



P U T U S A N

NOMOR 236/PDT/2018/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Kus Maryati**, Jenis kelamin Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan. Gunung Rahayu 1Blok D Nomor 7, Rt. 004 / Rw.011, Kel. PasirkalikiKec. Cimahi UtaraKota Cimahi, **PEMBANDING.I SEMULA PENGGUGAT I**;
2. **Antonius Suyono**, Jenis kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan. Gunung Rahayu 1Blok D Nomor 7Rt.004/Rw.011Kelurahan. PasirkalikiKec. Cimahi UtaraKota Cimahi, **PEMBANDING.II SEMULA PENGGUGAT II**; Keduanya dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama Paian Siahaan, SH., Deni Hidayatulloh, SH., dan Ezet Mutaqin, SH., Semuanya Advokat/Pengacara pada Kantor "PAIAN SIAHAAN, SH., MICHEL.T.I.SIAHAAN, SH., & ASSOCIATES", berkantor di Jalan Lombok Nomor 1A Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Juni 2017;

LAWAN :

1. **PT. Bank Commonwealth**, beralamat di Jl . Ir . Djuanda , Lebak Gede , Coblong Bandung ,

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 1 dari 26 hal



TERBANDING.I SEMULA TERGUGAT I ;

2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bandung,**
Beralamat di Gedung N, Lantai 3 Gedung
Keuangan Negara Jl. Asia Afrika No.
114 Bandung ;

TERBANDING.II SEMULA TERGUGAT II ;

3. **Vincentius Aan,** beralamat di Kp. Jambudipa Rt.01/Rw.03, Kelurahan/Desa
Jambudipa, Kecamatan Cisarua –
Kabupaten Bandung Barat ;

TERBANDING.III SEMULA TERGUGAT III ;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 23 Mei 2018, Nomor 236/PEN/PDT/2018/PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 14 Juni 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Klas I A Khusus pada tanggal 14 Juni 2017, dibawah Register Perkara Nomor. 270/Pdt.G/2017/PN.Bdg., yang pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, antara Penggugat I dengan atas persetujuan dari Penggugat II pada sekitar akhir tahun 2015 telah mengadakan suatu perjanjian dengan Tergugat III, terkait maksud dari Tergugat III yang akan meminjam Serifikat Hak Milik (SHM) nomor.2456 atasnama Penggugat I dan Penggugat II guna di jaminkan ke Bank dengan maksud untuk modal usaha Tergugat III (sebagaimana adanya surat perjanjian tertanggal 9 Desember 2015) ;
2. Bahwa, dengan niat baik dan dengan percaya Para Penggugat bersedia membantu Tergugat III untuk membalikan nama sertifikat tersebut menjadi atas nama Tergugat III, dengan alasan bahwa untuk kemudahan proses pengajuan kredit ke bank, dan apabila sudah disetujui oleh pihak bank maka hasil pengajuan kredit tersebut akan digunakan sebagai modal usaha

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 2 dari 26 hal



Tergugat III dan Para Penggugat, dan juga Tergugat III akan membalikan nama kembali SHM tersebut kepada Para Penggugat apabila selesai pembayaran ke bank;

3. Bahwa, kemudian setelah sertifikat no.2456 tersebut telah beralih nama menjadi nama Tergugat III, selanjutnya Tergugat III sekitar bulan Januari 2016 telah mengagunkan/menjaminkan SHM tersebut kepada Tergugat I yang Para Penggugat ketahui senilai Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah), dan dari pencairan kredit tersebut Para Penggugat tidak mendapatkan apa yang diperjanjikan oleh Tergugat III;
4. Bahwa, setelah Tergugat III mendapatkan apa yang menjadi tujuannya tersebut, Tergugat III tanpa bertanggung jawab tidak pernah membayar apa yang menjadi kewajibannya ke Tergugat I yaitu tidak pernah membayar cicilan, sedangkan Para Penggugat dengan merasa bahwa tanah dan bangunan rumah tinggal yang SHM nya diajmkinkan oleh Tergugat III tersebut masih milik Para Penggugat, maka dengan berat dan terpaksa harus menutupi kewajiabn Tergugat III setiap bulannya kepada Tergugat I sebesar Rp. 15.000.000.,(lima belas juta rupiah), yang mana Para Penggugat berfikiran bahwa jika tidak dibayar cicilan tersebut maka tentunya akan dilakukan sita oleh bank (Tergugat I) ;
5. Bahwa, Para Penggugat telah berupaya dengan keras dan susah payah membayar cicilan yang seharusnya menjadi tanggung jawab Tergugat III kepada Tergugat I yaitu sebanyak 6 (enam) kali angsuran, akan tetapi mengingat Penggugat II (suami Penggugat I) sudah lama mengalami sakit stroke, maka semakin berat beban Para Penggugat untuk menutupi cicilan tersebut, sehingga setelah Para Penggugat berupaya keras membayarkan cicilan tersebut selama 6 (enam) bulan akhirnya Para Tergugat sudah tidak mampu lagi karena kebutuhan biaya berobat juga tidak sedikit yang berujung macetnya cicilan kepada Tergugat I;
6. Bahwa kemudian Para Penggugat sekitar awal tahun 2017 menerima surat pemeritahuan dari Tergugat I yang isinya surat penetapan jadwal lelang No.s-1031/WKN.8/KNL.0105/2016 tertanggal 14 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh Tergugat II, terkait akan dilakukannya pelelangan atas tanah dan bangunan berdasarkan SHM No.2456 atasnama Tergugat III, adapun pada saat itu akan dilakukan lelang ke-1 pada tanggal 07 Februari 2017 yang akan dilaksanakan di tempat Tergugat II;

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 3 dari 26 hal



7. Bahwa terkait pelaksanaan lelang ke-1 tersebut tidak terlaksana, berdasarkan keterangan dari Tergugat II pelelangan tidak terlaksana karena tidak ada peminat, kemudian Para Penggugat berupaya melakukan komunikasi dan negosiasi dengan Tergugat I agar pelelangan selanjutnya jangan dulu dilaksanakan dengan maksud menunda agar Para Penggugat mendapatkan kebijaksanaan guna berupaya meminta pertanggung jawaban kepada Tergugat III sambil berupaya mendapatkan anggaran untuk menyelesaikan pembayaran kepada Tergugat I;
8. Bahwa akan tetapi Tergugat I tidak menanggapi apa yang disampaikan oleh Para Penggugat tersebut agar tidak melakukan pelelangan kembali atau setidaknya menunda sampai dengan Para Penggugat mendapatkan anggaran untuk menutupi pembayaran, hingga berdasarkan keterangan dari Tergugat I dan Tergugat II, pelelangan yang ke-2 akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 15 Juni 2017 di tempat Tergugat II;
9. Bahwa kiranya dengan penuh itikad baik Para Pengugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan untuk memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk dapat menjual sendiri aset tersebut dalam kurun waktu sekurang-kurangnya 1 tahun terhitung sejak bantahan ini diajukan;
10. Bahwa, kiranya melalui upaya hukum bantahan terkait pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah seluas 236 m2 dan bangunan yang berlokasi di di Jalan. Gunung Rahayu 1, Blok D, Nomor 7, Rt.004/Rw.011, Kel. Pasirkaliki, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi sebagaimana SHM no.2456 atas nama Vincentius Aan (Tergugat III), Ketua Pengadilan Negeri Kls I A Khusus Bandung Melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan untuk mengabulkan permohonan Pembatalan pelelangan yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II atau setidaknya untuk di tunda sampai dengan perkara aquo berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang Penggugat jelaskan diatas, kiranya Ketua Pengadilan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara berkenan untuk memanggil Para pihak guna di dengar keterangannya di Persidangan agar tercapainya satu keadilan yang berasaskan ketuhanan Yang Maha Esa serta kemanfaatan bagi pencari keadilan, khususnya Para penggugat, yang selanjutnya berkenan memutuskan :

Dalam Provisi.

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 4 dari 26 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Gugatan/Bantahan yang diajukan oleh Penggugat;
- Menyatakan ditunda/ditangguhkan pelelangan ke-2 yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 15 Juni 2017 sampai dengan putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap;

Dalam pokok Perkara.

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan/bantahan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menetapkan dan memutuskan memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk dapat menjual sendiri aset tersebut dalam kurun waktu 1 tahun ke depan;
3. Menetapkan dan memutuskan ditunda/ditangguhkan pelelangan ke-2 samapai dengan putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Para Tergugat untuk embayar biaya perkara yang timbul sesuai dengan hukum.

Atau

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kls I A khusus Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat.I telah mengajukan Jawaban tanggal 9 November 2017 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI (eksepsi obsecuur libel dan erros in persona) :

1. Bahwa jika dicermati pokok Gugatan/Bantahan PARA PENGGUGAT adalah meminta pembatalan/penundaan eksekusi lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT II pada tanggal 14 Juni 2017, akan tetapi dalam positanya/uraian gugatan bantahannya menguraikan tentang hubungan hukum dengan TERGUGAT III perihal adanya perjanjian diantara TERGUGAT I dan TERGUGAT III, namun selanjutnya dalam petitumnya meminta pembatalan/penundaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II berdasarkan permohonan TERGUGAT I, padahal jelas antara Perjanjian yang dibuat antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III tidak ada hubungannya sama sekali dengan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II berdasarkan permohonan TERGUGAT I;

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 5 dari 26 hal



2. Bahwa hal tersebut membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT tidak tegas dan tidak jelas siapa sebenarnya yang digugat, apakah TERGUGAT I dan TERGUGAT II atautkah TERGUGAT III ?;
3. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT yang menarik TERGUGAT I dan TERGUGAT II ke dalam persoalan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT III adalah merupakan suatu gugatan yang tidak jelas/kabur (obsecuur libel) dan Gugatan yang Error in persona, karena pada pokoknya gugatan aquo sebenarnya hanyalah merupakan persoalan PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT III saja yang jelas-jelas tidak ada hubungannya sama sekali dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
4. Bahwa selain itu, Gugatan PARA PENGGUGAT adalah suatu Gugatan yang tidak jelas, apakah Gugatan atautkah Bantahan, dan jika yang dipermasalahkan adalah Permasalahan antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT III seharusnya Gugatan aquo hanyalah diajukan kepada TERGUGAT III sebagai Pihak dalam Gugatan Aquo dan tidak perlu menarik-narik TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
5. Bahwa jika PARA PENGGUGAT menuntut tentang pembatalan/penundaan eksekusi lelang sebagaimana yang termuat dalam petitumnya, maka tuntutan tersebut adalah suatu tuntutan yang tidak jelas dan kabur, oleh karena jelas dan tegas PARA PENGGUGAT sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan OBYEK LELANG karena faktanya yang menjadi TERMOHON LELANG sekaligus DEBITUR/PEMILIK OBYEK LELANG YANG SAH adalah TERGUGAT III, dan jika TERGUGAT I dan TERGUGAT II ditarik sebagai pihak yang berperkara adalah jelas tuntutan tersebut adalah tuntutan yang *keliru, tidak tepat dan salah alamat*, sebab PARA PENGGUGAT sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan OBYEK LELANG;
6. Bahwa dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam petitum maupun dalam posita bantahannya telah mencampur adukan persoalan antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT III sehubungan dengan adanya Perjanjian, yang jelas masuk dalam upaya hukum gugatan dan adanya permintaan penundaan lelang dengan mengajukan bantahan (verzet), *oleh karena jika persoalannya adalah adanya wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT III terhadap PARA PENGGUGAT*

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 6 dari 26 hal



berdasarkan perjanjian, maka seharusnya upaya hukum yang diajukan gugatan perdata berupa tuntutan hukum terhadap TERGUGAT III atas suatu perbuatan hukum tertentu yang dilakukan oleh TERGUGAT III yang bertentangan dengan PERJANJIAN yang dibuat diantara mereka, dan bukannya malah mengajukan upaya hukum bantahan (verzet) berupa perlawanan terhadap proses lelang yang dilaksanakan TERGUGAT II berdasarkan permintaan TERGUGAT I;

7. Bahwa terhadap dalil PARA PENGGUGAT yang demikian merupakan suatu dalil-dalil yang saling kontradiktif antara satu dengan lainnya, maka secara hukum bantahan yang diajukan PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II harus disebut sebagai gugatan yang *Obsecur Libel* ;
8. Bahwa adanya ketidak jelasan dan pencampuran adukan suatu upaya hukum sebagaimana tersebut diatas yang telah didalilkan dan yang dituduhkan PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, membuat Gugatan aquo yang diajukan PARA PENGGUGAT harus disebut sebagai gugatan/bantahan yang *Obsecur Libel* dan oleh karenanya secara hukum gugatan tersebut haruslah ditolak, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi tetap yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata (*Vide Putusan MARI No.879.K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001, Varia Peradilan Tahun XVIII No.208*) ;
9. Bahwa walaupun dalam Hukum Acara Perdata tidak mengatur secara jelas tentang syarat dan kewajiban untuk membuat secara jelas, tepat dan cermat suatu surat Gugatan, namun dalam perkembangan *Hukum Acara Formil* saat ini, setiap Gugatan yang diajukan melalui Pengadilan wajib dibuat dengan jelas, tepat dan cermat demi terlaksananya penegakan dan tertib hukum bagi seluruh masyarakat pencari keadilan.

B. DALAM PROVISI

1. Bahwa permintaan untuk menanggihkan dan menunda pelaksanaan lelang pada hari kamis tanggal 15 Juni 2017 adalah sudah tidak sangat “*relevan*” lagi dengan perkara aquo oleh karena lelang pada tanggal tersebut nyatanya sudah dilaksanakan oleh TERGUGAT II dan lagipula PARA PENGGUGAT tidak mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan penundaan/penangguhan lelang tersebut oleh karena tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan OBYEK LELANG;

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 7 dari 26 hal



2. Bahwa oleh karena alasan-alasan untuk mengajukan permohonan provisi sudah tidak relevan lagi, maka sudah sepatutnya permohonan provisi tersebut di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

C. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan TERGUGAT I dalam bagian Eksepsi dan provisi diatas, mohon dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini ;
2. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas kebenarannya diakui oleh TERGUGAT I ;
3. Bahwa sebelum menjawab Gugatan PARA PENGGUGAT, sebelumnya TERGUGAT I mohon akta atas pengakuan PARA PENGGUGAT sebagaimana yang termuat dalam dalil-dalinya dalam butir 1 s/d 6, yaitu berupa fakta-fakta sebagai berikut :
 - a. PARA PENGGUGAT mengakui dengan tegas adanya hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT III berdasarkan Perjanjian tertanggal 9 Desember 2015 yang pada prinsipnya adalah untuk kepentingan bersama antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT III dengan melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT atas *Sertipikat Hak Milik No.2456/Pasir Kaliki* ("SHM 2456") dan selanjutnya TERGUGAT III dengan sepengetahuan dan persetujuan PARA PENGGUGAT, menjaminkan SHM tersebut kepada TERGUGAT I;
 - b. PARA PENGGUGAT mengakui dan mengetahui bahwa SHM 2456 tersebut telah dijaminkan oleh (HANYA) TERGUGAT III kepada TERGUGAT I;
 - c. PARA PENGGUGAT dengan kesadaran penuh melakukan kewajiban TERGUGAT III untuk membayar kewajibannya sebagai Debitur kepada TERGUGAT I selaku Kreditur;
4. Bahwa berdasarkan pengakuan PARA PENGGUGAT sudah jelas dan tegas, bahwa PARA PENGGUGAT dengan kesadarannya sendiri telah mengakui dan menyadari bahwa Obyek SHM 2456 sudah dijual kepada TERGUGAT III dan mengetahui pula telah dijaminkan kepada TERGUGAT I, akan tetapi ternyata kemudian mengajukan Gugatan aquo, maka Gugatan yang demikian adalah yang sangat keliru dan sangat merugikan bagi TERGUGAT I selaku Kreditur yang mempunyai

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 8 dari 26 hal



reputasi yang baik dan dikenal oleh Masyarakat luas, karena TERGUGAT I sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan PARA PENGGUGAT dan semestinya PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi/Perbuatan Melawan Hukum terhadap TERGUGAT III, hal ini membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT tidak mempunyai iktikad baik kepada TERGUGAT I dengan mengajukan gugatan aquo;

5. Bahwa untuk diketahui oleh Majelis hakim yang terhormat bahwa hubungan hukum TERGUGAT I dengan TERGUGAT III, secara hukum berawal dari adanya pemberian fasilitas kredit oleh TERGUGAT I (Kreditur) kepada TERGUGAT III (Debitur) berdasarkan Akta *Perjanjian Kredit No. 126 tertanggal 23 Desember 2015 yang dibuat dihadapan Risdiyani Tandi, SH., Notaris di Bandung (vide bukti T I-1)*;
6. Bahwa dalam ketentuan-ketentuan Akta *Perjanjian Kredit No. 126 tertanggal 23 Desember 2015* tersebut diatas, diatur hal-hal sebagai berikut :
 - a. Debitur (in casu TERGUGAT III) telah menerima fasilitas kredit dari BANK/Kreditur (in casu TERGUGAT I) sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dengan jangka waktu waktu 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung tanggal 23-12-2015 s/d 23-12-2025 (*vide Pasal 2.1*);
 - b. Jumlah uang tersebut adalah belum termasuk bunga, provisi dan biaya-biaya karena pemberian kredit tersebut serta denda yang mungkin timbul kemudian hari yang besarnya selalu dapat terlihat pada catatan/administrasi serta denda yang mungkin timbul kemudian hari yang besarnya selalu dapat terlihat pada catatan/administrasi BANK (*vide Pasal 2.2*);
 - c. Debitur berkewajiban untuk membayar bunga sebesar 11.50 % PERTAHUN, namun tidak diwajibkan untuk membayar provisi dan biaya administrasi, dan jika Debitur ternyata tidak membayar angsuran tepat pada waktunya, maka akan dikenakan denda sebesar 4 % dari angsuran yang tertunggak (*vide Pasal 2.3*);
 - d. Debitur dinyatakan lalai jika hutang pokok/bunga dan/atau jumlah terhutang lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian ini termasuk perubahan dan/atau

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 9 dari 26 hal



penambahannya, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya (*vide Pasal 6.1*);

- e. Jika Debitur tidak dapat atau lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.1, maka BANK berhak tanpa perantaraan pengadilan dan dengan mengesampingkan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 KUH Perdata, untuk langsung menjual harta benda yang dijaminkan Debitur kepada BANK baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang), dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran hutang Debitur. (*vide Pasal 6.2.4*);
 - f. Debitur tunduk kepada semua peraturan dan kebiasaan mengenai perjanjian kredit/pemberian kredit dan perjanjian pemberian jaminan yang ada dan yang khususnya berlaku pada BANK serta yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
7. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali dengan secara tertib dan teratur serta sebagaimana mestinya hutang TERGUGAT III kepada TERGUGAT I yang telah dan akan ada dikemudian hari berikut bunga, denda, provisi dan biaya-biaya lainnya (*vide Pasal 8 Bukti T II-1*), TERGUGAT III telah menyerahkan jaminan berupa *sebidang tanah yang diatasnya berdiri Rumah dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik No.2456/Pasir Kaliki ("SHM 2456") seluas 236 M2 yang terdaftar atas nama VINCENTIUS AAN sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 4913/1993 tertanggal 15 Maret 1993. (Bukti T I-2)*;
8. Bahwa selanjutnya SHM 2456 yang sudah terdaftar atas nama TERGUGAT III (*VINCENTIUS AAN*) telah dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dan ditentukan oleh UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan ("UUHT") yang dibuktikan dengan diterbitkannya, yakni Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) No. 00293/2016 tanggal 1 Maret 2016 ("SHT") yang terdaftar atas nama *PT. Bank Commonwealth (berkedudukan di Jakarta) selaku Pemegang Hak Tanggungan* dengan nilai hak tanggungan sejumlah Rp. 1.375.000.000,-,- (satu milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sebagaimana yang dibukukan dan diterbitkan oleh Kantor

Putusan.No.236/Pdt/2018/PT.Bdg. Hal 10 dari 26 hal



Pertanahan Cimahi pada tanggal 1 Maret 2016 (Bukti T I-3) sebagai pengikatan jaminannya;

9. Bahwa sesuai ketentuan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit khususnya Pasal 2 dan 3 menyebutkan bahwa TERGUGAT III selaku Debitur berkewajiban untuk mengembalikan kewajibannya secara tertib dan teratur, yaitu berupa pengembalian hutang, pokok, bunga berikut denda-denda yang timbul dari akibat tidak dibayarkannya kewajibannya tersebut;
10. Bahwa SHM 2456 sebagai jaminan (agunan) yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan SHT tersebut diatas, maka segala hal yang berkaitan dengan jaminan (agunan) yang diberikan TERGUGAT III tunduk dan terikat pada ketentuan UU Hak Tanggungan termasuk pada ketentuan tentang Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 6 Jo. Pasal 20 UUHT);
11. Bahwa sesuai dengan pengakuan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya butir 4 dan 5 - yang telah mengakui membayar kewajiban TERGUGAT III - MENYATAKAN bahwa TERGUGAT III telah tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya berikut bunga dan dendanya, yang secara hukum memberikan hak bagi TERGUGAT I untuk mengajukan eksekusi lelang, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 6 dan 20 UUHT;
12. Bahwa sejak tidak lagi dibayarnya kewajibannya pembayaran angsuran secara tertib dan teratur, hal ini telah membuktikan bahwa TERGUGAT III telah melakukan WANPRESTASI/INGKAR JANJII/LALAI terhadap Akta Perjanjian Kredit No. 126 tertanggal 23 Desember 2015 sehingga dengan demikian memberikan hak bagi TERGUGAT I untuk menghentikan perjanjian kredit dan berhak untuk menagih hutang kepada Debitur (*vide Pasal 5 bukti T I-1*);
13. Bahwa terhadap kelalaian TERGUGAT III untuk membayar kewajibannya sebagaimana yang ditentukan dalam Akat Perjanjian kredit tersebut (*vide Bukti T I-1*), TERGUGAT I sesuai ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata telah memberikan peringatan-peringatan kepada TERGUGAT III untuk membayar kewajibannya, sebagaimana terbukti dengan surat peringatan dibawah ini :

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 11 dari 26 hal



- a. Surat Peringatan Pertama dengan No. Pinjaman 3012100153570001 yang disampaikan TERGUGAT I kepada TERGUGAT III tanggal 26 Juli 2016 (*bukti T I-4a*);
 - b. Surat Peringatan Kedua dengan No. Pinjaman 3012100153570001 tanggal 15 Agustus 2016 (*bukti T I-4b*);
 - c. Surat Peringatan Terakhir dengan No. Pinjaman 3012100153570001 tanggal 25 Agustus 2016 (*bukti T I-4c*).
14. Bahwa terhadap surat-surat peringatan tersebut, terbukti bahwa TERGUGAT III tidak juga menyelesaikan kewajibannya dan oleh karenanya sesuai Akta Perjanjian Kredit Jo. UUHT, TERGUGAT I selaku Kreditur berhak untuk mengajukan permohonan eksekusi lelang atas tanah dan rumah milik TERGUGAT III yang merupakan Obyek Jaminan untuk dapat mengambil pelunasan seluruh hutang TERGUGAT III kepada TERGUGAT I;
 15. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I telah mengajukan permohonan eksekusi lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung dan berdasarkan Surat Penetapan Jadwal lelang dari KPKNL Bandung (In Casu TERGUGAT II) Nomor S-359/WKN.8/KNL.0105/2017 tanggal 10 Mei 2017, maka jadwal pelaksanaan lelang atas obyek Lelang berupa : SHM 2456 seluas 236 M2 terdaftar atas nama VINCENTIUS AAN (TERGUGAT III) akan dilaksanakan pada hari kamis tanggal 15 Juni 2017;
 16. Bahwa terhadap pelaksanaan lelang tersebut, TERGUGAT I telah memberitahukan kepada TERGUGAT III melalui surat nomor 0134(a) /RU/V/PTBC/2017 tertanggal 16 Mei 2017 dan nomor 0134(b) /RU/V/PTBC/2017 tertanggal 16 Mei 2017 Perihal Pemberitahuan Lelang (*Bukti T I-5a dan 5b*);
 17. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut sebenarnya juga sudah diketahui oleh PARA PENGGUGAT sendiri sebagaimana dalilnya dalam Gugatannya yang menyatakan telah menerima pemberitahuan tentang adanya pelaksanaan lelang dari KPKNL Bandung (TERGUGAT II);
 18. Bahwa dengan adanya Pemberitahuan lelang tersebut, semestinya PARA PENGGUGAT dapat mengikuti pelaksanaan lelang tersebut dengan mendaftar sebagai Peserta Lelang, akan tetapi kesempatan tersebut tidak dipergunakan sebaik mungkin oleh PARA PENGGUGAT agar dapat segera memiliki kembali Tanah dan Rumahnya tersebut

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 12 dari 26 hal



yang sudah di jual kepada TERGUGAT III, akan tetapi faktanya PARA PENGGUGAT malah mengajukan gugatan aquo kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, hal ini membuktikan adanya iktidak tidak baik dari PARA PENGGUGAT yang sengaja menghalangi proses pelaksanaan lelang atas SHM 2456 yang jelas-jelas merupakan jaminan yang diberikan oleh TERGUGAT III (Vincentius Aan) selaku Debitur sekaligus Pemilik Jaminan;

19. Bahwa berdasarkan Akta *Perjanjian Kredit No. 126 tertanggal 23 Desember 2015 (Vide bukti T I-1)* tersebut jika dihubungkan dengan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II selaku Instansi yang sah melaksanakan lelang berdasarkan permohonan lelang dari TERGUGAT I, maka PROSES PELAKSANAAN LELANG TERSEBUT SUDAH SESUAI DENGAN APA YANG DIATUR DALAM PERJANJIAN KREDIT TERSEBUT SERTA TIDAK MELANGGAR KETENTUAN DALAM UU HAK TANGGUNGAN SERTA PERATURAN UMUM TENTANG LELANG DAN TIDAK ADA SATUPUN KETENTUAN-KETENTUAN YANG DILANGGAR SEHUBUNGAN DENGAN PELAKSANAAN LELANG TERSEBUT;
20. Bahwa pelaksanaan pelelangan umum terhadap Obyek Hak Tanggungan berupa SHM 2456 (*vide bukti T I- 2*) faktanya telah memenuhi ketentuan hukum yang mengatur tentang pelaksanaan pelelangan umum, diantaranya :
 - a. Vendu Reglement (Staatsblaad Nomor 189 tahun 1908 Jo. Instruksi Lelang (Staatsblaad Nomor 190 tahun 1908) dan sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad Nomor 3 tahun 1941), atau saat ini dikenal dengan Peraturan Lelang/Undang-undang Lelang;
 - b. UU No.4/1996 tentang Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20);
 - c. Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
21. Bahwa dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan telah memohon penundaan lelang kepada TERGUGAT I, dengan alasan untuk meminta pertanggung jawaban TERGUGAT III selaku Debitur serta berusaha untuk mendapatkan anggaran guna memenuhi kewajiban TERGUGAT III kepada TERGUGAT I adalah suatu alasan yang dicari-

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 13 dari 26 hal



cari dan tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan jelas dan tidak berdasarkan Akta Perjanjian Kredit yang dibuat antara TERGUGAT I selaku Kreditur dan TERGUGAT III selaku Debitur;

22. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam Petitumnya butir 2 yang meminta agar dapat menjual sendiri obyek lelang, karena bagaimana mungkin PARA PENGGUGAT dapat menjual sendiri Obyek Lelang, sedangkan secara hukum PARA PENGGUGAT bukan lagi merupakan Pemilik/pemegang SHM 2456, dan jika dapat menjual sendiri, dengan cara apa SHM tersebut dapat dialihkan, sedangkan PARA PENGGUGAT bukan merupakan subyek hukum yang memiliki hak yang dapat menjual SHM tersebut;
23. Bahwa cara yang paling mungkin dilakukan oleh PARA PENGGUGAT untuk dapat memiliki kembali Tanah dan Rumahnya tersebut adalah tidak lain dengan cara mengikuti lelang yang dilakukan TERGUGAT II dengan cara mendaftar sebagai Peserta Lelang, sehingga sangat tidak tepat jika PARA PENGGUGAT dalam petitumnya butir 3 meminta agar pelaksanaan lelang ditangguhkan/ditunda, karena hal tersebut justru membuat PARA PENGGUGAT tidak dapat memiliki kembali Tanah dan Rumahnya;
24. Bahwa TERGUGAT I berempati terhadap apa yang dialami oleh PARA PENGGUGAT, namun demikian apa yang dialami oleh PARA PENGGUGAT tidaklah harus menghilangkan hak TERGUGAT I selaku Kreditur yang berusaha untuk meminta pembayaran kembali atas seluruh hutangnya TERGUGAT III selaku Debitur yang telah wanprestasi terhadap Akta perjanjian Kredit, yakni salah satu caranya yang ditentukan oleh Undang-undang adalah dengan cara MENJUAL DIMUKA UMUM (LELANG) atas Obyek Hak Tanggungan berupa tanah dan rumah dengan tanda bukti berupa SHM 2456 (*Vide Pasal 196 HIR Jo Pasal 6 dan 20 UUHT*);
25. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam bantahannya tentang permohonan penundaan pelaksanaan lelang, dengan alasan agar PARA PENGGUGAT dapat memiliki tanah dan rumahnya kembali merupakan suatu alasan-alasan yang dicari-cari dan mengada-ada dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya dan alasannya tersebut sebenarnya adalah hanya untuk menunda dan mengulur-ulur waktu saja agar obyek jaminan hutang tidak dilelang,

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 14 dari 26 hal



sehingga dalil PARA PENGGUGAT tersebut haruslah disebut sebagai dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila dalil tersebut ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

26. Bahwa berdasarkan pengakuan PARA PENGGUGAT sebagaimana termuat dalam butir 1 s/d 6 dan yang sudah dijelaskan oleh TERGUGAT I dalam butir 1 Jawaban ini tersebut, maka sungguh sangat tidak tepat, jika PARA PENGGUGAT meminta penundaaan lelang/penangguhan lelang atas obyek lelang ("SHM 2456"), karena yang paling tepat adalah mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT III atas dasar Perjanjian yang dibuat antar mereka atau MENGIKUTI PELAKSANAAN LELANG dengan mendaftar sebagai Peserta Lelang dan bukan sebaliknya mengajukan gugatan perkara aquo terhadap TERGUGAT I maupun TERGUGAT II;
27. Bahwa apa yang dilakukan TERGUGAT I dengan mengajukan permohonan lelang melalui TERGUGAT II adalah semata-mata untuk mempertahankan haknya untuk meminta kembali seluruh hutangnya TERGUGAT III dengan cara menjual di muka umum (Lelang) atas SHM 2456 yang dijaminan oleh TERGUGAT III dan tidak ada maksud lain termasuk untuk membuat PARA PENGGUGAT dirugikan dalam hal ini;
28. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta yuridis yang TERGUGAT I sampaikan, maka apa yang telah didalilkan PARA PENGGUGAT dalam gugatannya adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga dalil PARA PENGGUGAT dalam petitum gugatannya haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;
29. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Bantahannya karena seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan tidak didasarkan atas fakta hukum yang benar serta ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang telah kami sampaikan tersebut diatas, maka mohon pada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari TERGUGAT I untuk seluruhnya.

B. DALAM PROVISI

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 15 dari 26 hal



- Menolak Provisi PARA PENGGUGAT seluruhnya;

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan/Bantahan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT sebagai PARA PENGGUGAT yang tidak benar dan tidak beritikad baik;
3. Menyatakan eksekusi lelang (penjualan di muka umum) oleh TERGUGAT II adalah sah dan berharga dan dapat dilaksanakan ;
4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang undangan yang berlaku ;

Demikian Jawaban atas Gugatan ini kami sampaikan, dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 09 November 2017 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

1. **Eksepsi Persona Standi Non Yudisio**

1.1. Bahwa penyebutan identitas Tergugat II oleh Penggugat dalam surat gugatannya sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak menyebutkan hirarki secara benar, tidak menyebutkan kedudukan KPKNL Bandung di kota Bandung, dan tidak mengaitkan Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai Badan Hukum Instansi Tertinggi atasan dari Tergugat II yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Keuangan Republik Indonesia yang merupakan Badan Hukum Induk dari Tergugat II. Oleh karena itu, Tergugat II tidak berkualitas untuk dituntut di muka pengadilan jika tidak dikaitkan dengan Badan Hukum Induk dan Instansi atasannya.

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 16 dari 26 hal



1.2. Bahwa Tergugat II bukanlah merupakan suatu badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara dan dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus bertanggung jawab kepada instansi atasannya dimana penyebutan tata urutan dan hierarki Tergugat II berdasarkan struktur organisasi yang benar adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, maka jika terjadi tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor:170/PMK.01/2012 tentang organisasi dan tata kerja instansi vertikal DJKNjo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 234/PMK.01/2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan. Oleh karena itu Tergugat II tidak berkualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata dimuka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya atau instansi atasannya.

1.3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II di atas, maka penyebutan identitas Tergugat II dalam gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tanpa dikaitkan dengan badan hukum induk dan instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat yang mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung kesalahan formil sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

a. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: PMK-27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT.Bank Commonwealth. Hal ini sesuai dengan pasal 17 ayat (2) PMK-27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 17 dari 26 hal



Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa:

“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh penjual”.

- b. Bahwa PT.Bank Commonwealth *in casu* Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada TERGUGAT II telah membuat surat pernyataan tanggal 06 April 2017 yang menyatakan bahwa PT Bank Commonwealth bertanggung jawab apabila timbul gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun.
- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada pemilik barang / kreditur *in casu* Turut Tergugat I. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (Exceptie Obscuur Libel).

- a. Suatu gugatan harus didasari oleh adanya perselisihan hukum di antara para pihak dalam suatu sengketa atau perselisihan hukum yang timbul sebagai akibat adanya peristiwa hukum atau hubungan hukum di antara para pihak.
- b. Bahwa sesuai dalil Penggugat pada posita maupun pada petitum gugatan, tidak ada satu pun dalil yang menyatakan adanya hubungan hukum maupun perselisihan hukum antara Penggugat dengan TERGUGAT II.
- c. Bahwa pokok gugatan ini adalah wanprestasi dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I.
- d. Bahwa TERGUGAT II bukanlah pihak dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I.
- e. Bahwa dengan tidak dijelaskannya perselisihan hukum atau hubungan hukum apa yang terjadi antara Penggugat dengan TERGUGAT II, maka dapat diambil kesimpulan bahwa memang

Putusan.No.236/Pdt/2018/PT.Bdg. Hal 18 dari 26 hal



tidak pernah terjadi perselisihan hukum atau hubungan hukum apapun antara Penggugat dengan TERGUGAT II.

- f. Bahwa gugatan ini merupakan gugatan wanprestasi tetapi dalam petitumnya, Penggugat meminta penangguhan atas tindakan yang dilakukan oleh pihak di luar perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I. Jelas sekali ini menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuiinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil yang berada di luar kewenangan TERGUGAT II.
3. Bahwa yang menjadi permasalahan pokok dari gugatan Penggugat adalah mengenai suatu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat III, dengan jaminan SHM No.2456 atas nama Penggugat. Selanjutnya aset tersebut oleh Tergugat III dijamin kepada Tergugat I namun terjadi wanprestasi yang menyebabkan hutang Tergugat III menjadi macet.
4. Bahwa Pelaksanaan lelang atas objek *aquotersebut* atas permintaan PTBank Commonwealth (Tergugat I) sesuai surat permohonan penetapan jadwal lelang dan rekomendasi SKPT Nomor: 0062/RU/IV/PTBC/2017 tanggal 6 April 2017, berupa:

“ Tanah dan bangunan, SHM No.2456 Lt.236 m2 an.Tuan Vincentius aan, Jl.Gunung Rahayu I Blok D No.7 (disertifikar tertulis Blok Gunung Batu), Kel.Pasirkaliki, Kec.Cimahi Utara, Kab.Bandung (sekarang Kota Cimahi).
5. Bahwa lelang tersebut merupakan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat I /PT.Bank Commonwealth, sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama;
6. Bahwa permohonan lelang yang diajukan PT.Bank Commonwealth merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada ketentuan Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 02/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (Perdirjen Nomor

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 19 dari 26 hal



02/KN/2017). Adapun dokumen persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan antara lain terdiri dari:

- 1) Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
 - 2) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan & Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - 3) Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
 - 4) Salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor; dan
 - 5) Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan ;
 - 6) Salinan/fotokopi Laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
7. Bahwa atas pelaksanaan lelang dimaksud dan sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 93/PMK.06/2010), telah dilakukan pengumuman oleh Penjual *in casu* Tergugat I melalui selebaran pada tanggal 16 Mei 2017 sebagai Pengumuman Pertama serta melalui surat kabar Harian Jabar Ekspres tanggal 31 Mei 2017 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta ditayangkan melalui aplikasi lelang internet (*e-auction*) pada alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>., sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas).
8. Bahwa dengan terpenuhinya syarat untuk dilaksanakannya lelang *a quo* maka dengan demikian Tergugat II tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini telah sesuai Pasal 12 PMK 93/PMK.06/2010 yang mengatur bahwa Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
9. Bahwa KPKNL telah menetapkan hari dan tanggal lelang Nomor:S-359/WKN.8/KNL.0105/2017 tanggal 10 Mei 2017, pelaksanaan lelang pada

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 20 dari 26 hal



hari Kamis tanggal 15 Juni 2017 pukul 11.00 WIB waktu server (sesuai WIB) bertempat di KPKNL Bandung.

10. Bahwa dalam pelaksanaan lelang pada tanggal 15 Juni 2017 atas objek *aquo*, tidak ada peminat sehingga tidak terjadi peralihan hak sebagai akibat dari dilaksanakannya lelang.
11. Bahwa dengan demikian, TERGUGAT II bukanlah pihak yang tepat untuk disertakan dalam gugatan Penggugat karena tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat dan pelaksanaan lelang tidak memiliki akibat hukum apapun yang merugikan Penggugat.
12. Bahwa terhadap apa yang TERGUGAT II uraikan di atas, jelas terlihat bahwa pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT II telah sah secara hukum dan perbuatan TERGUGAT II dalam melaksanakan lelang *a quo* adalah perbuatan yang berdasar hukum, bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya.
13. Dengan demikian, dengan ini mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
14. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil Penggugat untuk selebihnya.

Berdasarkan hal tersebut diatas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi TERGUGAT II

DALAM POKOK PERKARA

Primair :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 15 Juni 2017 adalah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Sekunder :

Putusan.No.236/Pdt/2018/PT.Bdg. Hal 21 dari 26 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Mengutip Serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas.IA Khusus tanggal 01 Februari 2018, Nomor 270/Pdt.G/2017/PN.Bdg yang Amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi Penggugat I dan Penggugat II;

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp. 2.346.000,- (dua juta tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Februari 2018 Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus tanggal 01 Februari 2018, Nomor. 270/Pdt.G/2017/PN.Bdg.diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus yang menyatakan bahwa pada tanggal 7 Maret 2018 dan tanggal 22 Maret 2018, permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan saksama kepada pihak Terbanding.I semula Tergugat.I, kepada Terbanding.II semula Tergugat.II dan kepada Terbanding.III semula Tergugat.III ;

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 22 dari 26 hal

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)



Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat juga Para Terbanding semula Para Tergugat tidak mengajukan Memori Banding maupun Kontra Memori Banding ;

Membaca , risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor. 270/Pdt.G/2017/PN.Bdg, yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus telah memberikan kesempatan pemeriksaan berkas (Inzage) kepada pihak Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 13 Maret 2018 kepada pihak Terbanding.I semula Tergugat.I dan Terbanding.II semula Tergugat.II pada tanggal 13 Maret 2018 kepada pihak Terbanding.III semula Tergugat.III pada tanggal 3 April 2018 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang,bahwa permohonan banding Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang,oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus tanggal 01 Februari 2018, Nomor 270/Pdt.G/2017/PN.Bdg dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Berita Acara Persidangan,Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama,oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan lagi pula inti utama dari gugatan Penggugat sebagaimana terang dan jelas dalam gugatan Para Penggugat pada angka 9 adalah gugatan terhadap Tergugat.I, Tergugat.II dan Tergugat.III agar Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung “ berkenan member kesempatan kepada Para Penggugat untuk dapat menjual sendiri asset tersebut dalam kurun waktu sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun “ ;

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 23 dari 26 hal



Menimbang, bahwa menurut hemat Pengadilan Tinggi, jika maksud gugatan Para Penggugat seperti tersebut diatas, maka mestinya Para Penggugat tidak mengajukan gugatan, tetapi agar sesuai dengan tertib beracara Para Penggugat mestinya mengajukan Perlawanan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri ditambah dengan pertimbangan seperti tersebut diatas, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bandung Klas I A Khusus tanggal 01 Februari 2018, Nomor 270/Pdt.G/2017/PN.Bdg dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Penggugat tetap berada dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding ,maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat Undang-Undang RI Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo.Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang Undangan lainnya yang terkait ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus, tanggal 01 Februari 2018, Nomor. 270 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan,yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah) ;

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 24 dari 26 hal



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

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari Senin, tanggal 30 Juli 2018 oleh kami **H.EDWARMAN.SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Barat selaku Ketua Majelis dengan **HUMUNTAL PANE.SH.MH.** dan **AGUS HARIYADI.SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 23 Mei 2018 Nomor 236/Pen/Pdt/2018/PT.Bdg dan putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 2 Agustus 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim anggota,serta dibantu oleh **APAY SYAHIDIN.SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

1. HUMUNTAL PANE.SH.MH.

H.EDWARMAN.SH.

2. AGUS HARIYADI.SH.MH.

Panitera Pengganti

APAY SYAHIDIN,SH.

Perincian Biaya Perkara :

- Redaksi Putusan :Rp. 5.000,-
 - Materai Putusan :Rp. 6.000,-
 - Pemberkasan/Penjilidan:Rp. 139.000,-

=====+

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 25 dari 26 hal



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

J U M L A H : Rp. 150.000,-

Putusan.No.236/Pdt//2018/PT.Bdg. Hal 26 dari 26 hal