tentang akan dilaksanakannya lelang pada tanggal 22 Oktober 2019 akan tetapi hanya membaca dari Galamedia tersebut.
- Maka wajarlah apabila PELAWAN memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menangguhkan pelelangan

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka dengan segala kerendahan hati PELAWAN memohon kiranya Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

➤ **Primair**

1. Menerima dan mengabulkan GUGATAN PELAWAN seluruhnya
2. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang beritikad baik dan benar
3. Menyatakan tanah dan Bangunan sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik No. 2588/ Kelurahan Turangga Kec. Lengkong Kota Bandung Luas 360 m<sup>2</sup>. adalah milik PELAWAN
4. Memohon Kepada Majelis untuk mengabulkan pembayaran cicilan kredit Perbulan Rp. 7.000.000,- (Tujuh juta rupiah)
5. Mengabulkan Permohonan Penangguhan Pelelangan.
6. Menolak permohonan lelang dari pemohon lelang supaya ditangguhkan
7. Menghukum TERLAWAN I dan TERLAWAN II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini
8. Menentukan biaya perkara yang timbul menurut hukum;

Dan apabila Majelis hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II masing-masing menghadapi kuasanya tersebut;



Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Agustus 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, Terlawan I memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa TERLAWAN I menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.
2. **Eksepsi Gugatan Pelawan Salah Pihak (*Error in Persona*)**
  - a. Bahwa dasar hukum TERLAWAN I melaksanakan lelang eksekusi pengadilan adalah **Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**
  - b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL Bandung *in casu* TERLAWAN I tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Bank Fama Internasional
  - c. Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) **PMK No. 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual".**
  - d. Bahwa demikian seharusnya KPKNL Bandung *in casu* TERLAWAN I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Pelawan telah salah pihak, serta gugatan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).
3. **Eksepsi Gugatan Pelawan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consurtium*)**
  - a. Bahwa setiap pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan baik melalui



*fiat* eksekusi maupun *parate* eksekusi, diperlukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat, dimana SKPT tersebut merupakan syarat mutlak pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan.

- b. Bahwa dengan tidak menarik Kantor Pertanahan setempat, tentunya membuat perkara ini menjadi kurang lengkap dan ada peristiwa hukum yang hilang sehingga gugatan perlawanan yang diajukan Para Pelawan menjadi gugatan yang kurang pihak.
- c. Bahwa meskipun Pelawan dapat menentukan siapa saja pihak yang diikutsertakan/dilibatkan dalam perkara *a quo*, namun Pelawan tidak dapat bebas begitu saja menentukan pihak-pihak yang terlibat dalam perkara *a quo*, karena dengan tidak diberikannya kesempatan dan tidak dilibatkannya **Kantor Pertanahan** tersebut sebagai pihak dalam perkara *a quo* guna membela kepentingannya di muka persidangan, maka pemeriksaan maupun putusan atas perkara *a quo* menjadi tidak sempurna dan mengandung cacat *plurium litis consortium*.
- d. **Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyebutkan:**

*"bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat"*

jo. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1566 K/pdt/1983 yang menyebutkan:**

*"gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium".*

Bahwa berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, maka hal tersebut mengakibatkan putusan Majelis Hakim menjadi tidak sempurna, sehingga patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Pelawan mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* dan menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap termasuk dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini, serta **TERLAWAN I menolak seluruh dalil Pelawan dalam gugatannya** kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa TERLAWAN I terutama hanya menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang berkaitan dengan tugas dan wewenang TERLAWAN I ;
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan dalam mengajukan gugatannya adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas permohonan dari Terlawan II terhadap obyek sengketa berupa Sebidang tanah seluas 180 M2 berikut bangunan yang terletak di Jl. Sinom III No 10, (Dikenal Jl Sinom III No 10 B), Kel. Turangga, Kec. Lengkon, Kota Bandung Propinsi Jawa Barat sesuai dengan SHM No. 2588/sisa, a/n. Nyonya NINING FARIDIAN, SE, selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa.
4. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji yang telah dilakukan oleh Pelawan sebagai debitor dalam hal pemenuhan kewajiban kreditnya kepada Terlawan II . Wan prestasi aquo dilakukan terhadap perjanjian kredit – perjanjian kredit yang telah ditandatangani Pelawan dengan Terlawan II yaitu Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 293/PK/PRK/BDG/XII/2017 tanggal 28 Desember 2017, No. 254C/PK/PRK/BDG/X/2017 tanggal 13 Oktober 2017, No.302/PK/PRK/BDG/X/2016 tanggal 21 Oktober 2016, No.09 tanggal 29 Agustus 2016, No.332/PK/PRK/BDG/X/2015 tanggal 16 Oktober 2015, No.13 tanggal 24 Februari 2015, No.303/PK/PRK/BDG/X/2014 tanggal 15 Oktober 2014, No.14 tanggal 29 Agustus 2013, No.01 tanggal 4 Oktober 2012, No.12 tanggal 13 Oktober 2011.
5. Bahwa terhadap obyek sengketa juga telah diikat secara sempurna dengan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Fama Internasional in casu Terlawan II sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor No.14442/2011 tanggal 20 Desember 2011, SHT II No.14409/2012 tanggal 21 November 2012, SHT III No.13138/2013 tanggal 24 Oktober 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor No.100/2011 tanggal 13 oktober 2011, APHT II No.35/2012 tanggal 4 Oktober 2012, APHT III No.135/2013 tanggal 29 Agustus 2013.
6. Bahwa Pelawan telah dinyatakan wanprestasi, maka Terlawan II memiliki hak untuk menjual berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :  
“ 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”.

7. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 .
8. Bahwa prosedur eksekusi sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, kreditor pemegang hak tanggungan pertama cukup mengajukan permohonan untuk pelaksanaan pelelangan kepada Kantor Lelang Negara. Hak kreditor pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri di depan umum sudah diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditor pemegang hak tanggungan pertama, dan kewenangan itu tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-Undang memberikan kepadanya.
9. Bahwa Terlawan II mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa kepada Terlawan I dengan surat nomor : 142/BFI/REM.LLG/VIII/2019 tanggal 07 Agustus 2019.
10. Bahwa dalam surat permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Terlawan I juga telah melampirkan penetapan nilai limit dari obyek sengketa sesuai dengan Pasal 44 dan Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
11. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Terlawan I menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mengatur sebagai berikut :  
“Kepala KPKNL/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”.
12. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan oleh Terlawan II, maka pemohon lelang *in casu* Terlawan II wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Untuk pelaksanaan lelang pada tanggal 22 Oktober 2019 telah diumumkan oleh Terlawan I melalui Surat Kabar Harian Galamedia tanggal 23 September 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Galamedia tanggal 08 Oktober 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua. Pengumuman lelang merupakan syarat mutlak guna memenuhi asas publisitas dan persyaratan lelang sebagai pemberitahuan kepada masyarakat umum tanpa terkecuali Pelawan mengenai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang atas objek sengketa sekaligus bilamana dimungkinkan masih ada keberatan/sanggahan dari pihak lain atas pelelangan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan II.

13. Bahwa untuk sahnya pelaksanaan lelang pihak penjual *in casu* Terlawan I telah melengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bansung .

14. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.

15. Bahwa Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan sebagai berikut :

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

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut :

“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

16. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelaksanaan lelang pada tanggal 22 Oktober 2019 tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku, maka tindakan Terlawan I adalah sah secara hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalannya.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam pokok perkara tersebut di atas, maka dengan ini Terlawan I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang pada tanggal 22 Oktober 2019 telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, Terlawan II memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Terlawan II menolak semua dalil-dalil perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II ;

Bahwa pertama-tama disampaikan bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh Penggugat/Pelawan ini sebenarnya agak rancu, tidak jelas apakah diajukan sebagai sebuah gugatan atau sebagai sebuah perlawanan, dimana pada bagian judul, disebutkan bahwa perkara ini adalah "**gugatan perlawanan**" dan Nining Faridian disebut sebagai "**Penggugat**", tetapi pada penyebutan pihak yang digugat dalam posita justru ditulis "**Terlawan I**" dan "**Terlawan II**" dan bukan Tergugat I dan II. Kemudian selanjutnya dalam posita dan petitum, Penggugat tidak lagi menyebut kedudukannya sebagai Penggugat akan tetapi sebagai Pelawan. Adanya ketidakjelasan dari bentuk gugatan/perlawanan yang diajukan oleh Penggugat/Pelawan ini jelas menunjukkan bahwa gugatan/perlawanan ini telah diajukan oleh Penggugat/Pelawan secara tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah ditolak seluruhnya. Apalagi faktanya pada tahun 2019, Penggugat/Pelawan telah mengajukan perkara perlawanan yang pihaknya, isi posita maupun petitumnya sama persis dengan perkara tahun 2020 ini, yaitu perkara No. 401/Pdt.Plw/2019/PN.Bdg dengan menggugat :

- PT. Bank Fama International sebagai Terlawan I ;
- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung (KPKNL) sebagai Terlawan II :

Yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung Kl. I A Khusus pada tanggal 3 Maret 2020, dengan putusan :

## MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Terlawan II bahwa perlawanan Pelawan Error in Persona ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 831.000,- (delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap putusan ini Penggugat/Pelawan tidak mengajukan upaya hukum. Dengan demikian gugatan/perlawanan dalam perkara No. 222/Pdt.Plw/2020/PN.Bdg yang isinya sama persis dengan perkara terdahulu No. 401/Pdt.Plw/2019/PN.Bdg yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung Kl. I A Khusus dan telah berkekuatan hukum tetap, jelas haruslah ditolak seluruhnya;

Bahwa dalil-dalil Pelawan pada poin (-) satu sampai tiga halaman 2 (dua) perlawanannya yang intinya mendalilkan bahwa :

- Pelawan adalah pemilik dari tanah dan bangunan SHM No. 2588/Kel. Turangga seluas 360 m<sup>2</sup> ;
- Pelawan adalah nasabah Bank Fama/Terlawan III sebagaimana Perjanjian Kredit No. 0002383 tanggal 10 September 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggung No. 12 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Margareth Rosalia, S.H. dan Pelawan mendapat fasilitas pinjaman total Rp. 1.550.000.000,- (satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) dari Terlawan III ;

Dalil-dalil Pelawan ini tidak benar dan berisikan informasi dan fakta yang kurang lengkap sebab perjanjian kredit dan perpanjangannya yang dibuat antara Pelawan dengan Terlawan II (*bukan Terlawan III sebagaimana yang ditulis secara salah oleh Pelawan*) adalah sebagai berikut :

- Antara Pelawan sebagai Debitur dengan Terlawan II sebagai Kreditur telah dibuat Perjanjian Kredit sebagai berikut :
  - o Pada tahun 2011-2013 :
    - Akta Persetujuan Kredit untuk Kredit Rekening Koran tertanggal 13-10-2011 No. 12 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
    - Akta Perjanjian Kredit untuk Kredit Pinjaman dengan Angsuran tertanggal 13-10-2011 No. 13 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
    - Akta Penambahan Kredit dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit (Rekening Koran) tertanggal 04-10-2012, No. 1 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
    - Akta Penambahan Kredit dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit (Rekening Koran) tertanggal 29-8-2013, No. 14 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Yang kesemuanya yang dibuat dihadapan Notaris Margareth Rosalia Suburastuti, S.H., dan telah diperpanjang dengan :

- Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit yang dibuat secara

Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor 222/Pdt.Bth/2020/PN 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

dibawah tangan tertanggal 15-10-2014 No.  
303/PK/PRK/X/2014 ;

- o Pada tahun 2015, ada penambahan platfond kredit (Rekening Koran) dan perpanjangan kredit dengan dibuatnya :

- Akta Penambahan Kredit tertanggal 24-02-2015 No. 13 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Notaris Indrajani Natawardaja, S.H. ;
- Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit yang dibuat secara dibawah tangan tertanggal 16-10-2015 No. 332/PK/PRK/X/2015 ;

- o Pada tahun 2016-2017, ada penambahan platfond kredit lagi (Rekening Koran) dan kemudian diperpanjang dengan dibuatnya:

- Akta Penambahan Kredit tertanggal 29-08-2016 No. 09 (Rekening Koran) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), Notaris Indrajani Natawardaja, S.H. ;
- Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit yang dibuat secara dibawah tangan tertanggal 21-10-2016, No. 302/PK/PRK/X/2016 ;
- Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit yang dibuat secara dibawah tangan tertanggal 13-10-2017, No. 254C/PK/PRK/X/2017 ;
- Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit yang dibuat secara dibawah tangan tertanggal 28-12-2017, No. 293/PK/PRK/XII/2017, dengan penambahan platfond sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

Sehingga total jumlah uang pinjaman yang diterima oleh Pelawan dari Terlawan II adalah :

- sebesar Rp. 1.550.000.000,- (satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) untuk Pinjaman Rekening Koran ;
- sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk Pinjaman dengan Angsuran ;

Jadi jumlah pokok hutang Pelawan kepada Terlawan II adalah sampai dengan tahun 2017 sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;

- Atas hutang-hutang ini, Pelawan telah menyerahkan tanah SHM No. 2588 sisa/Kel.Turangga, S.U No. 00009/Turangga/2009, luas 180 m2,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis atas nama Ny. Nining Faridian, S.E./Pelawan, setempat dikenal sebagai Jalan Sinom III No. 10 Kota Bandung sebagai jaminan/agunan kepada Terlawan II. dan atas tanah ini telah dipasang :

- o Hak Tanggungan Peringkat I No. 14442/2011 tanggal 20-12-2011 yang dilekatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 100/2011 tanggal 13-10-2011 yang dibuat dihadapan PPAT Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. ;
- o Hak Tanggungan Peringkat II No. 14409/2012 tanggal 21-10-2012 yang dilekatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 35/2012 tanggal 4-10-2012 yang dibuat dihadapan PPAT Adinda Zamira Alamsyah, S.H. ;
- o Hak Tanggungan Peringkat III No. 13138/2013 tanggal 24-10-2013 yang dilekatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 135/2013 tanggal 29-8-2013 yang dibuat dihadapan PPAT Adinda Zamira Alamsyah, S.H. ;
- o Hak Tanggungan Peringkat IV No. 03821/2015 tanggal 15-4-2015 yang dilekatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 19/2015 tanggal 02-3-2015 yang dibuat dihadapan PPAT Indrajani Natawardaja S.H. ;
- o Hak Tanggungan Peringkat V No. 10008/2016 tanggal 28-9-2016 yang dilekatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 100/2016 tanggal 29-8-2016 yang dibuat dihadapan PPAT Indrajani Natawardaja S.H. ;

Untuk kepentingan Terlawan II sebagai pemegang Hak Tanggungan. Jadi jelas antara Pelawan dan Terlawan II terdapat hubungan hutang piutang yang telah dibuat secara sah dihadapan Notaris, dan karenanya semua ketentuan dalam akta-akta tersebut diatas mengikat Pelawan seperti layaknya Undang-Undang berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata ;

Dengan demikian dalil-dalil Pelawan pada poin (-) satu sampai tiga halaman 2 (dua) perlawanannya itu jelas haruslah ditolak seluruhnya karena berisikan data-data yang tidak lengkap ;

Bahwa dalil-dalil Pelawan pada poin (-) empat halaman 2 (dua) sampai dengan poin (-) halaman 3 (tiga) perlawanannya yang intinya mendalilkan bahwa:

- Pelawan adalah nasabah/debitur yang beritikad baik karena selalu melakukan kewajibannya berupa pembayaran cicilan kepada Terlawan

Halaman 12 dari 25 Putusan Nomor 222/Pdt.Bth/2020/PN Bdg

#### Disclaimer

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



III dan karena ada kerugian dalam usaha, Pelawan tidak bisa lagi membayar cicilan kepada Terlawan III ;

- Pelawan meminta agar diberikan keringanan hanya membayar sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) per bulan kepada Terlawan III tetapi belum dijawab oleh Terlawan III dan tiba-tiba sudah ada pengumuman lelang di Koran Galamedia tanggal 23 September 2019 padahal Pelawan belum pernah menerima pemberitahuan lelang dari Terlawan I ;
- Pelawan tidak pernah menerima pemberitahuan lelang eksekusi tanggal 22 Oktober 2019 tersebut dan hanya membaca dari Koran "Galamedia", dan karena itu Pelawan meminta agar lelang ditangguhkan oleh pihak Terlawan II ;

**Dalil-dalil Pelawan ini jelas tidak benar dan haruslah ditolak seluruhnya, sebab :**

- Dengan adanya pengakuan bahwa Pelawan tidak bisa melakukan pembayaran cicilan hutang kepada Terlawan II maka jelas Pelawan telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kredit yang dibuat antara Pelawan dengan Terlawan II. Selain mengaku telah melakukan wanprestasi ternyata perlawanan yang diajukan oleh Terlawan II hanya bertujuan meminta keringanan pembayaran cicilan hutang kepada Terlawan II. Perlawanan yang diajukan Pelawan ini sebenarnya tidak ada sengketa karena tidak ada hak Pelawan selaku Debitur yang dilanggar oleh Terlawan I sebagai Kreditur karena sudah menjadi kewajiban bagi Pelawan selaku Debitur untuk membayar hutang. Suatu gugatan yang tidak didasarkan suatu sengketa jelas tidak memenuhi syarat materiil gugatan. Hal mana ditegaskan dalam : Yurisprudensi **Mahkamah Agung R.I. No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13-12-1958** yang menyebutkan bahwa

*" ...syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adanya perselisihan Hukum (sengketa hukum) antara keduanya."*

Karenanya perlawanan Pelawan yang tidak berdasarkan hukum ini haruslah ditolak seluruhnya ;

- Sebagaimana yang diakui sendiri oleh Pelawan bahwa Pelawan sudah lama menunggak pembayaran bunga dan cicilan kredit kepada Terlawan II dan karenanya Pelawan sudah mendapatkan surat peringatan dari Terlawan II berupa :
  - o Surat Peringatan I No. 425/BFI/REM.LLG/V/2018 tertanggal 9 Mei 2018;
  - o Surat Peringatan II No. 499/BFI/REM/VI/2018 tertanggal 4 Juni



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018 ;

- o Surat Peringatan III No. 573/BFI/REM/VII/2018 tertanggal 2 Juli 2018;

Dan dalam Surat Peringatan III, sudah tertulis peringatan yang berbunyi sebagai berikut :

“Apabila sampai dengan batas waktu sebagaimana yang telah ditetapkan di atas, saudara belum juga melakukan pembayaran/penyelesaian atas seluruh tunggakan tersebut, maka selanjutnya penyelesaian atas pinjaman saudara akan kami **tempuh melalui proses lelang eksekusi atas objek agunan** yang dijaminakan di PT. Bank Fama International”.

Jadi jelas sejak Juni 2018, Pelawan sudah mengetahui bahwa Terlawan II akan melakukan lelang eksekusi atas tanah SHM No. 2588 sisa/Kel. Turangga yang dijaminakan kepada Terlawan II jika Pelawan tetap menunggak pembayaran hutangnya. Oleh karena itu permintaan Pelawan agar lelang eksekusi ditunda, jelas tidak berdasar dan haruslah ditolak karena Pelawan jelas telah melakukan wanprestasi kepada Terlawan II ;

- Karena Pelawan sudah wanprestasi maka Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan/Kreditur mempunyai hak untuk mengajukan lelang atas objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi :

“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” ;

dan juga berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sudah jelas disebutkan :

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



sehingga nantinya terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I sampai dengan V atas tanah SHM No. 2588 sisa/Kel. Turangga yang dijaminakan kepada Terlawan II tersebut dapat langsung dijalankan/dieksesuksi oleh Terlawan II seperti layaknya putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

- Walaupun sudah diperingati oleh Terlawan II, dan setelah menunggu sekian lama ternyata Pelawan tidak beritikad baik melunasi hutang-hutangnya kepada Terlawan II. Karena itu pada tanggal 24 September 2019, Terlawan II telah mengirimkan Surat No. 208/BFI/REM.LLG/IX/2019 kepada Pelawan, Perihal : Pemberitahuan Lelang, untuk memberitahukan akan dilakukannya lelang eksekusi atas tanah SHM No. 2588 sisa/Kel. Turangga yang dijaminakan kepada Terlawan, dan diikuti dengan dibuatnya Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Koran Galamedia tanggal 23 September 2019 dan tanggal 8 Oktober 2019. Jadi tindakan Terlawan I yang melakukan lelang eksekusi II pada tanggal 22 Oktober 2019 atas objek agunan Pelawan disaat Pelawan sudah wanprestasi jelas adalah tindakan yang sudah benar dan dilindungi oleh Undang-Undang ;
- Permintaan Pelawan agar Majelis Hakim mengabulkan keinginan Pelawan untuk hanya membayar cicilan hutang sebesar Rp. 7.000.000.- (tujuh juta rupiah) perbulan, jelas haruslah ditolak sebab pada saat menandatangani perjanjian kredit, Pelawan dengan Terlawan II jelas sudah disepakati bersama jumlah hutang, besarnya bunga dan tata cara pembayaran yang mengikat Pelawan dan Terlawan II seperti layaknya Undang-Undang sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Karenanya Pelawan tidak bisa secara sepihak menentukan jumlah cicilan hutang dengan melanggar kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya ;
- permintaan Pelawan agar Majelis Hakim menentukan besarnya cicilan hutang disaat Pelawan sudah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit jelas menunjukkan bahwa Pelawan telah beritikad tidak baik memanfaatkan Pengadilan untuk memaksakan perubahan atas perjanjian kredit, hal mana jelas bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Pelawan jelas memanfaatkan Pengadilan untuk melegalkan wanprestasi yang dilakukan Pelawan atas perjanjian kredit yang telah dibuat secara sah tersebut. Karena itu permintaan Pelawan itu jelas haruslah ditolak ;

dengan demikian dalil-dalil Pelawan pada poin (-) empat halaman 2 (dua) sampai dengan poin (-) halaman 3 (tiga) perlawanannya jelas haruslah ditolak seluruhnya;



Bahwa berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan diatas, maka jelas bahwa perlawanan Pelawan ini adalah sangat tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya Terlawan II mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kls I A Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memutuskan :

- menolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima perlawanan Pelawan seluruhnya ;
- menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban Terlawan I dan Terlawan II, Pelawan mengajukan Replik tanggal 15 September 2020, dan atas Replik Pelawan tersebut, Terlawan I dan Terlawan II mengajukan Duplik tanggal 22 September 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Pelawan mengajukan surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 2588 atas nama Nining Faridian, SE, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun 2019 atas nama Nining Faridian, SE, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB, tertanggal 01-11-2019, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Nota Persetujuan Pembukuan atas nama Nining Faridian, SE, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Nota Persetujuan Pembukuan atas nama Nining Faridian, SE, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Tanda Terima untuk pengecekan Sertifikat Hak Milik No. 2588, tertanggal 13-10-2011, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Perjanjian Kredit antara Nining Faridian, SE dan Bank Fama, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Persetujuan Perpanjangan dan Penambahan Fasilitas Kredit, tertanggal 21 September 2012, diberi tanda P-8;
9. Foto copy Surat Persetujuan Perpanjangan Perjanjian Kredit antara Bu Nining Faridian, SE dengan Edi Susanto, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Slip Setoran ke Bank Fama tanggal 14 November 2013, diberi tanda P-10;
11. Foto copy Slip Setoran ke Bank Fama tanggal 10 Juli 2013, diberi tanda P-11;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Foto copy Kwitansi Pembayaran Bunga ke Bank Fama tanggal 12 Desember 2017, diberi tanda P-12;
13. Foto copy Tanda Terima untuk pengecekan sertifikat tanggal 24 Februari 2015, diberi tanda P-13;
14. Foto copy Perincian Pelunasan Pinjaman dengan angsuran, diberi tanda P-14;
15. Foto copy Rekening Koran atas nama Bu Nining Faridian, SE, tanggal 02 Januari 2014, diberi tanda P-15;
16. Foto copy Rekening Koran atas nama Bu Nining Faridian, SE, tanggal 03 Februari 2014, diberi tanda P-16;
17. Foto copy Rekening Koran atas nama Bu Nining Faridian, SE, tanggal 02 Januari 2019, diberi tanda P-17;
18. Foto copy Rekening Koran atas nama Bu Nining Faridian, SE, tanggal 01 Februari 2019, diberi tanda P-18;
19. Foto copy Rekening Koran atas nama bu Nining Faridian, SE, tanggal 04 April 2019, diberi tanda P-19;
20. Foto copy Rekening Koran atas nama Bu Nining Faridian, SE, tanggal 02 Mei 2019, diberi tanda P-20;
21. Foto copy Rekening Koran atas nama bu Nining Faridian, SE, tanggal 01 Juni 2019, diberi tanda P-21;
22. Foto copy Rekening Koran atas nama bu Nining Faridian, SE, tanggal 01 Juli 2019, diberi tanda P-22;
23. Foto copy Rekening Koran atas nama bu Nining Faridian, SE, tanggal 01 November 2019, diberi tanda P-23;
24. Foto copy Pemberitahuan Lelang, tanggal 24 September 2019, diberi tanda P-24;
25. Foto copy Rekening Koran atas nama Bu Nining Faridian, SE, tanggal 02 Desember 2019, diberi tanda P-25;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Pelawan tersebut telah dicocokkan dengan asli dan copynya serta bermaterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Pelawan tidak mengajukan saksi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Terlawan I mengajukan surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Nomor 142/BFI/REM.LLG/VIII/2019 tanggal 07 Agustus 2019 dari PT. Bank Fama International, Perihal : Permohonan Jadwal Lelang dan Surat Pengantar SKPT, diberi tanda T.I-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 07 Agustus 2019 dari PT. Bank Fama International, diberi tanda T.I-2;
3. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 100/2011 tanggal 13 Oktober 2011, diberi tanda T.I-3.A;  
Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 35/2012 tanggal 03 Oktober 2012, diberi tanda T.I-3.B;  
Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 135/2013 tanggal 29 Oktober 2013, diberi tanda T.I-3.C;
4. Foto copy SKPT Nomor : 1280/SKPT.8.32.73/X/2019, tanggal 01 Oktober 2019 yang diterbitkan oleh BPN Kota Bandung, diberi tanda T.I-4;
5. Foto copy Surat Penetapan Hari & Tanggal Lelang Nomor : S-1457/WKN.8/KNL.0105/2019, tanggal 12 September 2019, diberi tanda T.I-5;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang kepada Pelawan Nomor : 208/BFI/REM.LLG/IX/2019, tanggal 24 September 2019, diberi tanda T.I-6;
7. Foto copy Pengumuman melalui selebaran tanggal 23 September 2019 sebagai pengumuman lelang pertama, diberi tanda T.I-7.A;  
Foto copy Pengumuman melalui Surat Kabar Harian Galamedia tanggal 08 Oktober 2019 sebagai pengumuman lelang Kedua, diberi tanda T.I-7.B;
8. Foto copy Risalah Lelang Nomor : 1464/30/2019, tanggal 22 Oktober 2019, diberi tanda T.I-8;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Terlawan I tersebut telah dicocokkan dengan asli dan copynya serta bermaterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Terlawan I tidak mengajukan saksi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Terlawan II mengajukan surat bukti sebagai berikut :

1. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Khusus Bandung Nomor : 401/PDT.PLW/2019/PN.BDG tanggal 03 Maret 2020, diberi tanda T.II-1;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 2588 Sisa/Kelurahan Turangga, Surat Ukur tanggal 20 Februari 2009 No. 00009/Turangga/2009, luas 180 m2 (seratus delapan puluh meter persegi), tertulis atas nama Ny. NINING FARIDIAN, S.E. (=Pelawan), setempat dikenal sebagai Jalan Sinom III No. 10, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, diberi tanda T.II-2;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Akta Persetujuan Kredit Nomor : 12, yang dibuat dihadapan Notaris Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. tanggal 13 Oktober 2011, diberi tanda T.II-3.A;  
Foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor : 13, yang dibuat dihadapan Notaris Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. tanggal 13 Oktober 2011, diberi tanda T.II-3.B;  
Foto copy Akta Penambahan Kredit dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor : 01 yang dibuat dihadapan Notaris Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. tanggal 04 Oktober 2012, diberi tanda T.II-3.C;  
Foto copy Akta Penambahan Kredit dan Perpanjangan Jangka Waktu Kredit Nomor : 14, yang dibuat dihadapan Notaris Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. tanggal 29 Agustus 2013, diberi tanda T.II-3.D;  
Foto copy Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit yang dibuat secara dibawah tangan No. 303/PK/PRK/X/2014 tanggal 15 Oktober 2014, diberi tanda T.II-3.E;  
Foto copy Akta Penambahan Kredit No. 13, yang dibuat dihadapan Notaris Indrajani Natawardaja, S.H. tanggal 24 Februari 2015, diberi tanda T.II-3.F;  
Foto copy Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit yang dibuat secara dibawah tangan No. 332/PK/PRK/X/2015 tanggal 16 Oktober 2015, diberi tanda T.II-3.G;  
Foto copy Akta Penambahan Kredit No. 09, yang dibuat dihadapan Notaris Indrajani Natawardaja, S.H. tanggal 29 Agustus 2016, diberi tanda T.II-3.H;  
Foto copy Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit yang dibuat secara dibawah tangan No. 302/PK/PRK/X/2016 tanggal 21 Oktober 2016, diberi tanda T.II-3.I;  
Foto copy Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit yang dibuat secara dibawah tangan No. 254C/PK/PRK/X/2017 tanggal 13 Oktober 2017, diberi tanda T.II-3.J;  
Foto copy Akta Perubahan Perjanjian Kredit yang dibuat secara dibawah tangan No. 293/PK/PRK/XII/2017 tanggal 28 Desember 2017, diberi tanda T.II-3.K;
4. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 14442/2011 tanggal 20 Desember 2011 yang dilekatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 100/2011 tanggal 13 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan PPAT Margareth Rosalia Suburastuti, S.H, diberi tanda T.II-4.A;  
Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 14409/2012 tanggal 21 November 2012 yang dilekatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 19 dari 25 Putusan Nomor 222/Pdt.Bth/2020/PN 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

No. 35/2012 tanggal 04 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan PPAT Adinda Zamira Alamsyah, S.H. diberi tanda T.II-4.B;

Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat III No. 13138/2013 tanggal 24 Oktober 2013 yang dilekatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 135/2013 tanggal 29 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan PPAT Adinda Zamira Alamsyah, S.H. diberi tanda T.II-4.C;

Foto copy Hak Tanggungan Peringkat IV No. 03821/2015 tanggal 15 April 2015 yang dilekatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 19/2015 tanggal 02 Maret 2015 yang dibuat dihadapan PPAT Indrajani Natawardaja S.H. diberi tanda T.II-4.D;

Foto copy Hak Tanggungan Peringkat V No. 10008/2016 tanggal 28 September 2016 yang dilekatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 100/2016 tanggal 29 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan PPAT Indrajani Natawardaja S.H. diberi tanda T.II-4.E;

5. Foto copy Surat dari PT. Bank Fama International No. 425/BFI/REM/V/2018 Perihal : Surat Peringatan I, yang ditujukan kepada Sdr. Nining Faridian (=Pelawan) tanggal 09 Mei 2018, diberi tanda T.II-5.A;

Foto copy Surat dari PT. Bank Fama International No. 499/BFI/REM/VI/2018 Perihal : Surat Peringatan II, yang ditujukan kepada Sdr. Nining Faridian (=Pelawan) tanggal 4 Juni 2018, diberi tanda T.II-5.B;

Foto copy Surat dari PT. Bank Fama International No. 573/BFI/REM/VII/2018 Perihal : Surat Peringatan III, yang ditujukan kepada Sdr. Nining Faridian (=Pelawan) tanggal 2 Juli 2018, diberi tanda T.II-5.C;

6. Foto copy Surat dari PT. Bank Fama International No. 208/BFI/REM.LLG/IX/2019 Perihal : Pemberitahuan Lelang, yang ditujukan kepada Sdr. Nining Faridian (=Pelawan) tanggal 24 September 2019, yang dilekatkan dengan Tanda Terima Kiriman Dokumen dan Paket No. Barcode : 17447181196, diberi tanda T.II-6;

7. Foto copy Pengumuman I (Pertama) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Fama International, melalui koran "GALAMEDIA" tanggal 23 September 2019, diberi tanda T.II-7.A;

Foto copy Pengumuman II (Kedua) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Fama International, melalui koran "GALAMEDIA" tanggal 08 Oktober 2019, diberi tanda T.II-7.B;

8. Foto copy Surat dari PT. Bank Fama International No. 519/BFI/REM.LLG/X/2020 Perihal : Pemberitahuan Lelang, yang ditujukan kepada Sdr. Nining Faridian (=Pelawan) tanggal 06 Oktober 2020, yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilekatkan dengan Tanda Terima Kiriman Dokumen dan Paket No. Barcode :  
18136292103, diberi tanda T.II-8;

9. Foto copy Pengumuman I (Kesatu) Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Fama International, melalui koran "GALAMEDIA" tanggal 06 Oktober 2020, diberi tanda T.II-9;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Terlawan II tersebut telah dicocokkan dengan asli dan copynya serta bermaterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak mengajukan saksi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Para Pihak melalui Kuasanya masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis masing-masing tanggal 24 November 2020;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawaban pertamanya, Terlawan I telah mengajukan eksepsi terhadap Perlawanan Pelawan yang pada pokoknya Terlawan I memohon agar Perlawanan Pelawan dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan bahwa Perlawanan Pelawan salah pihak (*Error In Persona*) dan/atau Perlawanan Pelawan kurang pihak;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Terlawan I tersebut, Pelawan telah mengajukan tanggapannya secara tertulis sebagaimana diuraikan dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan Eksepsi dari Terlawan I yang disampaikan dalam surat jawabannya dan Tanggapan dari Pelawan yang disampaikan dalam Repliknya, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dalil Eksepsi yang telah dituangkan oleh Terlawan I dalam surat jawabannya sebagaimana diuraikan diatas, ternyata materi Eksepsi dari Terlawan I tersebut menurut hemat Majelis, merupakan materi yang berkaitan erat dengan dalil pokok gugatan dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, sehingga materi Eksepsi tersebut tidak tepat apabila dibahas dan dipertimbangkan dalam kerangka Eksepsi ini, dan hal tersebut adalah tepat dan lebih relevan dipertimbangkan dalam pokok perkara dengan meneliti dan mempertimbangkan pembuktian yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan sebagaimana diatas, Majelis Hakim berpendapat dalil-dalil eksepsi Terlawan I tidak beralasan oleh karena itu harus dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dalam surat Perlawanannya mendalilkan bahwa Pelawan selaku Pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2588/Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Luas 360 M2, dimana terhadap tanah berikut bangunan milik Pelawan tersebut pada saat ini akan dilakukan pelelangan oleh Terlawan I atas permohonan dari Terlawan II sebagai pemenuhan pembayaran utang Pelawan terhadap Terlawan II;

Menimbang, bahwa sehubungan Pelawan merasa keberatan atas pelaksanaan pelelangan barang jaminan utang milik Pelawan tersebut, maka Pelawan telah mengajukan upaya hukum berupa perlawanan *in casu*;

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa pokok perkara, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan apakah upaya hukum Perlawanan Pelawan tersebut telah berdasar hukum dan tidak bertentangan dengan hukum acara yang berlaku ?;

Menimbang, bahwa dari ketentuan dalam pasal 207 dan 208 HIR, dan juga pasal 378 RV, dapatlah disimpulkan bahwa dalam hukum acara perdata yang berlaku, dikenal dua macam upaya hukum, yakni :

1. Upaya hukum yang biasa, meliputi Verzet, Banding, dan Kasasi;
2. Upaya Hukum yang luar biasa, meliputi perlawanan pihak ketiga dan PK;

Dan dalam praktek peradilan dapat disimpulkan ada dua macam perlawanan pihak ketiga yaitu :

1. Perlawanan Pihak Ketiga terhadap Sita Eksekutorial, dan
2. Perlawanan Pihak Ketiga terhadap Sita Jaminan;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Pelawan dalam surat perlawanannya yang menjadi alasan Pelawan mengajukan perlawanan dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini adalah sehubungan Pelawan merasa keberatan atas pelelangan yang dilaksanakan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II karena Pelawan tidak pernah menerima pemberitahuan sehubungan dengan akan dilaksanakan pelelangan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan telah merasa keberatan terhadap pelelangan yang dilaksanakan oleh Terlawan I atas permohonan Terlawan II sehingga Pelawan mengajukan upaya hukum Perlawanan, jika upaya hukum yang ditempuh oleh Pelawan tersebut dihubungkan dengan Upaya Hukum sebagaimana dianut dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, maka Perlawanan yang diajukan Pelawan dalam perkara ini adalah tidak tepat, karena Pelawan bukanlah sebagai pihak ketiga dan perlawanannya diajukan bukan terhadap Sita Eksekutorial dan atau Sita Jaminan sehingga perlawanan Pelawan bertentangan dengan hukum acara perdata yang berlaku;

Menimbang, bahwa selain itu Pelawan dalam surat perlawanannya telah terdapat keragu ragan dalam penyebutan dirinya dengan menyebut dirinya sebagai Pihak Penggugat, maka dengan demikian Perlawanan Pelawan menjadi tidak jelas/kabur (*obsuur libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka Perlawanan Pelawan dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, dan karena Perlawanan pelawan tidak diterima, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp 556.000,- (lima ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Mengingat, Undang-undang No. 4 tahun 2004, Undang-undang No. 2 tahun 1986 jo. Undang-undang No. 8 tahun 2004, dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan;

### MENGADILI

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Terlawan I tersebut;

#### DALAM POKOK PERKARA :

- 1.Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*);
- 2.Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 556.000,- (lima ratus lima puluh enam ribu rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, pada hari Rabu, tanggal 23 Desember 2020, oleh kami, Dalyusra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Femina Mustikawati, S.H., M.H. dan Erry Iriawan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor 222/Pdt.Bth/2020/PN Bdg tanggal 23 Juni 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 07 Januari 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yeni Dedeh Kurniasih, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan II, tanpa dihadiri Kuasa Terlawan I.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Femina Mustikawati, S.H., M.H.

Dalyusra, S.H., M.H.

Erry Iriawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Yeni Dedeh Kurniasih, S.H.

### Perincian Biaya:

- |                           |      |            |
|---------------------------|------|------------|
| 1. Pendaftaran .....      | : Rp | 30.000,00  |
| 2. Administasi/ATK .....  | : Rp | 50.000,00  |
| 3. Panggilan Sidang ..... | : Rp | 440.000,00 |
| 4. Materai .....          | : Rp | 6.000,00   |
| 5. Redaksi .....          | : Rp | 30.000,00  |

Halaman 24 dari 25 Putusan Nomor 222/Pdt.Bth/2020/PN Bdg



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

Jumlah ..... Rp 556.000,00  
(lima ratus lima puluh enam ribu rupiah)