



P U T U S A N
Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cirebon yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ANTONY TRIADY HARTONO, jenis kelamin: laki-laki, pekerjaan: karyawan swasta, bertempat tinggal di Jalan Jembatan Gambang I Rt. 003 Rw. 001 Kelurahan Pejagalan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara Propinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. H. Hasan Bisri MS, S.Pd.I, S.H., M.H., 2. Ferry Restika, S.H., dan 3. Aristo Dwi Soetopo Putera, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum H. Hasan Bisri MS, S.Pd.I, S.H., M.H & Rekan yang berkantor di Jalan Pangeran Drajat No. 45 Rt. 005 Rw. 001 Kelurahan Drajat Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 29 Maret 2023 dengan register nomor: 91/W/Pdt/2023/PN Cbn, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk. (BANK MASPION), beralamat kantor pusat di Jalan Basuki Rahmat 50-54 Kelurahan Tegalsari Kecamatan Tegalsari Kota Surabaya 60262, dalam hal ini diwakilkan oleh Viktor Ebenheizer Fanggidae dan Ivan Adrian Sumampouw selaku Direktur, yang selanjutnya memberikan kuasa kepada 1. Donny Rustriyandi Dasuki, S.H., M.H., 2. M. Yusuf Adidana, S.H., M.H., 3. Hedi Hudaya, S.H., M.H., 4. Purwo Susanto, S.H., M.Kn., 5. Andika Dimas Ramanda, S.H., 6. Devis Dersi Anugrah, S.H., M.H., 7. Fandi Handaru Prasetya, S.H., dan 8. Vinsky Eldi Rizky, S.H., kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di "RustriyandiRaharjo Law Office" beralamat di Jalan Cikatomas II Nomor 1A Rawa Barat Kebayoran Baru

Hal 1 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta 12180 Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 9 Mei 2023 dengan register nomor: 123/W/Pdt/2023/PN Cbn, sebagai **Tergugat I**;

2. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG CIREBON, beralamat kantor di Jalan DR. Wahidin Sudirohusodo No. 48 Sukapura Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon 45122, dalam hal ini Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam kedudukannya mewakili Pemerintah Republik Indonesia beralamat di Gedung Djuanda Kementerian Keuangan Lantai 3 Jalan Dr. Wahidin No. 1 Jakarta Pusat, memberikan kuasa kepada 1. Tredi Hadiansyah, 2. Susilo Prajoko, 3. Supatmiati, 4. Sobarudin, 5. Yunita Apriani, dan 6. Rohman Juani, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-197/MK.6/KN.7/2023, tanggal 15 Maret 2023, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 11 April 2023 dengan register nomor: 99/W/Pdt/2023/PN. Cbn, sebagai **Tergugat II**;

3. MOCH. NOEFAL DALDIRI, beralamat di Jalan Wonokusumo No. 97 Rt. 007 Rw. 011 Kelurahan Wonokusumo Kecamatan Semampir Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Donny Rustriyandi Dasuki, S.H., M.H., 2. M. Yusuf Adidana, S.H., M.H., 3. Hedi Hudaya, S.H., M.H., 4. Purwo Susanto, S.H., M.Kn., 5. Andika Dimas Ramanda, S.H., 6. Devis Dersi Anugrah, S.H., M.H., 7. Fandi Handaru Prasetya, S.H., 8. Vinsky Eldi Rizky, S.H., kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di "RustriyandiRaharjo Law Office" beralamat di Jalan Cikatomas II Nomor 1A Rawa Barat Kebayoran Baru Jakarta 12180 Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Hal 2 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



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

Cirebon tanggal 9 Mei 2023 dengan register nomor:
121/W/Pdt/2023/PN Cbn, sebagai **Tergugat III**;

4. LILIK SUWARNO, beralamat di Jalan Joyoboyo No. 17 Rt. 002 Rw. 001 Kelurahan Sawotratap Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Donny Rustriyandi Dasuki, S.H., M.H., 2. M. Yusuf Adidana, S.H., M.H., 3. Hedi Hudaya, S.H., M.H., 4. Purwo Susanto, S.H., M.Kn., 5. Andika Dimas Ramanda, S.H., 6. Devis Dersi Anugrah, S.H., M.H., 7. Fandi Handaru Prasetya, S.H., 8. Vinsky Eldi Rizky, S.H., kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di "RustriyandiRaharjo Law Office" beralamat di Jalan Cikatomas II Nomor 1A Rawa Barat Kebayoran Baru Jakarta 12180 Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 9 Mei 2023 dengan register nomor: 122/W/Pdt/2023/PN Cbn sebagai **Tergugat IV**;

5. KEPALA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA CIREBON, beralamat di Jalan DR. Wahidin Sudirohusodo No. 44 Kelurahan Sukapura Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon, dalam hal ini Ruminah, S.Si., M.Eng., dalam jabatannya sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Cirebon memberikan kuasa kepada 1. Dwi Rinto Yulias Setyono, S.ST., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 2. Anang Hendri Prayoga, S.ST., M.A.P, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, 3. Aries Gunadi, S.H., selaku Penata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 4. Alif Puspo Ardianto, S.E., selaku Penata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok

Hal 3 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Substansi Pemeliharaan Hak Tanah Ruang dan Pembinaan PPAT pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, 5. Enar Ardhi Lesmana, S.H., selaku Analis Hukum Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan 6. Abdul Basith, selaku Asisten Pengadministrasi Umum pada Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 128/SKK-32.74.MP.02.02/III/2023 tanggal 17 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 30 Maret 2023 dengan register nomor: 94/W/Pdt/2023/PN Cbn, sebagai **Tergugat V**;

6. KEPALA KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN CIREBON, beralamat di Jalan Sunan Drajat No. 2 Kelurahan Sumber Kecamatan Sumber Kabupaten Cirebon, dalam hal ini Hesekiel Sijabat, ST. dalam jabatannya sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon memberikan kuasa kepada 1. Miftah Kusni, S.H., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 2. Dani Ramdani Sukirman, S.H., selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, 3. Sutiono, S.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan, 4. Ferawati, S.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT, 5. Georgius Ivan Budihardja, selaku Analis Hukum Pertanahan, 6. Agung Setiawan, S.H., selaku Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, dan 7. Tia Nurmala Fitri, S.H., selaku Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 6/Sku-MP.32.09/III/2023 tanggal 17 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 17 Mei 2023, sebagai **Tergugat VI**;

Hal 4 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 6 Maret 2023 dengan Nomor Register Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah salah satu ahli waris dari Alm. Bapak Hartono yang telah meninggal di Jakarta pada tanggal 03 Agustus 2021, dibuktikan dengan Kutipan Akta Kematian Nomor 3274-KM-30082021-0003 tertanggal 30 Agustus 2021 dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Disdukcapil) Kota Cirebon;
2. Bahwa semasa hidupnya Alm. Bapak Hartono adalah Direksi dari PT. Gesit Irit, berkedudukan di Kota Cirebon, yang anggaran dasarnya dimuat dalam Akta Nomor 61 tanggal 16 Mei 2012 dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Keputusan tanggal 13 Juni 2012 Nomor : AHU-32133.AH.01. 01.Tahun 2012 yang kemudian telah mengalami beberapa kali perubahan dimana perubahan terakhir dimuat dalam Akta Nomor 30 tanggal 21 Oktober 2021 dan telah dicatat dalam Database Sisminbakum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan suratnya tertanggal 25 Oktober 2016 Nomor : AHU-AH.01.03-0092379, yang mana kedua akta dimaksud dibuat dihadapan Edy Haryadi, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Cirebon. PT. Gesit Irit berusaha dalam bidang Distributor Pupuk dan Obat-obatan Tanaman;
3. Bahwa PT. Gesit Irit yang dipimpin oleh Alm. Bapak Hartono pada tanggal 13 Desember 2017 telah mendapat fasilitas kredit dari PT. Bank Bank Maspion Tbk / TERGUGAT I sebagaimana tercantum didalam Surat Nomor XXVII / 509 / AK / JKT / XII / 2017 perihal Persetujuan Permohonan Kredit Saudara, yang kemudian atas persetujuan tersebut kemudian dituangkan kedalam suatu Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 32 tanggal 15 Desember 2017 dibuat dihadapan Andrea Gunady, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan uraian fasilitas kredit yaitu sebagai berikut:
 - Time Loan-3 (TL-3) sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh milyar Rupiah);

Hal 5 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah);
- Pinjaman Angsuran Anuitas (FL-A) sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah);

Sehingga total fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PT. Gesit Irit adalah sebesar Rp40.000.000.000,00 (empat puluh milyar Rupiah);

4. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit dari TERGUGAT I kepada PT. Gesit Irit kemudian pada tanggal 15 Desember 2017 sesuai Akta Perjanjian Fasilitas Kredit tersebut pada butir (3) diatas, Alm. Bapak Hartono beserta Isterinya Nyonya Inge Permatasari Tan, dahulu bernama Tan Sioe In alias Sunigsih Tan telah memberikan 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan dengan uraian yaitu sebagai berikut:

a. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1602 / Kertawinangun, seluas 3.960 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 20 November 1993 Nomor 3067/1993, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon / TERGUGAT VI pada tanggal 19 November 1993;

b. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2489 / Kertawinangun, seluas 2.000 M2, tercantum dalam Surat Ukur tanggal 06 Juni 2005 Nomor 140/2005, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon / TERGUGAT VI pada tanggal 27 Juni 2005;

keduanya dikenal sebagai Jalan Brigjen Darsono Nomor 72, Blok Srikopak, Desa Kertawinangun, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon;

c. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 911 / Sukapura, seluas 180 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 06 Juli 1985 Nomor 584/1985, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 04 April 1985;

d. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 760 / Sukapura, seluas 580 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 07 Desember 1983 Nomor 2072/1983, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 06 Desember 1983;

e. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2406 / Sukapura, seluas 150 M2, tercantum dalam Surat Ukur tanggal 25 Maret 2003 Nomor 41/2003, atas nama Hartono, dikeluarkan

Hal 6 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kantor Pertanahan Kota Cirebon / TERGUGAT V pada tanggal 28 April 2003;

ketiganya dikenal sebagai Jalan Kartini Nomor 32, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon;

f. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1644 / Pegambiran, seluas 194 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 29 Juli 1987 Nomor 689/1987, atas nama Suningsih (dahulu Tan Sioe In), dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 12 Desember 1987;

g. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1587 / Pegambiran, seluas 176 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 29 Juli 1987 Nomor 689/1987, atas nama Suningsih (dahulu Tan Sioe In), dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 25 September 1987;

Keduanya dikenal sebagai Jalan Kalijaga Nomor 46, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon;

5. Bahwa terhadap pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PT. Gesit Irit berjalan lancar sebagaimana mestinya sehingga pada tahun 2018 TERGUGAT I melalui suratnya Nomor XXVIII / 372 / AK / JKT / XII / 18 tertanggal 10 Desember 2018 perihal Persetujuan Permohonan Perpanjangan Kredit Saudara, telah memperpanjang ke 3 (tiga) fasilitas kredit yang diberikan kepada PT. Gesit Irit dengan uraian yaitu sebagai berikut :

- Time Loan-3 (TL-3) sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh milyar Rupiah);
- Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah);
- Pinjaman Angsuran Anuitas (FL-A) sebesar Rp3.618.771.094,00 (tiga milyar enam ratus delapan belas juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu sembilan puluh empat Rupiah) (Outstanding per tanggal 05 Desember 2018);

Sehingga total fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PT. Gesit Irit pada tahun 2018 adalah sebesar Rp38.618.771.094,00 (tiga puluh delapan milyar enam ratus delapan belas juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu sembilan puluh empat rupiah);

6. Bahwa terhadap pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PT. Gesit Irit tetap berjalan lancar sebagaimana mestinya sehingga TERGUGAT I memberikan penambahan plafon fasilitas kredit yang termaktub didalam suratnya Nomor XXIX / 405 / AK / JKT / XII / 2019 tertanggal 11

Hal 7 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2019 perihal Persetujuan Permohonan Perpanjangan Kredit Saudara, serta memperpanjangnya sehingga fasilitas kredit yang diberikan kepada PT. Gesit Irit yaitu sebagai berikut :

- Time Loan-3 (TL-3) sebesar Rp39.000.000.000,00 (tiga puluh sembilan milyar Rupiah);
- Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam milyar Rupiah);
- Pinjaman Angsuran Anuitas (FL-A) sebesar Rp1.925.034.047,00 (satu milyar sembilan ratus dua puluh lima juta tiga puluh empat ribu empat puluh tujuh Rupiah) (Outstanding per tanggal 10 Desember 2019);

Sehingga total fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PT. Gesit Irit pada tahun 2019 adalah sebesar Rp46.925.034.047,00 (empat puluh enam milyar sembilan ratus dua puluh lima juta tiga puluh empat ribu empat puluh tujuh Rupiah);

7. Bahwa sekitar awal tahun 2020 Bapak Hartono yang pada saat itu berusia 66 (enam puluh enam) tahun mulai mengalami penurunan kesehatan sehingga berakibat terganggunya jalannya roda perusahaan PT. Gesit Irit. Ditambah di waktu bersamaan pada bulan Maret tahun 2020 mulai terjadi bencana non alam pandemi Covid-19 yang berdampak luas bagi menurunnya perekonomian di Indonesia, termasuk PT. Gesit Irit dalam melakukan usahanya sebagai Distributor Pupuk dan Obat Tanaman yang tidak dapat melaksanakan usahanya secara optimal;

8. Bahwa selama PT. Gesit Irit menjalankan usahanya yang dipimpin oleh Alm. Bapak Hartono, PT. Gesit Irit telah membayar fasilitas kredit kepada TERGUGAT I yaitu uang kurang lebih sebesar Rp. 9.569.021.458,- (sembilan milyar lima ratus enam puluh sembilan juta dua puluh satu ribu empat ratus lima puluh delapan rupiah);

9. Bahwa semenjak kesehatan Bapak Hartono menurun dan terjadinya pandemi Covid-19 baik Bapak Hartono, PENGGUGAT dan ahli waris lainnya selalu menjaga diri dengan melakukan Social Distancing (tindakan membatasi aktivitas / mengurangi interaksi antar manusia) dan tidak pernah berhubungan dengan pihak manapun termasuk dengan TERGUGAT I baik secara langsung maupun tidak langsung / melalui surat-menyurat;

10. Bahwa setelah Bapak Hartono meninggal tersebut didalam butir (1) diatas di Jakarta pada tanggal 03 Agustus 2021, sekitar bulan Maret 2022 PENGGUGAT mendapat informasi bahwasanya terhadap ke 7 (tujuh) bidang

Hal 8 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan pada butir (4) diatas dilakukan pelelangan oleh TERGUGAT II atas permohonan TERGUGAT I;

11. Bahwa Alm. Bapak Hartono, PENGUGAT, dan ahli warisnya tidak pernah mendapatkan surat apapun (surat peringatan / surat somasi / pemberitahuan pelaksanaan lelang) dari TERGUGAT I atau kuasa hukumnya maupun dari TERGUGAT II baik selama Bapak Hartono masih hidup maupun setelah meninggal dunia sampai dengan terjadinya pelelangan oleh TERGUGAT II atas permohonan TERGUGAT I;

12. Bahwa selain dari pada itu PENGUGAT baru mengetahui TERGUGAT I telah mengirimkan beberapa surat-surat kepada ahli waris Alm. Bapak Hartono dan isterinya Ibu Inge Permatasari Tan dilakukan selama rentang waktu awal Oktober 2020 sampai dengan awal November 2020 dimana pada masa tersebut sedang masa darurat Covid-19, sesuai dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional, sehingga tidaklah mungkin surat tersebut akan sampai dengan benar, terlebih alamat pengiriman yang dituju bukan merupakan alamat dari ahli waris Alm. Bapak Hartono dan Isteri;

13. Bahwa pada dasarnya TERGUGAT I telah mempunyai pengetahuan dan informasi mengenai data-data dari Ahli Waris dari Alm. Bapak Hartono hal ini dikarenakan TERGUGAT I telah mempunyai Keterangan Hak Waris Nomor 06 / KWH / XI / 2021 tanggal 01 November 2021 dan Akta yang dibuat oleh Anah, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Cirebon, dimana didalam nya pasti tersebut lengkap alamat para Ahli Waris Alm. Bapak Hartono;

14. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan melakukan pelelang terhadap ke 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan tersebut pada butir (4) diatas tanpa memberitahu kepada PENGUGAT dan ahli waris lainnya jelas merupakan suatu tindakan yang dilandasi Itikad Tidak Baik (*Te Kwader Trow*) dan jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah menerbitkan kerugian bagi PENGUGAT dan ahli waris lainnya, sehingga beralasan secara hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

15. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dengan tidak mengirimkan surat peringatan maupun surat teguran kepada Ahli Waris Alm. Bapak Hartono (yang memiliki hak hukum atas peralihan kebendaan terhadap harta benda milik Alm. Bapak Hartono) dengan patut dan layak telah menyalahi ketentuan pasal 1238 KUHPdata, yang berbunyi :

Hal 9 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"

16. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dengan tidak mengirimkan surat peringatan maupun surat teguran dengan patut dan layak merupakan bentuk kesewenang-menangan kreditur kepada debitur atau penjaminnya, hal ini sesuai pertimbangan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia didalam Putusannya Nomor 10 / PUU – XIX / 2021 tanggal 31 Agustus 2021 pada halaman 91, yang berbunyi:

"Bahwa dalam hal bank sebagai kreditor pemegang hak tanggungan yang mempunyai hak privilege untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang atas titel "kekuatan eksekutorial" yang disebabkan adanya debitur yang wanprestasi, menurut Mahkamah dalam menjalankan haknya tersebut bank juga tidak boleh secara sewenang-wenang melakukan pelelangan tanpa melalui prosedur yang lah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, termasuk di antaranya harus diketahui oleh pemberi hak tanggungan dan penjaminnya (jika ada). Bahwa selain itu apabila terdapat debitur yang wanprestasi, maka mekanisme yang ditempuh bank adalah mengirimkan surat peringatan kepada debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya dilakukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat debitur telah dapat dinyatakan wanprestasi. Meskipun secara tegas peringatan 3 (tiga) kali tersebut tidak diatur dalam undang-undang maupun dalam klausul perjanjian namun oleh karena peringatan semacam ini sudah lazim dilakukan maka hal tersebut dapat menjadi dasar untuk terpenuhinya syarat wanprestasi (vide Pasal 1339 KUH Perdata yang menyatakan, "persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.")"

Dari kalimat yang digaris bawahi, PENGUGAT dalam hal ini bukan merupakan debitur dari TERGUGAT I melainkan PT. Gesit Irit, namun PENGUGAT memiliki hak kebendaan terhadap ke 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan tersebut pada butir (4) diatas yaitu sebagai penjamin beserta isteri dari Alm. Bapak Hartono yang merupakan Ibu dari PENGUGAT;

17. Bahwa kemudian dikarenakan subjek dari perikatan antara TERGUGAT I dengan PT. Gesit Irit sebagaimana tersebut didalam Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 32 tanggal 15 Desember 2017 dibuat dihadapan Andrea

Hal 10 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Gunady, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dalam hal ini diwakili oleh Alm. Bapak Hartono sebagai direksi telah meninggal dunia dan tidak ada pengganti, maka sepatutnya menurut hukum, TERGUGAT I meminta bantuan melalui Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan proses peringatan (*aanmaning*) terlebih dahulu, hal ini sesuai dengan ketentuan pada pasal 196 H.I.R yang kemudian dikuatkan melalui pertimbangan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia didalam Putusannya Nomor 10 / PUU – XIX / 2021 tanggal 31 Agustus 2021 pada halaman 92, yang berbunyi:

“Bahkan terhadap eksekusi hak tanggungan yang dimintakan bantuan melalui ketua pengadilan negeri, maka debitor yang telah dinyatakan wanprestasi terlebih dahulu diberi peringatan (aanmaning) terlebih dahulu agar memenuhi prestasinya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan dalam peringatan yang dilakukan di hadapan Ketua pengadilan negeri tersebut pihak penjamin (jika ada) turut dihadirkan. Dengan demikian eksekusi lelang tersebut baru dapat dilaksanakan setelah hari ke-8 (delapan) apabila debitor tetap tidak mengindahkan peringatan dari ketua pengadilan negeri (vide Pasal 196 HIR/207 RBg)”

Dari kalimat yang digarisbawahi, PENGUGAT dan Ahli Waris Alm. Bapak Hartono adalah subjek yang harus dilindungi oleh undang-undang dimana seharusnya diberikan kesempatan terlebih dahulu membela diri atau mencari solusi sebelum dilakukan pelelangan terhadap ke 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan yang akan dilelang tersebut, yaitu melalui mekanisme *Aanmaning*;

18. Bahwa adanya surat peringatan sebelum terjadinya wanprestasi adalah sesuai dengan doktrin yang disampaikan oleh Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya Hukum Perjanjian halaman 47, menyebutkan :

“Apabila seorang debitor sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi”;

Namun dalam perkara aquo baik PENGUGAT maupun ahli waris Alm. Bapak Hartono lainnya termasuk isteri / Ibu PENGUGAT Inge Permatasari Tan, dahulu bernama Tan Sioe In alias Sunigsih Tan tidak pernah menerima surat apapun dari TERGUGAT I;

19. Bahwa kemudian dari uraian dan dasar hukum yang telah disampaikan oleh PENGUGAT diatas faktanya tanpa kehati hatian dari TERGUGAT II, dengan permohonan TERGUGAT I kemudian TERGUGAT II tetap melakukan pelelangan terhadap ke 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan tersebut pada butir (4) yaitu pada tanggal 23 Maret 2022 sebagaimana dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 124 / 35 / 2022;

Hal 11 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



20. Bahwa sesuai hasil pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT II atas permohonan dari TERGUGAT I temaktub didalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 124 / 35 / 2022 tanggal 23 Maret 2022, diperoleh hasil yaitu sebagai berikut :

a. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1602 / Kertawinangun, seluas 3.960 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 20 November 1993 Nomor 3067/1993, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon / TERGUGAT VI pada tanggal 19 November 1993;

b. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2489 / Kertawinangun, seluas 2.000 M2, tercantum dalam Surat Ukur tanggal 06 Juni 2005 Nomor 140/2005, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon / TERGUGAT VI pada tanggal 27 Juni 2005;

keduanya dikenal sebagai Jalan Brigjen Darsono Nomor 72, Blok Srikopak, Desa Kertawinangun, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, dimenangkan melalui penunjukan TERGUGAT I kepada Moch Noefal Daldiri / TERGUGAT III;

c. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 911 / Sukapura, seluas 180 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 06 Juli 1985 Nomor 584/1985, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 04 April 1985;

d. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 760 / Sukapura, seluas 580 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 07 Desember 1983 Nomor 2072/1983, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 06 Desember 1983;

e. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2406 / Sukapura, seluas 150 M2, tercantum dalam Surat Ukur tanggal 25 Maret 2003 Nomor 41/2003, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Cirebon / TERGUGAT V pada tanggal 28 April 2003;

ketiganya dikenal sebagai Jalan Kartini Nomor 32, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, dimenangkan melalui penunjukan TERGUGAT I kepada Lilik Suwarno / TERGUGAT IV;

f. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1644 / Pegambiran, seluas 194 M2, tercantum dalam

Hal 12 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Gambar Situasi tanggal 29 Juli 1987 Nomor 689/1987, atas nama Suningsih (dahulu Tan Sioe In), dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 12 Desember 1987;

g. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1587 / Pegambiran, seluas 176 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 29 Juli 1987 Nomor 689/1987, atas nama Suningsih (dahulu Tan Sioe In), dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 25 September 1987;

Keduanya dikenal sebagai Jalan Kalijaga Nomor 46, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, dimenangkan melalui penunjukan kepada Lilik Suwarno / TERGUGAT IV ;

21. Bahwa dimenangkaninya masing masing ke 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV adalah berdasarkan kepada penunjukan dari TERGUGAT I, yaitu :

- TERGUGAT III berdasarkan Surat Penunjukan Pembeli Nomor 054 / SAM-MB / IV / 2022 tanggal 22 April 2022 dari TERGUGAT I; dan
- TERGUGAT IV berdasarkan Surat Penunjukan Pembeli Nomor 053 / SAM-MB / IV / 2022 tanggal 22 April 2022 dari TERGUGAT I;

Sehingga menurut hukum ke 2 (dua) pemenang lelang tersebut bukanlah dikategorikan sebagai pembeli beriktikad baik yang dilindungi undang-undang, dan oleh karena bukan merupakan pembeli beriktikad baik maka sepatutnya perbuatan yang dilakukannya yaitu bersengkongkol dengan membantu TERGUGAT I menjadi pembeli menghilangkan hak hukum PENGUGAT maka beralasan secara hukum TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

22. Bahwa kemudian faktanya telah terjadi peralihan kepemilikan terhadap ke 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan masing-masing melalui TERGUGAT V dan TERGUGAT VI yang mana dikarenakan proses pelelangan hak tanggungan tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (sesuai alasan-alasan diatas) maka secara otomatis proses peralihan kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dari Alm. Bapak Hatono dan Inge Permatasari Tan, dahulu bernama Tan Sioe In alias Sunigsih Tan kepada TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dilakukan secara melawan hukum, dan untuk itu maka beralasan secara hukum TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) serta sepatutnya Sertifikat Hak Milik (SHM) atas ke 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan yaitu SHM Nomor 1602 / Kertawinangun,

Hal 13 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM Nomor 2489 / Kertawinangun, SHM Nomor 911 / Sukapura, SHM Nomor 760 / Sukapura, SHM Nomor 2406 / Sukapura, SHM Nomor 1644 / Pegambiran, SHM Nomor 1587 / Pegambiran yang telah beratas nama TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak mempunyai kekuatan hukum;

23. Bahwa PENGUGAT adalah orang-perongan yang dengan iktidak baik akan menyelesaikan kewajiban dari Alm. Bapak Hartono selaku Direksi PT. Gesit Irit sesuai dengan kemampuannya dan oleh karenanya maka agar diberikan kesempatan untuk melanjutkan pembayaran kewajiban hutang kepada TERGUGAT I untuk selanjutnya dikembalikan kedudukan PENGUGAT serta ahli waris Alm. Bapak Hartono sebagai pemilik atas ke 7 SHM dimaksud;

24. Bahwa untuk menghindari agar ke 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan yaitu SHM Nomor 1602 / Kertawinangun, SHM Nomor 2489 / Kertawinangun, SHM Nomor 911 / Sukapura, SHM Nomor 760 / Sukapura, SHM Nomor 2406 / Sukapura, SHM Nomor 1644 / Pegambiran, SHM Nomor 1587 / Pegambiran tetap pada posisinya serta tidak dialihkan kepemilikannya oleh TERGUGAT III maupun TERGUGAT IV dan agar dapat terlindungi kepentingan hukum PENGUGAT kelak dalam melaksanakan Putusan Pengadilan, maka dengan ini PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk dapat meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap:

a. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1602 / Kertawinangun, seluas 3.960 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 20 November 1993 Nomor 3067/1993, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon / TERGUGAT VI pada tanggal 19 November 1993;

b. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2489 / Kertawinangun, seluas 2.000 M2, tercantum dalam Surat Ukur tanggal 06 Juni 2005 Nomor 140/2005, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon / TERGUGAT VI pada tanggal 27 Juni 2005;

keduanya dikenal sebagai Jalan Brigjen Darsono Nomor 72, Blok Srikopak, Desa Kertawinangun, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, dimenangkan melalui penunjukan TERGUGAT I kepada Moch Noefal Daldiri / TERGUGAT III;

c. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 911 / Sukapura, seluas 180 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 06 Juli 1985 Nomor 584/1985, atas nama Hartono,

Hal 14 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 04 April 1985;

d. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 760 / Sukapura, seluas 580 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 07 Desember 1983 Nomor 2072/1983, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 06 Desember 1983;

e. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2406 / Sukapura, seluas 150 M2, tercantum dalam Surat Ukur tanggal 25 Maret 2003 Nomor 41/2003, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Cirebon / TERGUGAT V pada tanggal 28 April 2003;

ketiganya dikenal sebagai Jalan Kartini Nomor 32, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, dimenangkan melalui penunjukan TERGUGAT I kepada Lilik Suwarno / TERGUGAT IV;

f. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1644 / Pegambiran, seluas 194 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 29 Juli 1987 Nomor 689/1987, atas nama Suningsih (dahulu Tan Sioe In), dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 12 Desember 1987;

g. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1587 / Pegambiran, seluas 176 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 29 Juli 1987 Nomor 689/1987, atas nama Suningsih (dahulu Tan Sioe In), dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 25 September 1987;

Keduanya dikenal sebagai Jalan Kalijaga Nomor 46, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, dimenangkan melalui penunjukan kepada Lilik Suwarno / TERGUGAT IV;

25. Bahwa terhadap itikad tidak baik dari TERGUGAT I sampai TERGUGAT VI, maka tidak berlebihan jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengenakan sanksi uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) per hari apabila TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT VI terlambat mengembalikan kedudukan PENGUGAT serta ahli waris Alm. Bapak Hartono sebagai pemilik atas ke 7 SHM dimaksud yaitu SHM Nomor 1602 / Kertawinangun, SHM Nomor 2489 / Kertawinangun, SHM Nomor 911 / Sukapura, SHM Nomor 760 / Sukapura, SHM Nomor 2406 / Sukapura, SHM Nomor 1644 / Pegambiran, SHM Nomor 1587 / Pegambiran;

Hal 15 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



26. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I sehingga permasalahan dimaksud harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Cirebon, maka sudah sepatutnya TERGUGAT I dibebankan untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

27. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan pada alat-alat bukti sesuai dalam pasal 180 (1) HIR oleh karena itu putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan dan dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, atau Peninjauan Kembali;

Selanjutnya berdasarkan pada dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cirebon cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, kiranya berkenan menjatuhkan amar Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT II atas permohonan TERGUGAT I terhadap ke 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum;
4. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 124 / 35 / 2022 tanggal 23 Maret 2022 tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum;
5. Menyatakan SHM No. 1602 / Kertawinangun, SHM No. 2489 / Kertawinangun yang telah dialih namakan oleh TERGUGAT VI ke atas nama TERGUGAT III tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan SHM No. 911 / Sukapura, SHM No. 760 / Sukapura, SHM No. 2406 / Sukapura, SHM No. 1644 / Pegambiran, SHM No. 1587 / Pegambiran yang telah dialih namakan oleh TERGUGAT V ke atas nama TERGUGAT IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan bahwa TERGUGAT III dan TERGUGAT IV merupakan pembeli lelang yang tidak beriktikad baik;
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI mengembalikan kedudukan PENGGUGAT serta ahli waris Alm. Bapak Hartono sebagai pemilik atas ke 7 SHM dimaksud yaitu SHM Nomor 1602 / Kertawinangun, SHM Nomor 2489 / Kertawinangun, SHM Nomor 911 / Sukapura,

Hal 16 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM Nomor 760 / Sukapura, SHM Nomor 2406 / Sukapura, SHM Nomor 1644 / Pegambiran, SHM Nomor 1587 / Pegambiran;

9. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Cirebon, terhadap:

a. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1602 / Kertawinangun, seluas 3.960 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 20 November 1993 Nomor 3067/1993, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon / TERGUGAT VI pada tanggal 19 November 1993;

b. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2489 / Kertawinangun, seluas 2.000 M2, tercantum dalam Surat Ukur tanggal 06 Juni 2005 Nomor 140/2005, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon / TERGUGAT VI pada tanggal 27 Juni 2005;

keduanya dikenal sebagai Jalan Brigjen Darsono Nomor 72, Blok Srikopak, Desa Kertawinangun, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon;

c. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 911 / Sukapura, seluas 180 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 06 Juli 1985 Nomor 584/1985, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 04 April 1985;

d. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 760 / Sukapura, seluas 580 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 07 Desember 1983 Nomor 2072/1983, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 06 Desember 1983;

e. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2406 / Sukapura, seluas 150 M2, tercantum dalam Surat Ukur tanggal 25 Maret 2003 Nomor 41/2003, atas nama Hartono, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Cirebon / TERGUGAT V pada tanggal 28 April 2003;

ketiganya dikenal sebagai Jalan Kartini Nomor 32, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon;

f. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1644 / Pegambiran, seluas 194 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 29 Juli 1987 Nomor 689/1987, atas nama Suningsih

Hal 17 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn

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

(dahulu Tan Sioe In), dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 12 Desember 1987;

g. Sebidang tanah (berikut bangunan) terurai didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1587 / Pegambiran, seluas 176 M2, tercantum dalam Gambar Situasi tanggal 29 Juli 1987 Nomor 689/1987, atas nama Suningsih (dahulu Tan Sioe In), dikeluarkan oleh Kantor Agraria atas nama Walikotamadya pada tanggal 25 September 1987;

Keduanya dikenal sebagai Jalan Kalijaga Nomor 46, Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon.

10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta Rupiah) per hari apabila TERGUGAT I, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI terlambat mengembalikan kedudukan PENGGUGAT serta ahli waris Alm. Bapak Hartono sebagai pemilik atas ke 7 SHM dimaksud yaitu SHM Nomor 1602 / Kertawinangun, SHM Nomor 2489 / Kertawinangun, SHM Nomor 911 / Sukapura, SHM Nomor 760 / Sukapura, SHM Nomor 2406 / Sukapura, SHM Nomor 1644 / Pegambiran, SHM Nomor 1587 / Pegambiran;

11. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara *aquo*;

12. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, atau Peninjauan Kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

SUBSIDAIR:

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Cirebon cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat VI telah dipanggil secara patut untuk menghadiri persidangan, namun Tergugat VI tidak pernah hadir di persidangan maupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Galuh Rahma Esti, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon sebagai Mediator;

Hal 18 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

TERGUGAT I:

DALAM EKSEPSI:

A. PENGADILAN NEGERI CIREBON TIDAK BERWENANG UNTUK MEMUTUS DAN MEMERIKSA PERKARA A QUO (KEWENANGAN ABSOLUT)

1. Bahwa sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat angka 4 yang menyatakan bahwa "*Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor 124/35/2022 tanggal 23 Maret 2022 tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum*";

2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan ("Perma 2/2019") menyebutkan:

"(1) Perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan PERADILAN TATA USAHA NEGARA"

Bahwa selanjutnya dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka (4) Perma 2/2019 menyebutkan "Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan". Yang mana dimaksud sebagai Pejabat Pemerintah termaktub dalam Pasal 1 angka (2) Perma 2/2019 yaitu "Pejabat

Hal 19 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Pemerintah adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan Pemerintahan maupun penyelenggara Negara lainnya”.

3. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat II adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon, yang salah satu tugasnya adalah menyelenggarakan Lelang eksekusi, Lelang non-eksekusi wajib, serta Lelang sukarela, sehingga Tergugat II secara jelas dan terang memenuhi kualifikasi sebagai Pejabat Pemerintahan sehingga Penetapan Lelang dan Lelang yang dilakukan oleh KPKNL Cirebon merupakan sebuah Tindakan Pemerintahan;

4. Bahwa selain itu, dalam petitum angka 5 dan 6 yang meminta objek jaminan, yang telah dialihnamakan oleh Tergugat VI ke Tergugat III dan Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Atas petitum tersebut dan mengingat proses peralihan nama yang dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI merupakan sebuah Tindakan Pemerintahan yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan BPN, maka dapat dikualifikasikan sebagai Tindakan Pemerintahan;

5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang salah satunya dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat V dan Tergugat VI dalam pelaksanaan Lelang dan peralihan nama, maka terhadap gugatan *a quo* dapat diklasifikasikan sebagai Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan Pejabat Pemerintahan, sehingga berdasarkan Perma 2/2019, gugatan *a quo* termasuk dalam yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri Cirebon;

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, wewenang untuk memeriksa dan memutus perkara berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan bukan Pengadilan Negeri Cirebon.

B. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat angka 3 (tiga) s/d angka 6 (enam) secara terang dan jelas Penggugat menyatakan bahwa yang memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I adalah PT Gesit Irit berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 32 tanggal 15 Desember 2017 yang dibuat dan disepakati oleh PT Gesit Irit dan Tergugat I yang kemudian diperpanjang dan dituangkan dalam Perjanjian Fasilitas Kredit Tambahan Nomor 28 tanggal 31 Mei 2019 yang kesemuanya dibuat di hadapan Andrea Gunady, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (“Perjanjian Kredit”);

Hal 20 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (5) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") menyatakan:

"Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar".

Bahwa dalam gugatan Penggugat angka 1 (satu), Penggugat menyatakan bahwa dirinya adalah salah satu ahli waris dari Alm Bapak Hartono yang telah meninggal pada 03 Agustus 2021 berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor 3274-KM-30082021-0003 tertanggal 30 Agustus 2021 dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Disdukcapil) Kota Cirebon;

3. Bahwa dikarenakan yang menjadi pihak dalam Perjanjian Kredit adalah antara PT Gesit Irit dan Tergugat I, sedangkan Penggugat hanya menjelaskan bahwa dirinya adalah ahli waris dari Alm. Bapak Hartono selaku Direksi PT Gesit Irit dan juga Penggugat bukan merupakan orang yang berhak untuk mewakili PT Gesit Irit, serta Penggugat juga tidak menjelaskan apa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa Penggugat tidak memiliki *standi in judicio* untuk mengajukan gugatan *a quo* dikarenakan Penggugat bukanlah orang yang dapat mewakili PT Gesit Irit berdasarkan UUPT tersebut di atas, oleh karena itu gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) karena Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*.

C. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBELE

1. Bahwa sebagaimana dalam petitum angka 2 gugatan, Penggugat meminta untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa apabila memperhatikan posita gugatan, Penggugat tidak ada menjelaskan satupun perbuatan Para Tergugat yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum beserta dengan ketentuan yang dilanggar yang menjadi *rechtgrond* sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat tidak cermat dalam menyusun *fundamentum petendi* dan tidak tepat dalam menyusun *rechtgrond*, maka mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas atau *obscuur*;

Hal 21 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



4. Sehingga, sebagaimana ketentuan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan "gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima. Yang mana dipertegas dengan Yurisprudensi MARI No. 565 K/SIP/1973, tanggal 21 Agustus 1974, yang mana pada pokoknya menyatakan "jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima"

5. Bahwa dengan demikian jelas karena gugatan Penggugat tidak jelas/*obscuur libel*, maka gugatan menjadi cacat secara formil, untuk itu sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I mohon agar dalil-dalil yang telah diungkapkan dalam eksepsi dianggap bagian dalam pokok perkara yang mana satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas dan jelas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat I;

PT. GESIT IRIT ADALAH DEBITUR DARI TERGUGAT I YANG TELAH MENDAPATKAN FASILITAS KREDIT

3. Bahwa sebelum Tergugat I menanggapi dalil-dalil Penggugat, perlu diketahui bahwa antara Tergugat I dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum, oleh karena itu penting kiranya Tergugat I menjelaskan latar belakang dan duduk perkara sehubungan dengan timbulnya perkara *a quo*, sebagai berikut:

a. Bahwa benar sebagaimana dalil Penggugat pada poin 2, Bapak Hartono (Alm) adalah Direksi dari PT. Gesit Irit (selanjutnya disebut "Debitur") yang merupakan Debitur dari Tergugat I, yang telah mendapatkan fasilitas kredit, berdasarkan:

- Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 32, dibuat dihadapan Andrea Gunady, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, tertanggal 15 Desember 2017;
- Perjanjian Kredit No: 020/TL/MB-JKT/XII/2018, tanggal 10 Desember 2018;
- Perjanjian Fasilitas Kredit Tambahan, dibuat dihadapan Andrea Gunady, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, tertanggal 31 Mei 2019;
- Perjanjian Kredit No: 014/TL/MB-JKT/XII/2019, tanggal 13 Desember 2019;

Hal 22 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Restrukturisasi Kredit yang tertuang dalam Addendum Perjanjian Kredit No: 014/ADDENDUM/MB-JKT/VII/2020, tanggal 10 Juli 2020,

Sehingga keseluruhan fasilitas yang telah diterima oleh Debitur berupa:

- Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah), jangka waktu 12 bulan, sehingga akan berakhir pada tanggal 15 Desember 2020;
- Fasilitas Time Loan 3 (TL-3) sebesar Rp. 39.000.000.000,- (Tiga Puluh Sembilan Milyar Rupiah), jangka waktu 12 bulan, sehingga akan berakhir pada tanggal 15 Desember 2020;
- Fasilitas Fixed Loan Anuitas (FL-A) sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah), perihal jangka waktu kredit 36 bulan ditambah Grace Period 3 bulan, sehingga akan berakhir pada tanggal 15 Maret 2021;

b. Bahwa atas fasilitas kredit yang telah diterima, Debitur memberikan jaminan, berupa:

- Sebidang tanah yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1602/Kertawinangun, seluas 3.690 m²,
 - Sebidang tanah yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2489/Kertawinangun, seluas 2.000 m²,
- Kedua-duanya terletak di Kelurahan Kertawinangun, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat, dengan pemegang hak terdaftar atas nama HARTONO;
- Sebidang tanah yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 911/Sukapura, seluas 180 m²;
 - Sebidang tanah yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 760/Sukapura, seluas 580 m²;
 - Sebidang tanah yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2406/Sukapura, seluas 150 m²;
- Ketiga-tiganya terletak di Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat, dengan pemegang hak terdaftar atas nama HARTONO;
- Sebidang tanah yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1644/Pegambiran, seluas 194 m²;
 - Sebidang tanah yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1587/Pegambiran, seluas 176 m²;
- Kedua-duanya terletak di Kelurahan Pegambiran, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Jawa Barat, dengan pemegang hak terdaftar atas nama SUNINGSIH (dahulu TAN SIOE IN) (Penjamin)

Hal 23 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



- Pemberian Jaminan Pribadi (Borgtocht) dari penghadap Tuan HARTONO secara tidak terbatas dan tidak bersyarat (unlimited dan unconditional) sampai pinjaman PERSEROAN pada PT BANK MASPION INDONESIA, Tbk (Tergugat I);

c. Yang atas jaminan-jaminan tersebut telah dibebankan:

- Hak Tanggungan Pertama Nomor 01615/2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 50/2018;
- Hak Tanggungan Kedua Nomor 01257/2019 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 113/2019;
- Hak Tanggungan Pertama Nomor 00050/2019 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 143/2018;
- Hak Tanggungan Pertama Nomor 04131/2018 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 67/2018;
- Hak Tanggungan Kedua Nomor 03979/2019 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 53/2019;

d. Bahwa berjalannya kredit, Debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana kesepakatan yang telah tertuang dalam Perjanjian Kredit, dan atas wanprestasi Debitur, Tergugat I telah mengirimkan beberapa Surat Peringatan/Somasi yang ditujukan kepada Debitur, namun Debitur tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk memenuhi kewajibannya;

4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 7, 8, dan 9, yang pada pokoknya menjelaskan dampak dari Covid-19 yang mengakibatkan usaha PT Gesit Irit sebagai distributor pupuk dan obat tanaman tidak dapat melaksanakan usahanya secara optimal;

Bahwa pada saat terjadi pandemi covid-19 tidak semua sektor terdampak, salah satunya adalah sektor pertanian yang bahkan mengalami peningkatan pada saat pandemi terjadi. Oleh karena itu, sebagaimana telah ditetapkan oleh pemerintah, covid-19 bukanlah force majeure, dan atas hal tersebut, pemerintah termasuk OJK telah mengeluarkan kebijakan-kebijakan guna mempertahankan kestabilan ekonomi pada saat pandemi, serta meminta kepada para pengusaha untuk dapat beradaptasi. Sejalan dengan semangat tersebut, Tergugat I telah memberikan keringanan berupa restrukturisasi kepada Debitur sebagaimana tertuang dalam Addendum Perjanjian Kredit No: 014/ADDENDUM/MB-JKT/VII/2020, tanggal 10 Juli 2020;

Sehingga, apabila Penggugat mendalilkan covid-19 sebagai penyebab tidak dipenuhinya kewajiban Debitur kepada Tergugat I, adalah hal yang mengada-ada.

Hal 24 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Sehingga atas seluruh dalil serupa sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk kesampingkan;

TERGUGAT I MENGIRIMKAN SURAT TEGURAN KEPADA PT. GESIT IRIT SELAKU DEBITUR KE ALAMAT YANG TERTERA DALAM PERJANJIAN KREDIT

5. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 9, 10, dan 11 yang pada pokoknya menjelaskan selama pandemi covid-19, baik alm Bapak Hartono, Penggugat, dan ahli warisnya melakukan social distancing dan tidak pernah berhubungan dengan pihak manapun termasuk dengan Tergugat I baik secara langsung maupun tidak langsung/surat-menyurat, dan tidak pernah mendapatkan surat apapun (surat peringatan/surat somasi/pemberitahuan pelaksanaan lelang dari Tergugat I atau kuasa hukumnya maupun dari Tergugat II baik selama Bapak Hartono masih hidup maupun setelah meninggal dunia sampai dengan terjadinya pelelangan;

Mohon menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, hubungan hukum dalam perkara *a quo* adalah antara Tergugat I selaku Kreditur dengan PT Gesit Irit selaku Debitur, yang telah tertuang dalam perjanjian kredit dan perubahannya. Terkait dengan pemberitahuan telah diatur dalam perjanjian kredit Pasal 16 angka 2, yang jelas tertulis pemberitahuan kepada Debitur PT Gesit Irit dengan alamat Jalan Pulasaren Nomor 32 (depan gedung YAKIN). RT 004, RW 001, Kelurahan Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon;

Bahwa sebelum dilakukannya pelelangan, Tergugat I telah mengirimkan Surat Pemberitahuan dan Surat Peringatan/Somasi yaitu:

1. Surat Pemberitahuan Tunggakan, No. 216/LG-MB/VI/2020, tanggal 29 Juni 2020;
2. Surat Peringatan I, No. 341/LG-MB/X/2020, tanggal 09 Oktober 2020;
3. Surat Peringatan II, No. 363/LG-MB/X/2020, tanggal 23 Oktober 2020;
4. Surat Peringatan I, melalui Kantor Hukum Soetanto Hadisuseno, SH & Rekan, No. 28/STHS/U/XI/2020, tanggal 03 November 2020;
5. Surat Peringatan II, melalui Kantor Hukum Soetanto Hadisuseno, SH & Rekan, No. 38/STHS/U/VI/2021, tanggal 08 Juni 2021

Sehingga atas seluruh dalil Penggugat yang mendalilkan Tergugat I tidak pernah memberikan Surat Peringatan/Somasi dan atau Surat Pemberitahuan, mohon untuk Majelis Hakim kesampingkan karena tidak sesuai dengan fakta;

6. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 12 dan 13, yang pada pokoknya Penggugat baru mengetahui Tergugat I mengirimkan surat dalam rentang waktu awal Oktober 2020 s.d November 2020, namun alamat pengiriman yang dituju bukan merupakan alamat dari ahli waris dan istri alm, dan menyebutkan Tergugat I telah mempunyai pengetahuan dan informasi mengenai data-data dari ahli waris

Hal 25 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alm berdasarkan keterangan hak waris Nomor 06/KWH/XI/2021 tanggal 01 November 2021;

Bahwa telah Tergugat I jelaskan pada poin sebelumnya, sebagaimana dalam perjanjian kredit, hubungan hukum antara Tergugat I dengan PT Gesit Irit berdasarkan perjanjian kredit, yang dalam ketentuan Pasal 16 angka 2 telah tertera alamat dari Debitur, sehingga sudah sepatutnya seluruh korespondensi surat-menyurat ditujukan ke alamat yang tertera dalam perjanjian kredit, serta selama berjalannya kredit, Debitur tidak pernah mengajukan perubahan alamat; Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat mengetahui di kemudian hari bahwa telah menerima surat-surat dari Tergugat I, terbukti bahwa Tergugat I benar telah mengirimkan surat kepada Debitur dengan alamat yang dicantumkan dalam perjanjian kredit;

PT. GESIT IRIT TELAH WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT, SEHINGGA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN, TERGUGAT I DAPAT MELAKUKAN PELELANGAN ATAS JAMINAN

7. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 14 dan 15 yang pada pokoknya menjelaskan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan melakukan pelelangan tanpa surat peringatan maupun surat pemberitahuan kepada Penggugat dan ahli waris, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan Ahli Waris lainnya adalah hal yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum;

Bahwa Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan dan surat pemberitahuan berdasarkan alamat yang tertera pada perjanjian kredit, dan hal tersebut diakui oleh Penggugat pada poin 12 gugatan yang mengetahui dan menerima surat peringatan dan surat pemberitahuan di kemudian hari;

Bahwa atas pemberitahuan lelang, selain mengirimkan surat pemberitahuan kepada Debitur, Tergugat I juga telah melakukan pengumuman koran, melalui Surat Kabar Harian Radar Cirebon Group tanggal terbit 19 Januari 2022 dan 09 Maret 2022;

Sehingga, dengan terbukti Tergugat I telah mengirimkan surat pemberitahuan dan surat peringatan, serta pemberitahuan lelang melalui pengumuman koran, maka seluruh dalil Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I dikarenakan melakukan pelelangan tanpa surat peringatan dan surat pemberitahuan, telah terbantahkan, oleh karena itu mohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk kesampingkan;

PELELANGAN YANG AJUKAN OLEH TERGUGAT I DAN DILAKSANAKAN OLEH TERGUGAT II TELAH SESUAI DENGAN HUKUM DENGAN BERPEDOMAN PADA

Hal 26 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KETENTUAN DALAM PMK NOMOR 213/PMK.06/2022 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

8. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 16 dan 17, yang pada pokoknya menjelaskan mengenai pertimbangan hukum pada putusan Nomor 10/PUU-XIX/2021, yaitu melalui proses pengiriman surat peringatan 3 (tiga) kali dan melalui mekanisme aanmaning;

Mohon menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, jenis eksekusi yang dimaksud oleh Penggugat melalui mekanisme aanmaning adalah bentuk *fiat executie*, berbeda dengan eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat dalam perkara *a quo* yaitu *parate executie* yang mana telah diatur secara khusus dalam UU Hak Tanggungan, yang mana pemegang hak tanggungan dapat langsung melakukan eksekusi atas jaminan milik Debitur apabila Debitur ingkar janji / wanprestasi.

Bahwa mengenai pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I telah sesuai hukum dengan berpedoman pada ketentuan PMK Nomor 213/PMK.06/2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan;

9. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 18, yang pada pokoknya menjelaskan doktrin terjadinya wanprestasi berdasarkan pendapat Prof. Subekti dan menjelaskan bahwa Penggugat termasuk istri tidak pernah menerima surat apapun dari Tergugat I;

Bahwa sebagaimana telah Tergugat I jelaskan bahwa Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan dan Surat Pemberitahuan sebelumnya dan atas hal tersebut telah diakui oleh Penggugat pada poin 12 gugatan, bahwa Penggugat menerima dan mengetahui terdapat surat dari Tergugat I dikemudian hari, yang ditujukan ke alamat Debitur sebagaimana tertera pada Perjanjian Kredit, membuktikan bahwa benar Tergugat I telah memberikan surat peringatan dan surat pemberitahuan. Sehingga, atas dalil Penggugat yang tidak menerima surat peringatan dan surat pemberitahuan telah terbantahkan dan sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk kesampingkan;

10. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 19, 20, dan 21, yang pada pokoknya Tergugat II tetap melakukan pelelangan terhadap 7 (tujuh) objek jaminan dan telah didapatkan pemenang yaitu Tergugat III dan Tergugat IV, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 124/35/2022, dan berdasarkan surat yang dikeluarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II mengenai penunjukan Pembeli, pemenang lelang bukanlah sebagai pembeli beritikad baik, sehingga

Hal 27 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



persengkongkolan Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum adalah hal yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum; Bahwa berdasarkan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, mengatur bahwa *"Bank umum dapat memberikan sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar Lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya"*.

Bahwa sejalan dengan ketentuan tersebut di atas, diatur juga dalam Pasal 79 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi *"Lembaga Jasa Keuangan sebagai Kreditur dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan Lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan"*.

Dihubungkan dengan perkara *a quo*, Tergugat I telah membuat Pernyataan (Akta *De Command*) Nomor 13 tertanggal 21 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Andrea Gunady, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, guna melengkapi persyaratan Tergugat I untuk mengikuti Lelang tanggal 23 Maret 2022 yang dimaksudkan untuk menjadi "Pembeli Untuk Pihak Lain" dan bukan untuk kepentingan Tergugat I. Mohon menjadi perhatian dari Yang Mulia Majelis Hakim, pembelian sendiri terhadap agunan yang dilakukan oleh Tergugat I menggunakan harga yang wajar berdasarkan hasil taksasi dari jasa penilai yang memiliki kredibilitas, sehingga Tergugat III dan Tergugat IV adalah pembeli beritikad baik dan dilindungi oleh undang-undang;

11. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 22, yang pada pokoknya menyebutkan Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum karena memproses peralihan kepemilikan atas ke-7 objek jaminan menjadi atas nama Tergugat III dan Tergugat IV adalah dalil yang tidak berdasar hukum;

Bahwa sebagaimana telah Tergugat I jelaskan sebelumnya, peralihan kepemilikan kepada Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan Kutipan Risalah Lelang, yang mana proses lelang telah dilakukan sesuai prosedur sebagaimana dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga, proses peralihan pemilikan yang dilakukan Tergugat V dan Tergugat VI telah

Hal 28 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan perundang-undangan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 23, yang pada pokoknya menjelaskan Penggugat beritikad baik untuk menyelesaikan kewajiban dari Alm Bpk Hartono selaku Direksi PT Gesit Irit sesuai kemampuannya sehingga meminta agar diberikan kesempatan untuk melanjutkan pembayaran kewajiban hutang kepada Tergugat I;

Bahwa atas pernyataan tersebut, Tergugat I beranggapan hal tersebut tidak sesuai dengan fakta yang ada. Apabila Penggugat memang benar beritikad baik untuk melunasi seluruh kewajiban Debitur, seharusnya upaya tersebut dilakukan sejak dulu. Namun faktanya adalah Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, setelah Tergugat I melakukan lelang untuk mendapatkan pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diterima oleh Debitur. Patut diduga, gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah upaya menghalang-halangi Tergugat I untuk mendapatkan pemenuhan hak atas fasilitas kredit yang telah diberikan kepada Debitur;

13. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 24, yang pada pokoknya Penggugat meminta peletakan Sita Jaminan atas ke-7 (ketujuh) objek jaminan adalah tidak berdasarkan hukum. Hal ini sebagaimana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394 K/Pdt/1984, tanggal 5 Juli 1985 yang menyebutkan:

“Terhadap tanah yang telah dijamin (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan (dahulu hypotik) tidak dapat diletakkan sita jaminan (CB), akibat yuridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat CB atas tanah yang telah dijamin kepada Bank.”

Dengan demikian, permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga patut untuk dikesampingkan dan ditolak.

14. Bahwa dengan ketidakmampuan Penggugat untuk menjabarkan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka terhadap dalil Penggugat pada poin 25, yang pada pokoknya Penggugat meminta uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,- per hari apabila Tergugat I s.d Tergugat VI terlambat mengembalikan kedudukan Penggugat serta ahli waris sebagai pemilik ke-7 (ketujuh) objek jaminan haruslah Yang Mulia Majelis Hakim tolak;

Hal 29 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn

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)



15. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 26, dikarenakan perbuatan Tergugat I sehingga sudah sepatutnya Tergugat I dibebankan untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini adalah dalil yang tidak berdasar, mengingat Penggugat tidak dapat membuktikan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Sehingga, atas dalil tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim kesampingkan;

16. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 27 yang pada pokoknya mengenai agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum dari Tergugat mengajukan Verzet, Banding, Kasasi, maupun upaya-upaya hukum lainnya, adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena justru sebagaimana uraian Tergugat I di atas, jelas dalil-dalil Penggugat tidak didasarkan atas fakta yang jelas, bahkan Penggugat tidak mampu menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat lakukan. Sehingga, dengan ketidakmampuan untuk menjelaskan dasar dari gugatan *a quo*, tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 180 HIR;

17. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat I di atas sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Cirebon cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara *a quo* berkenan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Jawaban Tergugat I;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

atau,

DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

TERGUGAT II:

DALAM EKSEPSI:



1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil para penggugat secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II;
3. Bahwa berdasarkan dalil eksepsi tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban dalam eksepsi, secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini;
3. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan fungsi serta wewenang Tergugat II selaku Instansi Vertikal Pemerintah Pusat di daerah;
4. Bahwa Tergugat II secara tegas menolak dalil penggugat pada halaman 10 poin 19 dan 20 yang menyatakan bahwa tergugat II tanpa kehati hatian tetap melaksanakan peleleangan atas 7 (tujuh) bidang tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara aquo;
5. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Posita maupun Petitum gugatan penggugat, dengan penjelasan sebagai berikut:

Tentang Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang

- 5.1. Bahwa dasar hukum yang berlaku bagi KPKNL Cirebon in casu Tergugat II dalam menyelenggarakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No.213/2020");
- 5.2. Bahwa ketentuan pasal-pasal dalam PMK No. 213/2020 yang dipergunakan terkait perkara a quo sebagai berikut:
 - a. Bahwa sesuai ketentuan pasal 10, lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh Tergugat II terhadap obyek perkara a quo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pemohon/Penjual lelang in casu Tergugat I;

b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang;

c. Bahwa sesuai Pasal 13 ayat (1) Tergugat I selaku Penjual/Pemilik Barang adalah pihak yang bertanggung jawab terhadap antara lain:

- a. keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang;
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- c. keabsahan syarat lelang tambahan;
- d. keabsahan Pengumuman Lelang;
- e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
- f. kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
- g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;

h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;

i. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;

J. penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;

k. gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa / dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h;

d. Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 25 PMK No. 213/2020, dan Buku II Mahkamah Agung tentang pedoman Administrasi Pengadilan (halaman 149), dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;

Tentang Kronologis dan Proses Pelelangan

5.3. Bahwa sesuai berkas dokumen lelang yang dilampirkan oleh Tergugat I selaku Pemohon/Penjual Lelang, diketahui hal-hal sebagai berikut:

Hal 32 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn

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)



a. Bahwa sebelum mengajukan permohonan lelang, PT. Bank Maspion Indonesia, Tbk *in casu* Tergugat I telah memberikan peringatan kepada debitur (PT Gesit Irit) untuk membayar kewajiban kredit debitur melalui:

1. Melalui surat nomor 341/LG-MB/X/2020 tanggal 9 Oktober 2020 hal Surat Peringatan I (Somasi I);
2. Melalui surat nomor 363/LG-MB/X/2020 tanggal 23 Oktober 2020 hal Surat Peringatan II (Somasi II);
3. Melalui surat yang dikeluarkan Kantor Soetanto Hadisuseno, SH & rekan Advokat & Konsultan Hukum nomor 28/STHS/U/XI/2020 tanggal 3 Nopember 2020 hal Somasi;
4. Melalui surat yang dikeluarkan Kantor Soetanto Hadisuseno, SH & rekan Advokat & Konsultan Hukum nomor 38/STHS/U/VI/2021 tanggal 8 Juni 2021 hal Somasi Kedua;

b. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian oleh kedua belah pihak (Debitur dan Kreditur), pihak Debitur tidak juga menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat I dan Debitur dianggap telah lalai/wanprestasi (default), maka Tergugat I melalui suratnya Nomor: 025/SAM-MB/II/2022 tanggal 16 Februari 2022 mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Cirebon *in casu* Tergugat II atas jaminan/agunan kredit PT. Gesit Irit tersebut *in casu* perkara a quo;

c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 PMK No.213/2020, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I telah ditindak lanjuti oleh Tergugat II dengan mengeluarkan surat penetapan jadwal lelang nomor: S-230/WKN.08/KNL.06/2022 tanggal 21 Februari 2022;

d. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) atas objek perkara a quo pada tanggal 23 Maret 2022, oleh PT. Bank Maspion Indonesia, Tbk *in casu* Tergugat I telah diberitahukan kepada debitur dan Ahli Waris alm Bapak Hartono dengan surat pemberitahuan sebagai berikut:

1. Melalui surat Nomor 036/SAM-MB/II/2022 tanggal 22 Februari 2022 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan;

Hal 33 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Melalui surat Nomor 037/SAM-MB/II/2022 tanggal 22 Februari 2022 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan;

3. Melalui surat Nomor 038/SAM-MB/II/2022 tanggal 22 Februari 2022 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan;

e. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) atas objek perkara a quo pada tanggal 23 Maret 2022, telah memenuhi azas publisitas karena telah diumumkan oleh Tergugat I melalui selebaran tanggal 22 Februari 2022 untuk pengumuman pertama dan melalui surat kabar harian Radar Cirebon tanggal 9 Maret 2022 untuk pengumuman kedua;

f. Bahwa penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh KPKNL Cirebon *in casu* Tergugat II pada tanggal 23 Maret 2022, dengan hasil lelang Laku terjual;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya 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 bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II pada tanggal 23 Maret 2022 adalah sah dan benar secara hukum;
 - Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor 124/35/2022 tanggal 23 Maret 2022 adalah sah dan benar secara hukum;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

TERGUGAT III:

DALAM EKSEPSI:

A. PENGADILAN NEGERI CIREBON TIDAK BERWENANG UNTUK MEMUTUS DAN MEMERIKSA PERKARA A QUO (KEWENANGAN ABSOLUT)

Hal 34 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



1. Bahwa sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat angka 4 yang menyatakan bahwa "*Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor 124/35/2022 tanggal 23 Maret 2022 tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum*";
2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan ("Perma 2/2019") menyebutkan:
"(1) Perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan PERADILAN TATA USAHA NEGARA"
Bahwa selanjutnya dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka (4) Perma 2/2019 menyebutkan "*Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*". Yang mana dimaksud sebagai Pejabat Pemerintah termaktub dalam Pasal 1 angka (2) Perma 2/2019 yaitu "Pejabat Pemerintah adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan Pemerintahan maupun penyelenggara Negara lainnya";
3. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat II adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon, yang salah satu tugasnya adalah menyelenggarakan Lelang eksekusi, Lelang non-eksekusi wajib, serta Lelang sukarela, sehingga Tergugat II secara jelas dan terang memenuhi kualifikasi sebagai Pejabat Pemerintahan sehingga Penetapan Lelang dan Lelang yang dilakukan oleh KPKNL Cirebon merupakan sebuah Tindakan Pemerintahan;
4. Bahwa selain itu, dalam petitum angka 5 dan 6 yang meminta objek jaminan, yang telah dialihnamakan oleh Tergugat VI ke Tergugat III dan Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Atas petitum tersebut dan mengingat proses peralihan nama yang dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI merupakan sebuah Tindakan Pemerintahan yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan BPN, maka dapat dikualifikasikan sebagai Tindakan Pemerintahan;
5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang salah satunya dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat V dan

Hal 35 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Tergugat VI dalam pelaksanaan Lelang, maka terhadap gugatan *a quo* dapat diklasifikasikan sebagai Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan Pejabat Pemerintahan, sehingga berdasarkan Perma 2/2019, gugatan *a quo* termasuk dalam yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri Cirebon;

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, wewenang untuk memeriksa dan memutus perkara berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan bukan Pengadilan Negeri Cirebon;

B. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat angka 3 (tiga) s/d angka 6 (enam) secara terang dan jelas Penggugat menyatakan bahwa yang memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I adalah PT Gesit Irit berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 32 tanggal 15 Desember 2017 yang dibuat dan disepakati oleh PT Gesit Irit dan Tergugat I yang kemudian diperpanjang dan dituangkan dalam Perjanjian Fasilitas Kredit Tambahan Nomor 28 tanggal 31 Mei 2019 yang kesemuanya dibuat di hadapan Andrea Gunady, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta ("Perjanjian Kredit");

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (5) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") menyatakan:

"Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar".

Bahwa dalam gugatan Penggugat angka 1 (satu), Penggugat menyatakan bahwa dirinya adalah salah satu ahli waris dari Alm Bapak Hartono yang telah meninggal pada 03 Agustus 2021 berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor 3274-KM-30082021-0003 tertanggal 30 Agustus 2021 dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Disdukcapil) Kota Cirebon;

3. Bahwa dikarenakan yang menjadi pihak dalam Perjanjian Kredit adalah antara PT Gesit Irit dan Tergugat I, sedangkan Penggugat hanya menjelaskan bahwa dirinya adalah ahli waris dari Alm. Bapak Hartono selaku Direksi PT Gesit Irit dan juga Penggugat bukan merupakan orang yang berhak untuk mewakili PT Gesit Irit, serta Penggugat juga tidak menjelaskan apa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa Penggugat tidak memiliki *standi in judicio* untuk mengajukan gugatan *a quo* dikarenakan Penggugat bukanlah orang yang dapat mewakili

Hal 36 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



PT Gesit Irit berdasarkan UUPT tersebut di atas, oleh karena itu gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*.

C. PENGGUGAT KELIRU DALAM MENARIK PIHAK DALAM GUGATAN A QUO (GEMISAAN HOEDANIGHEID)

1. Bahwa Penggugat menyatakan bahwa dirinya merupakan ahli waris dari Alm. Bapak Hartono dan bukan merupakan orang yang berwenang untuk mewakili PT Gesit Irit selaku Debitur dari Tergugat I;
2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara rinci apa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat III;
3. Bahwa Penggugat tidak memiliki standi in judicio di depan Pengadilan dikarenakan Penggugat dan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum sama sekali, yang mana hal ini tidak senada dengan Yurisprudensi MA No. 601 K/Sip/1975, oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dikarenakan Penggugat tidak tepat dalam menarik Tergugat dalam gugatan *a quo*;
4. Bahwa dengan tidak dijelaskannya secara rinci dan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III, maka rasanya Penggugat telah keliru untuk menarik Tergugat III dalam gugatan *a quo* sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar menyatakan bahwa gugatan *error in persona* dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

D. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBELE

1. Bahwa dalam dalil posita Penggugat angka 23 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat merupakan Penggugat yang beritikad baik dan akan menyelesaikan kewajiban dari Alm. Bapak Hartono selaku Direksi dari PT Gesit Irit sesuai dengan kemampuannya;
2. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar, dikarenakan bagaimana Penggugat dapat menyelesaikan kewajiban dari Alm. Bapak Hartono selaku Direksi dari PT Gesit Irit apabila Penggugat bukanlah orang yang berwenang untuk mewakili Peseroan Terbatas PT Gesit Irit; Bahwa selain tidak berdasar, dalil dalam posita gugatan Penggugat tersebut sangat bertolak belakang dengan petitumnya, yang sama sekali tidak menyebutkan akan melakukan pembayaran terhadap utang PT Gesit Irit, sehingga dengan bertolak belakangnya dalil-dalil dalam gugatan Penggugat tersebut menjadikan gugatan kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*);

Hal 37 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



3. Bahwa dengan kabur atau tidak jelasnya gugatan Penggugat, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III mohon agar dalil-dalil yang telah diungkapkan dalam eksepsi dianggap bagian dalam pokok perkara yang mana satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

2. Bahwa Tergugat III dengan tegas dan jelas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat III;

3. Bahwa sebelumnya Tergugat I terlebih dahulu telah membuat Pernyataan (Akta *De Command*) Nomor 14 tertanggal 21 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Andrea Gunady, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, guna melengkapi persyaratan Tergugat I untuk mengikuti Lelang tanggal 23 Maret 2022 yang dimaksudkan untuk menjadi "Pembeli Untuk Pihak Lain" dan bukan untuk kepentingan Tergugat I;

Bahwa berdasarkan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, mengatur bahwa "*Bank umum dapat memberikan sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar Lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah Debiur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya*";

Bahwa sejalan dengan ketentuan tersebut di atas, diatur juga dalam Pasal 79 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "*Lembaga Jasa Keuangan sebagai Kreditur dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan Lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan*";

4. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat angka 20 (duapuluh) huruf a dan b, Tergugat III merupakan pemenang lelang dengan harga pembelian sebesar Rp.58.279.144.236,-sebagaimana tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor : 124/35/2022 tanggal 08 Juli 2022 yang ditunjuk oleh Tergugat I berdasarkan Surat Nomor 054/SAM-MB/IV/2022 tanggal 22 April 2022 Perihal

Hal 38 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penunjukan Pembeli berdasarkan Risalah Lelang no. 124/5/2022 tanggal 23 Maret 2022, atas aset berupa:

- a. Sebidang Tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1602/Kertawinangun, Seluas 3.623 M2, satu dan lain seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 20 November 1993 Nomor: 3067/1993, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.20.20.06.02739;
- b. Sebidang tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2489/Kertawinangun, seluas 2000 M2, satu dan lain seperti diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 6 Juni 2005 Nomor: 140/2005, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 00410;

Kesemuanya pada saat Lelang dilaksanakan tercatat atas nama Hartono; Bahwa sehubungan dengan hal tersebut Terugat I selaku pemenang hak tanggungan telah melakukan Roya atau penghapusan Hak Tanggungan atas kedua aset tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ("UUHT") dan juga terhadap masing-masing aset tersebut telah dilakukan balik nama sehingga saat ini untuk SHM No. 1602/Kertawinangun dan SHM 2489/Kertawinangun, masing-masing sudah atas nama Tergugat III (Moch. Noefal Daldiri);

5. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat angka 21 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat III selaku pemenang Lelang yang ditunjuk oleh Tergugat I bukan merupakan pembeli beritikad baik;

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan dalam dalil angka 3 dan 4 dalam jawaban ini, Tergugat III merupakan pemenang Lelang yang mana terhadap Lelang tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada sehingga dapat dinyatakan bahwa Tergugat III merupakan Pembeli yang beritikad baik dan tidak terbukti melakukan Perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat angka 22, sebagaimana telah Tergugat III jelaskan dalam jawaban angka 3 s/d 5, Lelang yang dimenangkan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sehingga terhadap peralihan nama dalam SHM 1602/Kertawinangun dan SHM 2489/Kertawinangun dari atas nama Hartono menjadi atas nama Tergugat III bukanlah merupakan Perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat;

7. Bahwa dengan Penggugat yang tidak dapat menjelaskan dan membuktikan mengenai Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka mohon kepada Majelis yang memeriksa dan memutus perkara untuk mengesampingkan dalil Penggugat tersebut;

Hal 39 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Cirebon cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seharusnya;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat III mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat III;
2. Menolak seluruh gugatan Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*, Atau

DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

TERGUGAT IV:

DALAM EKSEPSI:

A. PENGADILAN NEGERI CIREBON TIDAK BERWENANG UNTUK MEMUTUS DAN MEMERIKSA PERKARA A QUO (KEWENANGAN ABSOLUT)

1. Bahwa sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat angka 4 yang menyatakan bahwa "*Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor 124/35/2022 tanggal 23 Maret 2022 tersebut tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat serta batal demi hukum*";
2. Bahwa berdasarkan Pasal 2 angka (1) Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan ("Perma 2/2019") menyebutkan: "(1) Perkara Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmaige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan PERADILAN TATA USAHA NEGARA", Bahwa selanjutnya dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka (4) Perma 2/2019 menyebutkan "Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan

Hal 40 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Pejabat Pemerintahan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan". Yang mana dimaksud sebagai Pejabat Pemerintah termaktub dalam Pasal 1 angka (2) Perma 2/2019 yaitu "Pejabat Pemerintah adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan Pemerintahan maupun penyelenggara Negara lainnya";

3. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat II adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon, yang salah satu tugasnya adalah menyelenggarakan Lelang eksekusi, Lelang non-eksekusi wajib, serta Lelang sukarela, sehingga Tergugat II secara jelas dan terang memenuhi kualifikasi sebagai Pejabat Pemerintahan sehingga Penetapan Lelang dan Lelang yang dilakukan oleh KPKNL Cirebon merupakan sebuah Tindakan Pemerintahan;

4. Bahwa selain itu, dalam petitum angka 5 dan 6 yang meminta objek jaminan, yang telah dialihnamakan oleh Tergugat VI ke Tergugat III dan Tergugat IV tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Atas petitum tersebut dan mengingat proses peralihan nama yang dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI merupakan sebuah Tindakan Pemerintahan yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan BPN, maka dapat dikualifikasikan sebagai Tindakan Pemerintahan;

5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang salah satunya dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat V dan Tergugat VI dalam pelaksanaan Lelang, maka terhadap gugatan *a quo* dapat diklasifikasikan sebagai Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan Pejabat Pemerintahan, sehingga berdasarkan Perma 2/2019, gugatan *a quo* termasuk dalam yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Negeri Cirebon;

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, wewenang untuk memeriksa dan memutus perkara berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan bukan Pengadilan Negeri Cirebon;

B. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK DAN TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat angka 3 (tiga) s/d angka 6 (enam) secara terang dan jelas Penggugat menyatakan bahwa yang memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I adalah PT Gesit Irit berdasarkan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 32 tanggal 15 Desember 2017 yang dibuat dan disepakati oleh PT Gesit Irit dan Tergugat I yang kemudian

Hal 41 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



diperpanjang dan dituangkan dalam Perjanjian Fasilitas Kredit Tambahan Nomor 28 tanggal 31 Mei 2019 yang kesemuanya dibuat di hadapan Andrea Gunady, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta ("Perjanjian Kredit");

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (5) Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas ("UUPT") menyatakan: "*Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar*". Bahwa dalam gugatan Penggugat angka 1 (satu), Penggugat menyatakan bahwa dirinya adalah salah satu ahli waris dari Alm Bapak Hartono yang telah meninggal pada 03 Agustus 2021 berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor 3274-KM-30082021-0003 tertanggal 30 Agustus 2021 dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Disdukcapil) Kota Cirebon;

3. Bahwa dikarenakan yang menjadi pihak dalam Perjanjian Kredit adalah antara PT Gesit Irit dan Tergugat I, sedangkan Penggugat hanya menjelaskan bahwa dirinya adalah ahli waris dari Alm. Bapak Hartono selaku Direksi PT Gesit Irit dan juga Penggugat bukan merupakan orang yang berhak untuk mewakili PT Gesit Irit, serta Penggugat juga tidak menjelaskan apa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa Penggugat tidak memiliki *standi in judicio* untuk mengajukan gugatan *a quo* dikarenakan Penggugat bukanlah orang yang dapat mewakili PT Gesit Irit berdasarkan UUPT tersebut di atas, oleh karena itu gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) karena Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*;

C. PENGGUGAT KELIRU DALAM MENARIK PIHAK DALAM GUGATAN A QUO (GEMIS AAN HOEDANIGHEID)

1. Bahwa Penggugat menyatakan bahwa dirinya merupakan ahli waris dari Alm. Bapak Hartono dan bukan merupakan orang yang berwenang untuk mewakili PT Gesit Irit selaku Debitur dari Tergugat I;

2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara rinci apa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat IV;

3. Bahwa Penggugat tidak memiliki *standi in judicio* di depan Pengadilan dikarenakan Penggugat dan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum sama sekali, yang mana hal ini tidak senada dengan Yurisprudensi MA No. 601 K/Sip/1975, oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat



diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dikarenakan Penggugat tidak tepat dalam menarik Tergugat dalam gugatan a quo;

4. Bahwa dengan tidak dijelaskannya secara rinci dan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III, maka rasanya Penggugat telah keliru untuk menarik Tergugat III dalam gugatan a quo sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar menyatakan bahwa gugatan error in persona dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

D. GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBELE

1. Bahwa dalam dalil posita Penggugat angka 23 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat merupakan Penggugat yang beritikad baik dan akan menyelesaikan kewajiban dari Alm. Bapak Hartono selaku Direksi dari PT Gesit Irit sesuai dengan kemampuannya;

2. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar, dikarenakan bagaimana Penggugat dapat menyelesaikan kewajiban dari Alm. Bapak Hartono selaku Direksi dari PT Gesit Irit apabila Penggugat bukanlah orang yang berwenang untuk mewakili Peseroan Terbatas PT Gesit Irit; Bahwa selain tidak berdasar, dalil dalam posita gugatan Penggugat tersebut sangat bertolak belakang dengan petitumnya, yang sama sekali tidak menyebutkan akan melakukan pembayaran terhadap utang PT Gesit Irit, sehingga dengan bertolak belakangnya dalil-dalil dalam gugatan Penggugat tersebut menjadikan gugatan kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*);

3. Bahwa dengan kabur atau tidak jelasnya gugatan Penggugat, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV mohon agar dalil-dalil yang telah diungkapkan dalam eksepsi dianggap bagian dalam pokok perkara yang mana satu sama lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat IV dengan tegas dan jelas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Tergugat IV;
3. Bahwa sebelumnya Tergugat I terlebih dahulu telah membuat Pernyataan (Akta *De Command*) Nomor 13 tertanggal 21 Maret 2022 yang dibuat di hadapan Andrea Gunady, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, guna melengkapi persyaratan Tergugat I untuk mengikuti Lelang tanggal 23 Maret 2022 yang



dimaksudkan untuk menjadi "Pembeli Untuk Pihak Lain" dan bukan untuk kepentingan Tergugat I;

Bahwa berdasarkan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, mengatur bahwa "*Bank umum dapat memberikan sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar Lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya*";

Bahwa sejalan dengan ketentuan tersebut di atas, diatur juga dalam Pasal 79 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi "*Lembaga Jasa Keuangan sebagai Kreditur dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan Lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan*".

4. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat angka 20 (duapuluh) huruf c, d, e, f dan g, Tergugat IV merupakan pemenang lelang dengan harga pembelian sebesar Rp.58.279.144.236,-sebagaimana tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 124/35/2022 tanggal 02 Agustus 2022 yang ditunjuk oleh Tergugat I berdasarkan Surat Nomor 053/SAM-MB/IV/2022 tanggal 22 April 2022 Perihal Penunjukan Pembeli berdasarkan Risalah Lelang no. 124/5/2022 tanggal 23 Maret 2022, atas aset berupa:

- a. Sebidang Tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 760/Sukapura, Seluas 580 M2, satu dan lain seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 7 Desember 1983 Nomor: 2072/1983, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.21.01.03.01285;
- b. Sebidang tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 91/Sukapura, seluas 180 M2, satu dan lain seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 6 Juli 1985 Nomor: 584/1985, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.21.01.03.01284;
- c. Sebidang Tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2406/Sukapura, Seluas 150 M2, satu dan lain seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 25 Maret 2003 Nomor: 41/2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.21.01.03.00628;

Kesemuanya pada saat Lelang dilaksanakan tercatat atas nama Hartono.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Sebidang Tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1644/Pegambiran, Seluas 194 M2, satu dan lain seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 29 Juli 1987 Nomor: 689/1987, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.21.03.03.02041;

e. Sebidang Tanah yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1587/Pegambiran, Seluas 176 M2, satu dan lain seperti diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 29 Juli 1987 Nomor: 688/1987, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.21.03.03.02040;

Kesemuanya pada saat Lelang dilaksanakan tercatat atas nama Inge Permatasari Tan;

Keduanya pada saat Lelang tersebut masih atas nama Hartono;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut Terugat I selaku pemenang hak tanggungan telah melakukan Roya atau penghapusan Hak Tanggungan atas kedua aset tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ("UUHT") dan juga terhadap kesmua aset tersebut telah dilakukan balik nama sehingga saat ini untuk SHM No.760/Sukapura, SHM No. 911/Sukapura, SHM No.2406/Sukapura, SHM No.1644/Pegambiran dan SHM No. 1587/Pegambiran, masing-masing sudah atas nama Tergugat IV (Lilik Suwarno);

5. Bahwa Tergugat IV menolak dalil Penggugat angka 21 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat IV selaku pemenang Lelang yang ditunjuk oleh Tergugat I bukan merupakan pembeli beritikad baik;

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan dalam dalil angka 3 dan 4 dalam jawaban ini, Tergugat IV merupakan pemenang Lelang yang mana terhadap Lelang tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada sehingga dapat dinyatakan bahwa Tergugat IV merupakan Pembeli yang beritikad baik dan tidak terbukti melakukan Perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat angka 22, sebagaimana telah Tergugat IV jelaskan dalam jawaban angka 3 s/d 5, Lelang yang dimenangkan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sehingga terhadap peralihan nama terhadap SHM No.760/Sukapura, SHM No. 911/Sukapura, SHM No.2406/Sukapura, SHM No.1644/Pegambiran dan SHM No. 1587/Pegambiran, dari atas nama Hartono dan Inge Permatasari Tan menjadi atas nama Tergugat IV bukanlah merupakan Perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat;

Hal 45 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



7. Bahwa dengan Penggugat yang tidak dapat menjelaskan dan membuktikan mengenai Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka mohon kepada Majelis yang memeriksa dan memutus perkara untuk mengesampingkan dalil Penggugat tersebut;

8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Cirebon cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seharusnya;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat IV mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat IV;
2. Menolak seluruh gugatan Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*, Atau,

DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

TERGUGAT V:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat, seluruhnya masalah Keperdataan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, yang tidak ada sangkut pautnya secara langsung dengan tugas dan fungsi Tergugat V (Kantor Pertanahan Kota Cirebon);
2. Bahwa Tergugat V dalam Perkara ini meyakini tidak ada Hukum dan Kewenangan yang dilanggar;
3. Mengingat hal tersebut diatas kami berpendapat cukup mengikuti prosedur dan Hukum acara Peradilan dan akan tunduk dan patuh pada Putusan Majelis Hakim;
4. Bahwa benar Tergugat V telah menerbitkan sertifikat objek perkara meliputi:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 911/Sukapura tercatat atas nama Lilik Suwarno;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 760/Sukapura tercatat atas nama Lilik Suwarno;
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 2406/Sukapura tercatat atas nama Lilik Suwarno;

Hal 46 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 1644/Pegambiran tercatat atas nama Lilik Suwarno;
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 1587/Pegambiran tercatat atas nama Lilik Suwarno;
5. Bahwa karena Tergugat V dalam menjalankan tugas dan fungsinya setelah mendasarkan kepada ketentuan yang berlaku, oleh karena berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Peraturan Undang-Undang RI No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Menyebutkan bahwa 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) dan ayat (3) yang berbunyi:

Ayat (2) : Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA";

Ayat (3) : Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Keputusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah;
6. Bahwa pendaftaran pemindahan hak dengan lelang atas 5 (lima) objek perkara yang terletak di Kota Cirebon sebagaimana telah kami sebutkan pada angka 4 (empat) telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Bahwa pendaftaran pemindahan hak dengan lelang atas 5 (lima) objek perkara yang terletak di Kota Cirebon yang telah dilakukan oleh Tergugat V merupakan tugas dan fungsi Pemohon untuk memberikan pelayanan kepada Pemohon/Masyarakat sesuai dengan tugas dan fungsi dibidang pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut membuat petitum Penggugat yang memohon untuk menyatakan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum sangatlah tidak beralasan;
8. Bahwa berkaitan dengan pencatatan sita jaminan yang ingin dimohonkan Penggugat haruslah mempedomani ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan

Hal 47 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita;

Berdasarkan uraian kami tersebut di atas, maka dengan ini kami selaku Tergugat V mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, untuk memeriksa, mengadili dan memberikan keputusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini;

ATAU: Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang Memutus dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*EX AQUO ET BONO*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa oleh karena proses jawab-jawab telah selesai sedangkan dalam jawaban Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV terdapat tangkisan (eksepsi) mengenai kewenangan mengadili (kompetensi) secara absolut, maka Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 25 Juli 2023 yang pada pokoknya:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cirebon berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tangkisan (eksepsi) Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang tidak menyangkut eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi) secara absolut, maka akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda bukti P-1 sampai dengan P-20 berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-2, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-15, P-16, P-19, dan P-20 merupakan fotokopi dari fotokopi, bukti P-14, P-17, dan P-18 merupakan fotokopi sesuai hasil cetak (*print out*), sebagai berikut:

Hal 48 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3172010311881002 atas nama ANTONY TRIADY HARTONO, diterbitkan oleh Provinsi DKI Jakarta – Jakarta Utara, tanggal 8 Maret 2018 (bukti P-1);
2. Fotokopi Akta Keterangan Hak Waris No.06/KWH/XI/2021, dibuat dihadapan Notaris Anah, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Cirebon, tanggal 1 November 2021 (bukti P-2);
3. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3274-KM-30082021-0002 atas nama HARTONO, diterbitkan oleh Disdukcapil Kota Cirebon, tanggal 30 Agustus 2021 (bukti P-3);
4. Fotokopi lembar Nomor Induk Berusaha (NIB) 9120100641539 atas nama perusahaan PT GESIT IRIT, diterbitkan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal, tanggal 13 Juni 2019 (bukti P-3A);
5. Fotokopi Surat No.XXVII/509/AK/JKT/XII/17 Perihal: Persetujuan Permohonan Kredit, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 13 Desember 2017 (bukti P-4);
6. Fotokopi Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor: 32, dibuat dihadapan Andrea Gunady, S.H., Notaris di Jakarta, tanggal 15 Desember 2017 (bukti P-5);
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3172015511580005 atas nama INGE PERMATASARI TAN, diterbitkan oleh Provinsi DKI Jakarta – Jakarta Utara, tanggal 29 Maret 2018 (bukti P-6);
8. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.1602/ Desa Kertawinangun Kec. Cirebon Barat Kab. Cirebon (bukti P-7);
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.2489/ Desa Kertawinangun Kec. Kedawung Kab. Cirebon (bukti P-8);
10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.911/ Kel. Sukapura Kec. Kota Cirebon Utara Kotamadya Cirebon (bukti P-9);
11. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.760/ Kel. Sukapura Kec. Kota Cirebon Utara Kotamadya Cirebon (bukti P-10);
12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.2406/ Kel. Sukapura Kec. Kejaksan Kotamadya Cirebon (bukti P-11);
13. Fotokopi Surat No. XXVIII/372/AK/JKT/XII/18 Perihal: Persetujuan Permohonan perpanjangan kredit, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 10 Desember 2018 (bukti P-12);
14. Fotokopi Surat No. XXIX/405/AK/JKT/XII/2019 Perihal: Persetujuan Permohonan perpanjangan kredit, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 11 Desember 2019 (bukti P-13);

Hal 49 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



15. Fotokopi lembar Bayar Bunga Maspion 2018-2021 Nomor rekening 201 201 9982 – PT GESIT IRIT (bukti P-14);
16. Fotokopi Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) sebagai bencana Nasional, tanggal 13 April 2020 (bukti P-15);
17. Fotokopi Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 10/PUU-XIX/2021 (bukti P-16);
18. Fotokopi lembar tentang Radar Cirebon, diunduh dari internet dengan alamat https://wikipedia.org/wiki/Radar_Cirebon, tanggal 24 Juni 2023 (bukti P-17);
19. Fotokopi lembar tentang profil Noefal Daldiri, diunduh dari internet dengan alamat <https://linkedin.com>, tanggal 26 Juni 2023 (bukti P-18);
20. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1644/ Kel. Pegambiran Kotamadya Cirebon (bukti P-19);
21. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1587/ Kel. Pegambiran Kotamadya Cirebon (bukti P-20);

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan seorang saksi yang telah bersumpah menurut agamanya, sebagai berikut:

1. Kusrianto, pada pokoknya menerangkan:
 - bahwa saksi kenal Penggugat sejak tahun 1985 atau 1986, Penggugat adalah anak dari Pak Hartono (alm) yang meninggal dunia tanggal 3 Agustus 2021 di Jakarta;
 - bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sejak tahun 1990 sampai Pak Hartono meninggal dunia;
 - bahwa sampai orang tua Penggugat meninggal dunia tidak ada ahli waris yang tinggal di Cirebon, karena para ahli waris sudah lama di Jakarta;
 - bahwa PT Gesit Irit bergerak di bidang distributor dan obat-obatan pertanian seperti pupuk dan lainnya, yang mengelola adalah Pak Hartono (alm);
 - bahwa saksi tidak tahu keadaan PT Gesit Irit;
 - bahwa orang tua Penggugat pernah cerita memiliki hutang di Bank Maspion, nilainya sampai milyaran dan yang dijaminkan adalah lokasi di Jl. Kartini berbentuk karaoke, di Jl. By Pass (Jl. Brigjen Darsono) Kedawung, dan di Jl. Kalijaga;
 - bahwa setahu saksi, semua jaminan atas nama Pak Hartono (alm) dan istrinya, semua berbentuk SHM serta berada di Kota Cirebon;
 - bahwa sejak orang tua Penggugat meninggal dunia, sudah tidak ada yang mengelola PT Gesit Irit dan sudah tutup;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi pernah dengar bila harta orang tua Penggugat ada dilakukan pelelangan;
- bahwa sekitar sebulan lalu saksi ke lokasi tanah yang disengketakan dan saksi tidak tahu sekarang siapa yang menguasai tanah tersebut;
- bahwa Penggugat masih menguasai tanah tersebut tapi tidak seluas seperti yang dulu, luas tanahnya sudah mengecil dan saksi tidak ada menanyakannya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat I dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-34 berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.I-14, T.I-15, T.I-16, T.I-17, T.I-18, T.I-23, T.I-25, T.I-26, T.I-27, T.I-28, T.I-29, T.I-30, dan T.I-31 merupakan fotokopi dari fotokopi, sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Faslitaskredit Nomor: 32, dibuat dihadapan Andrea Gunady, S.H., Notaris di Jakarta, tanggal 15 Desember 2017 (bukti T.I-1);
2. Fotokopi Perjanjian Kredit No.: 020/TL/MB-JKT/XII/2018, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 10 Desember 2018 (bukti T.I-2);
3. Fotokopi Akta Perjanjian Faslitaskredit Tambahan Nomor: 28, dibuat dihadapan Andrea Gunady, S.H., Notaris di Jakarta, tanggal 31 Mei 2019 (bukti T.I-3);
4. Fotokopi Perjanjian Kredit No: 014/TL/MB-JKT/XII/2019, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 13 Desember 2019 (bukti T.I-4);
5. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 014/ADDENDUM/MB-JKT/VII/2020, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 10 Juli 2020 (bukti T.I-5);
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1602/ Desa Kertawinangun Kec. Kedawung Kab. Cirebon (bukti T.I-6);
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.2489/ Desa Kertawinangun Kec. Kedawung Kab. Cirebon (bukti T.I-7);
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.911/ Kel. Sukapura Kec. Kejaksan Kotamadya Cirebon (bukti T.I-8);
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.760/ Kel. Sukapura Kec. Kejaksan Kotamadya Cirebon (bukti T.I-9);
10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.2406/ Kel. Sukapura Kec. Kejaksan Kotamadya Cirebon (bukti T.I-10);
11. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1644/ Kel. Pegambiran Kec. Lemahwungkuk Kotamadya Cirebon (bukti T.I-11);

Hal 51 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1587/ Kel. Pegambiran Kec. Lemahwungkuk Kotamadya Cirebon (bukti T.I-12);
13. Fotokopi Akta Pemberian Jaminan Pribadi (*Borgtocht*) Nomor: 36, dibuat dihadapan Andrea Gunady, S.H., Notaris di Jakarta, tanggal 15 Desember 2017 (bukti T.I-13);
14. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 01615/2018/ Kota Cirebon berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 50/2018, tanggal 15 November 2018 (bukti T.I-14);
15. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 01257/2019/ Kota Cirebon berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 113/2019, tanggal 9 September 2019 (bukti T.I-15);
16. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00050/2019/ Kota Cirebon berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 143/2018, tanggal 17 Januari 2019 (bukti T.I-16);
17. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 04131/2018/ Kab. Cirebon berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 67/2018, tanggal 13 September 2018 (bukti T.I-17);
18. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 03979/2019/ Kab. Cirebon berikut Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 53/2019, tanggal 30 Agustus 2019 (bukti T.I-18);
19. Fotokopi Surat No: 216/LG-MB/VI/2020 Hal: Pemberitahuan Tunggakan, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 29 Juni 2020 (bukti T.I-19);
20. Fotokopi Surat No: 341/LG-MB/X/2020 Hal: Surat Peringatan I (Somasi I), diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 9 Oktober 2020 (bukti T.I-20);
21. Fotokopi Surat No: 363/LG-MB/X/2020 Hal: Surat Peringatan II (Somasi II), diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 23 Oktober 2020 (bukti T.I-21);
22. Fotokopi Surat Nomor: 28/STHS/U/XI/2020 Perihal: Somasi, diterbitkan oleh Soetanto Hadisuseno, S.H. & Rekan, Advokat & Konsultan Hukum, tanggal 3 Nopember 2020 (bukti T.I-22);
23. Fotokopi Surat Nomor: 38/STHS/U/VI/2021 Perihal: Somasi Kedua, diterbitkan oleh Soetanto Hadisuseno, S.H. & Rekan, Advokat & Konsultan Hukum, tanggal 8 Juni 2021 (bukti T.I-23);

Hal 52 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



24. Fotokopi Akta Pernyataan (Akta De Command) Nomor: 13, dibuat dihadapan Andrea Gunady, Notaris di Jakarta, tanggal 21 Maret 2022 (bukti T.I-24);
25. Fotokopi Surat No: 054/SAM-MB/IV/2022 Perihal: Penunjukan Pembeli berdasarkan Risalah Lelang No.124/5/2022 tanggal 23 Maret 2022, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 22 April 2022 (bukti T.I-25);
26. Fotokopi Surat No: 053/SAM-MB/IV/2022 Perihal: Penunjukan Pembeli berdasarkan Risalah Lelang No.124/5/2022 tanggal 23 Maret 2022, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 22 April 2022 (bukti T.I-26);
27. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 124/35/2022, diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon, tanggal 2 Agustus 2022 (bukti T.I-27);
28. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 124/35/2022, diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon, tanggal 8 Juli 2022 (bukti T.I-28);
29. Fotokopi Surat No: 002/SAM-MB/II/2022 Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 17 Januari 2022 (bukti T.I-29);
30. Fotokopi Surat No: 003/SAM-MB/II/2022 Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 17 Januari 2022 (bukti T.I-30);
31. Fotokopi Surat No: 004/SAM-MB/II/2022 Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 17 Januari 2022 (bukti T.I-31);
32. Fotokopi Surat No.038/SAM-MB/II/2022 Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 22 Februari 2022 (bukti T.I-32);
33. Fotokopi Surat No.037/SAM-MB/II/2022 Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 22 Februari 2022 (bukti T.I-33);
34. Fotokopi Surat No.036/SAM-MB/II/2022 Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 22 Februari 2022 (bukti T.I-34);

Menimbang, bahwa Tergugat I dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat II dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda bukti T.II-1 sampai dengan T.II-15 berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan

Hal 53 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya kecuali bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-10, T.II-11, dan T.II-12 merupakan fotokopi dari fotokopi, bukti T.II-13 merupakan fotokopi dari hasil cetak (*print out*), sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat No.: 341/LG-MB/X/2020 Hal: Surat Peringatan I (Somasi I), diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 9 Oktober 2020 (bukti T.II-1);
2. Fotokopi Surat No: 363/LG-MB/X/2020 Hal: Surat Peringatan II (Somasi II), diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 23 Oktober 2020 (bukti T.II-2);
3. Fotokopi Surat Nomor: 28/STHS/U/XI/2020 Perihal: Somasi, diterbitkan oleh Soetanto Hadisuseno, S.H. & Rekan, Advokat & Konsultan Hukum, tanggal 3 Nopember 2020 (bukti T.II-3);
4. Fotokopi Surat Nomor: 38/STHS/U/VI/2021 Perihal: Somasi Kedua, diterbitkan oleh Soetanto Hadisuseno, S.H. & Rekan, Advokat & Konsultan Hukum, tanggal 8 Juni 2021 (bukti T.II-4);
5. Fotokopi Surat No.: 025/SAM-MB/II/2022 Perihal: Permohonan Penetapan Tanggal Lelang melalui Closed Bidding dan Surat Pengantar SKPT, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 16 Februari 2022 (bukti T.II-5);
6. Fotokopi Surat Pernyataan bahwa Debitur Wanprestasi No.029/SAM-MB/II/2022, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 16 Februari 2022 (bukti T.II-6);
7. Fotokopi Surat Pernyataan Nilai Limit No. 026/SAM-MB/II/2022, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 16 Februari 2022 (bukti T.II-7);
8. Fotokopi Surat No: 033/SAM-MB/II/2022 Perihal: Surat Penunjukan Pejabat Penjual, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 16 Februari 2022 (bukti T.II-8);
9. Fotokopi Surat Nomor: S-230/WKN.08/KNL.06/2022 Hal: Penetapan Hari dan Tanggal Lelang, diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon, tanggal 21 Februari 2022 (bukti T.II-9);
10. Fotokopi Surat No.036/SAM-MB/II/2022 Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 22 Februari 2022 (bukti T.II-10);
11. Fotokopi Surat No.037/SAM-MB/II/2022 Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 22 Februari 2022 (bukti T.II-11);

Hal 54 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



12. Fotokopi Surat No.038/SAM-MB/II/2022 Hal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk., tanggal 22 Februari 2022 (bukti T.II-12);
13. Fotokopi lembar Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, diterbitkan oleh PT. BANK MASPION INDONESIA, Tbk. Cabang Jakarta, tanggal 22 Februari 2022 (bukti T.II-13);
14. Fotokopi iklan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, pada surat kabar Radar Cirebon, tanggal 9 Maret 2022 (bukti T.II-14);
15. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 124/35/2022, tanggal 23 Maret 2022 (bukti T.II-15);

Menimbang, bahwa Tergugat II dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat III dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda bukti T.III-1 sampai dengan T.III-2B berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.III-1 merupakan fotokopi dari fotokopi, sebagai berikut:

1. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 124/35/2022, diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon, tanggal 8 Juli 2022 (bukti T.III-1);
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1602/ Desa Kertawinangun Kec. Kedawung Kab. Cirebon (bukti T.III-2A);
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.2489/ Desa Kertawinangun Kec. Kedawung Kab. Cirebon (bukti T.III-2B);

Menimbang, bahwa Tergugat III dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat IV dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda bukti T.IV-1 sampai dengan T.IV-2E berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.IV-1 merupakan fotokopi dari fotokopi, sebagai berikut:

1. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 124/35/2022, diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon, tanggal 2 Agustus 2022 (bukti T.IV-1);
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.760/ Kel. Sukapura Kec. Kejaksan Kotamadya Cirebon (bukti T.IV-2A);
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.911/ Kel. Sukapura Kec. Kejaksan Kotamadya Cirebon (bukti T.IV-2B);
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.2406/ Kel. Sukapura Kec. Kejaksan Kotamadya Cirebon (bukti T.IV-2C);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1644/ Kel. Pegambiran Kec. Lemahwungkuk Kotamadya Cirebon (bukti T.IV-2D);

6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.1587/ Kel. Pegambiran Kec. Lemahwungkuk Kotamadya Cirebon (bukti T.IV-2E);

Menimbang, bahwa Tergugat IV dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat V dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda bukti T.V-1 sampai dengan T.V-5 berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah No.911/ Kel. Sukapura Kec. Kejaksan Kotamadya Cirebon (bukti T.V-1);

2. Fotokopi Buku Tanah No.760/ Kel. Sukapura Kec. Kejaksan Kotamadya Cirebon (bukti T.V-2);

3. Fotokopi Buku Tanah No.2406/ Kel. Sukapura Kec. Kejaksan Kotamadya Cirebon (bukti T.V-3);

4. Fotokopi Buku Tanah No.1644/ Kel. Pegambiran Kec. Lemahwungkuk Kotamadya Cirebon (bukti T.V-4);

5. Fotokopi Buku Tanah No.1587/ Kel. Pegambiran Kec. Lemahwungkuk Kotamadya Cirebon (bukti T.V-5);

Menimbang, bahwa Tergugat V dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat VI dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda bukti T.VI-1 sampai dengan T.VI-2 berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah No.1602/ Desa Kertawinangun Kec. Kedawung Kab. Cirebon (bukti T.VI-1);

2. Fotokopi Buku Tanah No.2489/ Desa Kertawinangun Kec. Kedawung Kab. Cirebon (bukti T.VI-2);

Menimbang, bahwa Tergugat VI dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Hal 56 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan tangkisan/eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Cirebon tidak berwenang untuk memutus dan memeriksa perkara *a quo* (kewenangan absolut),
2. Penggugat tidak mempunyai hak dan tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan,
3. Gugatan Penggugat *Obscuur Libele*,
4. Penggugat keliru dalam menarik pihak dalam gugatan *a quo* (*Gemis Aan Hoedanigheid*),
5. Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tersebut, Penggugat telah pula mengajukan tanggapan (*replik*), selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah pula menyampaikan tanggapannya (*duplik*) yang pada pokoknya menolak dalil Penggugat dan tetap dengan eksepsi-eksepsinya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) disebutkan "*Tangkisan-tangkisan (Eksepsi-eksepsi), yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok*";

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tangkisan (eksepsi) Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV sebagaimana tersebut diatas;

Ad.1. Pengadilan Negeri Cirebon tidak berwenang untuk memutus dan memeriksa perkara *a quo* (kewenangan absolut);

Menimbang, bahwa oleh karena tangkisan (eksepsi) Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV perihal kewenangan mengadili (kompetensi) secara absolut, maka terhadap tangkisan (eksepsi) tersebut telah dijatuhkan putusan sela yang pada pokoknya menyatakan menolak tangkisan (eksepsi) kewenangan mengadili

Hal 57 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



(kompetensi) secara absolut tersebut dan memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;

Ad.2. Penggugat tidak mempunyai hak dan tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV di dalam jawabannya telah mengajukan tangkisan (eksepsi) bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena tidak memiliki hak dan *legal standing* untuk mengajukan gugatannya dengan alasan dalam dalil gugatan angka 3 (tiga) Penggugat menyatakan bahwa yang memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I adalah PT. Gesit Irit sedangkan Penggugat menyatakan dirinya adalah salah satu ahli waris dari Alm. Bapak Hartono selaku Direksi PT Gesit Irit, dengan demikian Penggugat bukan merupakan orang yang berhak untuk mewakili PT Gesit Irit berdasarkan UU PT dan oleh karena itu gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap tangkisan (eksepsi) tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang berupa 7 (tujuh) bidang tanah semuanya beratas nama pribadi sehingga dengan meninggalnya Alm. Bapak Hartono, maka hak-hak keperdataan terkait hak kebendaan beralih pula kepada Penggugat sesuai Pasal 832 alinea ke (1) KUHPdata dan Pasal 833 alinea ke (1) KUHPdata;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV tersebut, Majelis Hakim berpendapat untuk menilai apakah terhadap masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan dengan tidak adanya hak dan kapasitas pihak untuk menggugat, hal ini telah berkaitan dengan materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, dengan demikian eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Ad.3. Gugatan Penggugat *Obscuur Libele*

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV di dalam jawabannya telah mengajukan tangkisan (eksepsi) bahwa Penggugat tidak cermat dalam menyusun *fundamentum petendi* maupun *rechtground* gugatannya, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau *obscur libel* dan sudah sepatutnya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap tangkisan (eksepsi) tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa setiap butir-butir posita gugatan saling berkaitan dan menunjukkan peristiwa hukum dari awal terjadinya hubungan hukum hingga akhir



terjadi pelelangan, sehingga dalam posita (*fundamentum petendi*) dan petitum (tuntutan) telah terdapat persesuaian;

Menimbang, bahwa terhadap tangkisan (eksepsi) Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV serta tanggapan Penggugat, setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat diketahui bila Penggugat telah menyusun gugatannya secara runtut, sehingga untuk mengetahui apakah terdapat ketidakjelasan antara posita dengan petitum gugatan Penggugat perlu dilakukan pemeriksaan alat bukti dari para pihak, dengan demikian hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara dan oleh karenanya terhadap eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Ad.4. Penggugat keliru dalam menarik pihak dalam gugatan *a quo* (*Gemis Aan Hoedanigheid*)

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV di dalam jawabannya telah mengajukan tangkisan (eksepsi) bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara rinci apa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III maupun Tergugat IV sehingga Penggugat telah keliru menarik Tergugat III maupun Tergugat IV dan oleh karenanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap tangkisan (eksepsi) tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa Penggugat menarik Tergugat III dan Tergugat IV yang telah memiliki SHM atas nama Hartono (ayah Penggugat) maupun atas nama Suningsih (dahulu Tan Sioe In) (ibu Penggugat) secara melawan hukum melalui Tergugat I dan Tergugat II dengan melakukan penyelundupan hukum melalui lelang, dengan demikian telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III maupun Tergugat IV;

Menimbang, bahwa terhadap tangkisan (eksepsi) serta tanggapan Penggugat tersebut, Majelis Hakim menilai siapa-siapa pihak yang ditarik sebagai pihak oleh Penggugat merupakan kewenangan Penggugat sedangkan untuk menilai bagaimana hubungan hukum antara para pihak dengan Penggugat hal tersebut sudah barang tentu memerlukan pemeriksaan lebih lanjut dengan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dipersidangan, dengan demikian eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara dan oleh karenanya tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Ad.5. Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan tangkisan (eksepsi) bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan hanya akan menanggapi terhadap hal-hal yang ditujukan pada Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap tangkisan (eksepsi) tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan Tergugat II tidak jelas mendalilkan mengenai eksepsinya sehingga eksepsi tersebut agar ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tangkisan (eksepsi) serta tanggapan Penggugat tersebut, Majelis Hakim menilai dalil-dalil eksepsi tersebut telah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, dengan demikian eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan mengenai fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada PT. Gesit Irit yang dipimpin oleh Alm. Bapak Hartono selaku Direksi PT. Gesit Irit, yang merupakan orang tua Penggugat, sesuai dengan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor 32 tanggal 15 Desember 2017 berikut fasilitas kredit lainnya dengan objek jaminan berupa 7 (tujuh) bidang tanah sebagaimana dalam SHM No. 1602/Kertawinangun, SHM No. 2489/Kertawinangun, SHM No. 911/Sukapura, SHM No. 760/Sukapura, SHM No. 2406/Sukapura, SHM No. 1644/Pegambiran, dan SHM No. 1587/Pegambiran. Bahwa awal tahun 2020 orang tua Penggugat mengalami penurunan kesehatan dan terganggunya roda perusahaan sehingga orang tua Penggugat mengalami kendala dalam melakukan pembayaran kredit, selanjutnya Tergugat I melalui Tergugat II telah melakukan pelelangan terhadap 7 (tujuh) bidang tanah yang merupakan objek jaminan tanpa memberitahukan kepada Penggugat dan ahli waris lainnya, kemudian atas pelelangan 7 (tujuh) bidang tanah tersebut telah dimenangkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV serta telah dilakukan proses peralihan kepemilikan atas sertifikat Hak Milik oleh Tergugat V dan Tergugat VI, sehingga perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI merupakan suatu tindakan yang dilandasi itikad tidak baik (*Te Kwader Trow*) dan dinyatakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah menyangkalnya dengan dalil-dalil sebagaimana tercantum dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mendalilkan pada pokoknya bahwa merujuk pada posita gugatan angka 2 Bapak Hartono (alm) adalah Direksi dari PT. Gesit Irit (selanjutnya disebut "Debitor") yang merupakan Debitor dari

Hal 60 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, yang telah mendapatkan fasilitas kredit dengan memberikan jaminan berupa 7 (tujuh) bidang tanah sebagaimana SHM yang disebutkan oleh Penggugat dalam dalil gugatan *a quo* dan atas objek jaminan tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan. Seiring berjalannya kredit, Debitor telah wanprestasi dan Tergugat I telah mengirimkan beberapa Surat Peringatan / Somasi namun Debitor tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk memenuhi kewajiban sehingga terhadap objek jaminan tersebut dilakukan pelelangan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I dan telah berpedoman pada hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat II dalam menyelenggarakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No.213/2020), selanjutnya diketahui bila Tergugat I selaku Pemohon/Penjual lelang telah melengkapi dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal Subjek dan Objek lelang sehingga Tergugat II kemudian melaksanakan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat III merupakan pemenang lelang atas aset berupa SHM No.1602/Kertawinangun dan SHM No.2489/Kertawinangun dengan harga pembelian sebagaimana tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 124/35/2022 tanggal 8 Juli 2022 yang ditunjuk oleh Tergugat I berdasarkan Surat Penunjukan Pembeli, sehingga peralihan nama dalam SHM tersebut menjadi atas nama Tergugat III bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam jawabannya mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat IV merupakan pemenang lelang atas aset berupa SHM No. 911/Sukapura, SHM No. 760/Sukapura, SHM No. 2406/Sukapura, SHM No. 1644/Pegambiran, dan SHM No. 1587/Pegambiran, dengan harga pembelian sebagaimana tertuang dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor: 124/35/2022 tanggal 2 Agustus 2022 yang ditunjuk oleh Tergugat I berdasarkan Surat Penunjukan Pembeli, sehingga peralihan nama dalam SHM tersebut menjadi atas nama Tergugat IV bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat V dalam jawabannya menguraikan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat tidak ada sangkut pautnya secara langsung dengan tugas dan fungsi Tergugat V sehingga Tergugat V cukup mengikuti prosedur dan hukum acara peradilan serta akan tunduk dan patuh pada putusan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan hal sebagaimana dalam surat gugatannya dan atas gugatan *a quo* telah disangkal oleh

Hal 61 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, maka berdasarkan Pasal 163 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) para pihak yang mendalilkan suatu hak atau peristiwa wajib untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-20 serta 1 (satu) orang saksi, sedangkan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-34, Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-15, Tergugat III telah mengajukan bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-2B, Tergugat IV telah mengajukan bukti surat bertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-2E, Tergugat V telah mengajukan bukti surat bertanda T.V-1 sampai dengan T.V-5, dan Tergugat VI telah mengajukan bukti surat bertanda T.VI-1 sampai dengan T.VI-2;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai bukti surat yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, diketahui terdapat bukti surat yang hanya merupakan fotokopi dari fotokopi atau berupa hasil cetak (*print out*), sehingga Majelis Hakim berpendapat sepanjang bukti surat tersebut bersesuaian dengan bukti surat lainnya dan memiliki relevansi dengan perkara *a quo*, maka sudah sepatutnya untuk dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat maupun keterangan saksi yang diajukan oleh para pihak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena dasar hukum gugatan Penggugat adalah adanya perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh para Tergugat, maka hal-hal yang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu dalam gugatan *a quo* adalah apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita gugatan angka 1 dinyatakan bahwa Penggugat merupakan salah satu ahli waris dari Bapak Hartono (alm) yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 3 Agustus 2021 (*vide*: bukti surat P-1, P-2, P-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita gugatan angka 2, 3, 4, 5, dan 6 serta dihubungkan pula dengan dalil jawaban Tergugat I pada angka 3a, 3b, dan 3c diketahui bahwa Bapak Hartono (alm) semasa hidupnya adalah Direksi dari PT. Gesit Irit (bukti surat P-3A) dan PT. Gesit Irit ada mengajukan permohonan kredit pada

Hal 62 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I (bukti surat P-4) yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Nomor: 32 tanggal 15 Desember 2017 (*vide*: bukti surat P-5, T.I-1), sehingga selanjutnya PT. Gesit Irit merupakan Debitor dari Tergugat I. Terhadap fasilitas kredit tersebut, Bapak Hartono (alm) beserta isterinya Ny. Inge Permatasari Tan (dahulu bernama Tan Sioe In alias Suningsih) (bukti surat P-6) telah memberikan 7 (tujuh) bidang tanah sebagai jaminan sebagaimana dalam SHM No. 1602/Kertawinangun (bukti surat P-7), SHM No. 2489/Kertawinangun (bukti surat P-8), SHM No. 911/Sukapura (bukti surat P-9), SHM No. 760/Sukapura (bukti surat P-10), SHM No. 2406/Sukapura (bukti surat P-11), SHM No. 1644/Pegambiran (bukti surat P-19), dan SHM No. 1587/Pegambiran (bukti surat P-20). Kemudian terhadap permohonan PT. Gesit Irit selaku Debitor, Tergugat I telah memperpanjang fasilitas kredit yang diberikan (*vide*: bukti surat P-12, P-13, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5);

Menimbang, bahwa dengan terbitnya Akta Perjanjian Fasilitas Kredit berikut perjanjian kredit lanjutan sebagaimana bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, dan T.I-5, maka telah jelas antara PT. Gesit Irit dan Tergugat I terikat suatu perjanjian dan terhadap apa yang telah diperjanjikan haruslah dilaksanakan oleh masing-masing pihak yang telah mengikatkan dirinya tersebut sebagaimana merujuk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-5 berupa fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 014/ADDENDUM/MB-JKT/VII/2020 diketahui fasilitas kredit yang diperoleh Debitor dari Tergugat I berupa:

- Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sejumlah Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah), yang akan berakhir pada tanggal 15 Desember 2020,
- Fasilitas Time Loan 3 (TL-3) sejumlah Rp39.000.000.000,00 (tiga puluh sembilan miliar rupiah), yang akan berakhir pada tanggal 15 Desember 2020,
- Fasilitas Fixed Loan Anuitas (FL-A) sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), yang akan berakhir pada tanggal 15 Maret 2021;

Menimbang, bahwa terhadap objek jaminan kredit tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan dan telah pula diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (*vide*: bukti surat T.I-14, T.I-15, T.I-16, T.I-17, T.I-18);

Menimbang, bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut PT. Gesit Irit selaku Debitor memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran kredit, namun dalam posita gugatan angka 7 disebutkan bahwa sekitar awal tahun 2020 kelangsungan usaha PT. Gesit Irit terganggu sehingga tidak berjalan secara optimal dengan alasan penurunan kesehatan Bapak Hartono (alm) serta dampak dari terjadinya bencana non alam pandemi Covid-19 pada bulan Maret 2020. Terhadap hal tersebut, Majelis Hakim menilai dengan memperhatikan dalil jawaban angka 4 Tergugat I serta dihubungkan

Hal 63 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti surat T.I-5 berupa fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 014/ADDENDUM/MB-JKT/VII/2020 tanggal 10 Juli 2020 dapat diketahui bahwa Tergugat I ada memberikan kebijakan terhadap Debitor dalam rangka melaksanakan kewajibannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka 8 diketahui bila terhadap fasilitas kredit tersebut PT. Gesit Irit selaku Debitor ada melakukan pembayaran sejumlah Rp9.569.021.458,00 (sembilan milyar lima ratus enam puluh sembilan juta dua puluh satu ribu empat ratus lima puluh delapan rupiah) (bukti surat P-14);

Menimbang, bahwa terhadap uraian pertimbangan diatas, maka dapat diketahui bila Debitor telah tidak melakukan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran kredit kepada Tergugat I sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Kredit;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-4 berupa fotokopi Perjanjian Kredit No: 014/TL/MB-JKT/XII/2019 pada Pasal VI dapat diketahui pada pokoknya bahwa dengan lewatnya waktu tanggal pembayaran telah cukup membuktikan adanya kelalaian Debitor sehingga tidak diperlukan pemberitahuan atau peringatan (somasi) terlebih dahulu dari BANK;

Menimbang, bahwa oleh karena Debitor tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran kredit sebagaimana yang dicantumkan dalam Perjanjian Kredit, Tergugat I selanjutnya telah mengirimkan beberapa Surat Peringatan/Somasi kepada Debitor agar melaksanakan kewajibannya namun tetap tidak ada itikad baik dari Debitor, yaitu Surat Pemberitahuan Tunggakan tanggal 29 Juni 2020 (bukti surat T.I-19), Surat Peringatan I (Somasi I) tanggal 9 Oktober 2020 (*vide*: bukti surat T.I-20, T.II-1), Surat Peringatan II (Somasi II) tanggal 23 Oktober 2020 (*vide*: bukti surat T.I-21, T.II-2), Surat Somasi/Teguran melalui Kantor Hukum Soetanto Hadisuseno, S.H & Rekan tanggal 3 Nopember 2020 (*vide*: bukti surat T.I-22, T.II-3), Surat Somasi/Teguran Kedua melalui Kantor Hukum Soetanto Hadisuseno, S.H. & Rekan tanggal 8 Juni 2021 (*vide*: bukti surat T.I-23, T.II-4);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil posita angka 10 dan 11 Penggugat menyatakan bahwa setelah Bapak Hartono meninggal dunia pada tanggal 3 Agustus 2021, pada sekitar bulan Maret 2022 Penggugat mendapat informasi bahwa terhadap 7 (tujuh) bidang tanah sebagaimana dalam SHM No. 1602/Kertawinangun, SHM No. 2489/Kertawinangun, SHM No. 911/Sukapura, SHM No. 760/Sukapura, SHM No. 2406/Sukapura, SHM No. 1644/Pegambiran, dan SHM No. 1587/Pegambiran yang menjadi objek jaminan kredit dilakukan pelelangan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I, sedangkan Bapak Hartono (alm), Penggugat

Hal 64 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



maupun ahli warisnya tidak pernah mendapatkan surat apapun dari Tergugat I maupun dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan mencermati surat-surat peringatan/somasi yang dikirimkan oleh Tergugat I tersebut diatas, dapat diketahui bahwa Tergugat I dalam kurun waktu tahun 2020 hingga tahun 2021 telah ada mengirimkan pemberitahuan kepada Debitor terkait kewajiban Debitor tersebut, sehingga sudah sepatutnya Debitor bersikap cermat dalam memenuhi pembayaran utangnya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Kusrianto yang diajukan oleh Penggugat, diketahui bila saksi tidak mengetahui permasalahan dalam perkara a quo, saksi hanya mengetahui bila orang tua Penggugat pernah cerita memiliki hutang di Bank Maspion nilainya sampai milyaran dan yang dijaminan adalah lokasi di Jl. Kartini berbentuk karaoke, di Jl. By Pass (Jl. Brigjen Darsono) Kedawung, dan di Jl. Kalijaga serta saksi pernah mendengar bila harta orang tua Penggugat ada dilakukan pelelangan;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian pertimbangan sebelumnya, diketahui bila terhadap 7 (tujuh) bidang objek jaminan kredit yang diberikan oleh Debitor telah dibebankan Hak Tanggungan dan telah pula diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (vide: bukti surat T.I-14, T.I-15, T.I-16, T.I-17, T.I-18);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku diketahui bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah untuk tujuan pelunasan utang tertentu pihak Debitor kepada Kreditor, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Terhadap Hak Tanggungan tersebut selanjutnya diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memuat hal-hal yang diperjanjikan sehubungan dengan pemberian Hak Tanggungan tersebut;

Menimbang, bahwa merujuk pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), diketahui bahwa 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, dalam hal Debitor cidera janji;

Menimbang, bahwa akibat Debitor tidak melakukan pembayaran sesuai Perjanjian Kredit, maka Tergugat I sebagaimana dalam jawabannya pada angka 7 dan 8, memutuskan untuk melakukan lelang terhadap objek jaminan Debitor tersebut melalui Tergugat II dengan terlebih dahulu Tergugat I melengkapi dokumen persyaratan lelang sebagaimana bukti surat T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8 sehingga kemudian Tergugat II menetapkan hari dan tanggal lelang (bukti surat T.II-9) dan

Hal 65 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



selanjutnya Tergugat I melakukan pemberitahuan kepada Debitor yaitu PT. Gesit Irit melalui surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap objek jaminan (*vide*: bukti surat T.I-29, T.I-30, T.I-31, T.I-32, T.I-33, T.I-34, T.II-10, T.II-11, dan T.II-12) serta untuk memenuhi asas publisitas Tergugat I juga melakukan pengumuman pelaksanaan lelang melalui selebaran dan melalui surat kabar (*vide*: bukti surat T.II-13, T.II-14);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No.213/2020), Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, dengan demikian terhadap permohonan lelang Tergugat I tersebut telah ditindaklanjuti oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 79 ayat (1) PMK No.213/2020 disebutkan bahwa "Lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-15 berupa fotokopi Risalah Lelang diketahui bila lelang terhadap 7 (tujuh) objek jaminan Debitor tersebut telah dilaksanakan dengan pembeli Christian Herdy Hein untuk dan atas nama PT Bank Maspion Indonesia Tbk. sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian (bukti surat T.I-24), selanjutnya berdasarkan bukti T.I-25, T.I-26, T.I-27, T.I-28, T.III-1, T.IV-1 diketahui bila Tergugat III dan Tergugat IV yang kemudian ditunjuk sebagai pembeli dari objek lelang tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah ada pembeli dari objek lelang tersebut, maka terhadap objek lelang tersebut telah pula dilakukan balik nama atas nama pembeli tersebut yaitu atas nama Tergugat III (*vide*: bukti surat T.I-6, T.I-7, T.III-2A, T.III-2B, T.VI-1, dan T.VI-2) dan atas nama Tergugat IV (*vide*: bukti surat T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.IV-2A, T.IV-2B, T.IV-2C, T.IV-2D, T.IV-2E, T.V-1, T.V-2, T.V-3, T.V-4, dan T.V-5), dengan demikian peralihan kepemilikan kepada Tergugat III dan Tergugat IV telah dilakukan sesuai dengan yang dimaksudkan dalam PMK No.213/2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I merupakan konsekuensi dari rangkaian perjanjian kredit yang telah disepakati dan mengikat para pihak yaitu antara PT. Gesit Irit selaku Debitor yang dalam hal ini Bapak Hartono (alm) (Bapak Penggugat) selaku Direksi beserta isterinya Ny. Inge Permatasari Tan (dahulu bernama Tan Sioe In alias Suningsih) telah memberikan jaminan berupa 7 (tujuh) objek bidang tanah sebagaimana dalam SHM No.

Hal 66 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1602/Kertawinangun, SHM No. 2489/Kertawinangun, SHM No. 911/Sukapura, SHM No. 760/Sukapura, SHM No. 2406/Sukapura, SHM No. 1644/Pegambiran, dan SHM No. 1587/Pegambiran dengan Tergugat I selaku Kreditor, dimana dalam pelaksanaannya Debitor tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yaitu melakukan pembayaran kredit sesuai yang telah diperjanjikan, sehingga hal tersebut bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 yang menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena sifat permohonannya, maka **sebelum mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 1 Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum yang lain dari gugatan Penggugat;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim diatas bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI sedangkan sebaliknya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI dapat membuktikan dalil sangkalannya dan mematahkan dalil-dalil posita Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap **petitum gugatan Penggugat angka 2 tidak beralasan hukum dan ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum-petitum selanjutnya oleh karena untuk dapat dikabulkannya berkaitan erat dengan petitum pokok yang dalam hal ini adalah petitum gugatan angka 2 yang telah dinyatakan ditolak, maka terhadap **petitum gugatan Penggugat angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, angka 7, angka 8, angka 9, angka 10, dan angka 12** sudah sepatutnya pula dinyatakan **tidak beralasan hukum dan ditolak;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga terhadap **petitum gugatan Penggugat angka 1 tidak beralasan hukum dan ditolak** dan terhadap gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Hal 67 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat ditolak dan Penggugat adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara *a quo*, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.840.000,00 (dua juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Selasa, tanggal 10 Oktober 2023, oleh kami, Masridawati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yustisia Permatasari, S.H., dan Ria Ayu Rosalin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Dimas Sandi Kresnha, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Cirebon pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Yustisia Permatasari, S.H.

Ttd.

Masridawati, S.H., M.H.

Ttd.

Ria Ayu Rosalin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Dimas Sandi Kresnha, S.H.

Hal 68 dari 69 hal Putusan Nomor 18/Pdt.G/2023/PN Cbn



Rincian biaya:

1.	Biaya Pendaftaran	: Rp30.000,00
2.	Biaya Penggandaan	: Rp60.000,00
3.	Biaya Proses / ATK	: Rp100.000,00
4.	Biaya panggilan Penggugat	: Rp0,00
5.	Biaya panggilan Tergugat	: Rp2.530.000,00
6.	Biaya PNPB Panggilan	: Rp70.000,00
7.	Biaya Sumpah	: Rp30.000,00
8.	Biaya redaksi	: Rp10.000,00
9.	Biaya meterai	: <u>Rp10.000,00 +</u>
	Jumlah	: Rp2.840.000,00
		(dua juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah)