



PUTUSAN

Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Suryani, Tempat/Tanggal Lahir Cikande/07 November 1970, Pekerjaan Perdagangan, bertempat tinggal di Kp. Masjid Rt.004, Rw.003, Desa Songgom Jaya, Kecamatan Cikande Kabupaten Serang Banten, Desa Songgom Jaya, Cikande, Kab. Serang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Atep Masria B.M., S.H., M.H., Suwandi, S.H., M.H., Rakhmat, S.H., Ahmad Rofiq, S.H., Herwanto, S.H., dan Taufiqurrohman, S.H. para Advokat pada kantor hukum "ATEP MASRIA BM, SH & REKAN" yang berkantor di Jl. BTN Cikande Permai Nomor 12B Kaman Sari-Leuwilimus Cikande Serang Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 November 2022, sebagai **Pelawan**

Lawan

PT. BPR Sarana Utama Multidana, tempat kedudukan Ruko Permata Cimone, Jalan Raya, Merdeka Km 2, Blok B Nomor 3, Kel. Cikokol, Tangerang, Kota Tangerang, Banten, dalam hal ini diwakili oleh BOBI TAUFIK RAHMAN, S.H. dan ORANKASKI, S.H., para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum BOBI TAUFIK RAHMAN & PARTNERS berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 004/SKK/BTR&P/II/2023, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I**

Kantor Pelayanan Negara Dan Lelang (KPKNL), tempat kedudukan Jl. Raya Cilegon No. 3 Drangong Taktakan Kota Serang Banten, Kel. Drangong, Taktakan, Kota Serang, Banten,

Halaman 1 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



dalam hal ini diwakili oleh TIO SEREPINA SIAHAAN, S.H.,LL.M., dan kawan-kawan dari Biro Advokasi Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan R.I. berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU- 40/MK.1/2023, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II**

Karel Atua, bertempat tinggal di Kroncong Permai EP. 14/14A, Rt. 001, Rw. 003, Kel. Keroncong, Kec. Jatiuwung Kota Tangerang Banten, Kel. Keroncong, Jatiuwung, Kota Tangerang, Banten, dalam hal ini diwakili oleh BOBI TAUFIK RAHMAN, S.H. dan ORANKASKI, S.H., para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum BOBI TAUFIK RAHMAN & PARTNERS berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 005/SKK/BTR&P/II/2023, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan III**;

Notaris Dan PPAT Tiwik Winarsih, S.H., M.Kn, tempat kedudukan Jl. Raya Serang-Jakarta Km 8,5 Kaserangan, Kec Ciruas, Kab. Serang Banten, Desa Keserangan, Ciruas, Kab. Serang, Banten, sebagai **Turut Terlawan I**

Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, tempat kedudukan Jl. Letnan Jidun No. 5 Lontar Baru, Kec Serang Kota Serang Banten, Kel. Lontar Baru, Serang, Kota Serang, Banten, dalam hal ini diwakili oleh RAHMA , S.H., dan kawan-kawan, dari Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 11/SKU-36.04.PPS.02.02/II/2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surata lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

Setelah membaca dan memperhatikan gugatan Penggugat serta jawab jinawab masing-masing pihak;

Halaman 2 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatannya tanggal 19 Desember 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal 29 Desember 2022 dengan Register Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun hal-hal yang menjadi dasar Perlawanan Pelawan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa **PELAWAN** adalah Debitur yang telah meminjam uang/dana dan telah mendapat Fasilitas Kredit dari TERLAWAN I yang dipergunakan untuk MODAL KERJA;
2. Bahwa pada tanggal 27 Februari 2013, Pelawan dengan Terlawan I telah menandatangani PERJANJIAN KREDIT No. 045/KMK-TGR/II/2013;
3. Bahwa fasilitas kredit yang telah diterima oleh Pelawan dari Terlawan I sebesar Rp. 375.000.000,-(Tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 48 (empat puluh delapan) bulan dan untuk angsuran kredit perbulannya sebesar Rp. 13.125.000,-(tiga belas juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) yang meliputi angsuran pokok pinjaman dan bunga pinjaman;
4. Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Terlawan I tersebut maka Pelawan menyerahkan jaminan/agunan 2 (dua) sertifikat tanah yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00573/Cikande seluas 927 M2 (sembilan ratus dua puluh tujuh meter persegi) dengan Surat Ukur No. 464/2006 tertanggal 10 Oktober 2006 atas nama SURYANI dan sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00521/Cikande seluas 321 M2 (tiga ratus dua puluh meter persegi) dengan Surat Ukur No. 412/2006 atas nama SURYANI;
5. Bahwa kedua objek tanah beserta bangunan di atasnya tersebut menjadi jaminan kebendaan yang akan diikat dengan Hak Tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 562.500.000,-(Lima ratus enam puluh dua

Halaman 3 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



- juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan Pasal 7 PERJANJIAN KREDIT No. 045/KMK-TGR/II/2013 ;
6. Bahwa sejak menerima pinjaman fasilitas kredit Penggugat selalu aktif mengangsur hingga kira-kira angsuran yang ke-23;
 7. Bahwa sejak angsuran yang ke-23 usaha Penggugat mengalami penurunan hingga menyebabkan angsuran kredit tersendat-sendat, meskipun demikian Penggugat masih mempunyai itikad baik untuk melanjutkan angsurannya hingga lunas;
 8. Bahwa kemudian ternyata pada tanggal 12 Agustus 2022 Penggugat sangat kaget karena mendapatkan RISALAH PANGGILAN AANMANING (TEGURAN) Nomor : 5/Pdt.Eks/2022/PN.Srg dari Pengadilan Negeri Serang yang isinya berupa Teguran (Aanmaning) untuk menyerahkan dan mengosongkan 2 (dua) bidang tanah sebagai satu hamparan berikut segala sesuatu di atasnya terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00573/Songgom Jaya seluas 927 M2 a.n Suryani yang terletak di Desa Songgom Jaya, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten dengan Pemohon Eksekusi adalah TERLAWAN III;
 9. Bahwa setelah Pelawan telusuri ternyata jaminan/agunan 2 (dua) sertifikat tanah yang dijaminan oleh Pelawan kepada Terlawan I tersebut telah dilelang oleh Terlawan II pada tanggal 05 Nopember 2018 dan pembeli lelang adalah Terlawan III sebagaimana dalam Risalah lelang Nomor : 556/22/2018 ;
 10. Bahwa dalam Berita Acara Teguran/Aanmaning tanggal 24 Agustus 2022 Ketua Pengadilan Negeri Serang melakukan Teguran kepada Pelawan agar ia/mereka dalam tempo selama-lamanya 8 (delapan) hari sejak tanggal peneguran tersebut menyerahkan dan mengosongkan atas sebidang tanah seluas 321M2 berikut segala sesuatu di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00521/Songgom Jaya a.n Suryani yang terletak di Desa Songgom Jaya, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten dalam

Halaman 4 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



keadaan kosong dan tanpa beban apapun secara sukarela serta menyerahkannya kepada Terlawan III sebagai Pemilik yang sah;

11. Bahwa kemudian berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Pencocokan/Pengecekan (Konstatering) tanggal 8 November 2022 diperoleh data dan fakta atas objek sengketa yaitu sebidang tanah seluas 321 M2 (tiga ratus dua puluh meter persegi), terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00521/Songgom Jaya atas nama SURYANI yang terletak di Desa Songgom Jaya, Kecamatan Cikande Serang, Banten dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan: rumah Bpk. Syehroni
- Sebelah Selatan berbatas dengan : rumah Ibu Rani
- Sebelah Timur berbatas dengan : tanah keluarga/ NIB 00516
- Sebelah Barat berbatas dengan: Jalan raya Koper

12. Bahwa pelaksanaan pencocokan (constatering) tersebut hanyalah bersifat mencocokkan objek sengketa yang menyangkut letak, luas tanah, batas-batas dan penghuni objek sengketa berdasarkan petunjuk dari Terlawan III;

13. Bahwa ternyata terdapat perbedaan dan ketidaksesuaian antara objek sengketa yang ada di RISALAH PANGGILAN AANMANING (TEGURAN) tanggal 2 Agustus 2022 dengan objek sengketa yang ada dalam Berita Acara Teguran/Aanmaning tanggal 24 Agustus 2022 dan dalam Berita Acara Konstatering (Pencocokan) tanggal 8 November 2022. Dalam RISALAH PANGGILAN AANMANING (TEGURAN) tanggal 2 Agustus 2022 tersebut disebutkan bahwa objek sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah berikut segala sesuatu di atasnya terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00573/Songgom Jaya seluas 927 M2 a.n Suryani terletak di Desa Songgom Jaya, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, sedangkan objek sengketa yang ada dalam Berita Acara Teguran/Aanmaning tanggal 24 Agustus 2022 dan dalam Berita Acara Konstatering (Pencocokan) tanggal 8 November 2022 berupa sebidang tanah seluas 321M2 berikut segala sesuatu di atasnya

Halaman 5 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00521/Songgom Jaya a.n Suryani yang terletak di Desa Songgom Jaya, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;

14. Bahwa ternyata juga terdapat perbedaan dan ketidaksesuaian antara identitas Pelawan yang ada di **KTP** (Kartu Tanda penduduk) dengan identitas Termohon Eksekusi yang ada dalam **RISALAH PANGGILAN AANMANING (TEGURAN)** tanggal 2 Agustus 2022, dalam **Berita Acara Teguran/Aanmaning** tanggal 24 Agustus 2022 dan yang ada dalam **Berita Acara Konstatering (Pencocokan)** tanggal tanggal 8 November 2022. Bahwa identitas Pelawan dalam KTP (Kartu Tanda penduduk) adalah sebagai berikut :

Nama : SURYANI

Tempat/Tgl. Lahir : Cikande, 07-11-1970

Pekerjaan : Perdagangan

Alamat : Kp. Masjid RT/RW 004/003 Kelurahan Songgom Jaya, Kecamatan Cikande Serang Banten

NIK : 3604154107700024

Sedangkan identitas Termohon Eksekusi yang ada dalam **RISALAH PANGGILAN AANMANING (TEGURAN)**, **Berita Acara Teguran/Aanmaning** dan yang ada dalam **Berita Acara Konstatering (Pencocokan)** adalah sebagai berikut :

SURYANI ; NIK 3804153012710003, Pekerjaan : Wiraswasta, bertempat tinggal di Kp. Songgom RT 004 RW 003, Desa/Kel. Songgom Jaya, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten;

15. Bahwa lelang yang dilakukan oleh **Terlawan II** atas permintaan **Terlawan I** tersebut dan penetapan Eksekusi yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Serang tidak memenuhi rasa keadilan dan sangat merugikan Pelawan karena kedua bidang tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut dilelang dengan harga jauh di bawah pasar yaitu Rp. 300.500.000,-(tiga ratus juta lima ratus ribu rupiah), padahal

Halaman 6 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Pelawan telah melakukan angsuran kredit selama 23 kali dengan nilai angsuran perbulan Rp. 13.125.000,-(tiga belas juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) yang jika ditotal jumlahnya Rp. 301.875.000,-(tiga ratus satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan jumlah ini hampir sama dengan jumlah fasilitas kredit yang telah diterima oleh Pelawan sebesar Rp. 375.000.000,-(Tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

16. Bahwa selama ini Pelawan belum pernah menerima surat pemberitahuan Lelang dari Terlawan I selaku Pemohon Lelang sebagaimana yang disebutkan dalam Risalah lelang Nomor : 556/22/2018 yang menyatakan bahwa : “ **Pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak debitor oleh penjual dengan Surat Nomor : 0123/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 26 Oktober 2018**”, sehingga Pelawan tidak mengetahui jika jaminan/agunan 2 (dua) sertifikat tanah yang dijaminan oleh Pelawan tersebut dilelang;
17. Bahwa Pelawan juga tidak pernah diajak musyawarah oleh Terlawan I tentang harga limit dari kedua bidang tanah milik Pelawan tersebut yang akan dilelang oleh Terlawan II;
18. Bahwa penjualan lelang kedua bidang tanah yang menjadi jaminan tersebut juga jauh dibawah harga pasar;
19. Bahwa Pelawan juga tidak diberi kesempatan untuk menjual sendiri kedua bidang tanah tersebut sehingga harganya layak dan sesuai dengan harga pasar ;
20. Bahwa kedua bidang tanah yang dilelang tersebut dibeli oleh Terlawan III (yang bekerja pada Terlawan I) dengan harga Rp. 300.500.000,-(tiga ratus juta lima ratus ribu rupiah) dan harga tersebut masih jauh dari harga pasar sehingga harga tersebut membuat Pelawan mengalami kerugian yang sangat besar;
21. Bahwa karena pelaksanaan lelang yang tidak sesuai prosedur dan jauh dibawah harga pasar tersebut maka Pelawan mengalami kerugian sebesar :

Harga Tanah 927 M2 x Rp. 1.000.000 = Rp. 927.000.000

Halaman 7 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



321 M2 x Rp. 1.500.000 = Rp. 481.500.000

Harga Bangunan Rumah = Rp. 150.000.000

Jumlah = Rp. 1.558.500.000

Dijual Lelang laku dengan harga = Rp. 300.500.000

Kerugian Pelawan = Rp. 1.258.000.000

Belum lagi Pelawan telah mengangsur kredit kepada Terlawan I sebanyak 23 kali setoran yang jumlahnya Rp. 301.875.000,-(tiga ratus satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sehingga total kerugian Pelawan berjumlah Rp. 1.559.875.000,-(satu milyar lima ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

22. Bahwa karena perbuatan dan tindakan Para Terlawan tersebut diatas telah merugikan Pelawan dan telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum maka Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ini sangat patut dan beralasan hukum sehingga PELAWAN harus dianggap dan dinyatakan sebagai PELAWAN yang baik dan benar dan Para Terlawan harus dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

23. Bahwa oleh karena Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III telah merugikan Pelawan dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka layak dan beralasan hukum jika RISALAH PANGGILAN AANMANING (TEGURAN) Nomor : 5/Pdt.Eks/2022/PN.Srg tersebut dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

24. Bahwa oleh karena objek sengketa dalam **RISALAH PANGGILAN AANMANING (TEGURAN)** itu berbeda dengan objek sengketa yang ada dalam **Berita Acara Teguran/Aanmaning** dan **Berita Acara Konstatering (Pencocokan)** maka Penetapan Eksekusi tersebut mengandung cacat formil dan oleh karena itu layak dan pantas jika Penetapan Eksekusi No. 5/Pdt.Eks/2022/PN.Srg dinyatakan batal demi hukum;

25. Bahwa oleh karena identitas Pelawan yang ada dalam KTP (Kartu Tanda penduduk) itu berbeda dengan identitas Termohon Eksekusi yang ada dalam **RISALAH PANGGILAN AANMANING (TEGURAN)**,

Halaman 8 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Berita Acara Teguran/Aanmaning dan **Berita Acara Konstatering (Pencocokan)** maka Penetapan Eksekusi No. 5/Pdt.Eks/2022/PN.Srg tersebut dan semua turunannya juga mengandung cacat formil dan oleh karena itu layak dan pantas jika Penetapan Eksekusi No. 5/Pdt.Eks/2022/PN.Srg dan semua turunannya dinyatakan batal demi hukum;

26. Bahwa oleh karena Terlawan III telah membeli 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00573/Cikande seluas 927 M2 (sembilan ratus dua puluh tujuh meter persegi) a.n SURYANI dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00521/Cikande seluas 321 M2 (tiga ratus dua puluh meter persegi) a.n SURYANI dengan harga jauh dibawah harga pasar maka Pelawan mohon agar Terlawan III dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik;

27. Bahwa, oleh karena Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar maka sudah sepatutnya jika Para Terlawan dihukum untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

28. Bahwa, oleh karena PERLAWANAN ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik maka PELAWAN mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah Pelawan uraikan diatas, maka Pelawan mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Serang Cq. Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menentukan hari persidangan dengan memanggil para pihak yang berperkara dan mengambil putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan Terlawan III adalah pembeli yang beritikad tidak baik;
4. Menyatakan bahwa Para Terlawan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 9 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



5. Menyatakan Penetapan Eksekusi Nomor : 5/Pdt.Eks/2022/PN.Srg tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Risalah lelang Nomor : 556/22/2018 batal demi hukum;
7. Menyatakan RISALAH PANGGILAN AANMANING (TEGURAN) tanggal 2 Agustus 2022, **Berita Acara Teguran/Aanmaning** tanggal 24 Agustus 2022 dan **Berita Acara Konstatering (Pencocokan)** tanggal tanggal 8 November 2022 tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menghukum Para Terlawan untuk membayar semua kerugian Pelawan yang berjumlah Rp. 1.559.875.000,-(satu milyar lima ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) secara tanggung renteng;
9. Menghukum Para Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
10. Menghukum Para Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
ATAU :
Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, para pihak yakni Pelawan, Para Terlawan dan Turut Terlawan II hadir di persidangan diwakili oleh masing-masing kuasanya kecuali Turut Terlawan I tidak pernah hadir di persidangan dan tidak mewakilkan pada kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Mei 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan mediasi dinyatakan gagal;

Halaman 10 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



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

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Para Terlawan dan Turut Terlawan telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

Bahwa atas gugatan Pelawan tersebut di atas, Terlawan I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kompetensi Relatif tentang Kewenangan Mengadili :
 - a. Bahwa sesuai dengan Alamat Kantor Tergugat I PT BANK PERKREDITAN RAKYAT SARANA UTAMA MULTIDANA yang beralamat di Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok M 1 No. 5-7 Jakarta Pusat;
 - b. Bahwa antara Pelawan dan Terlawan I telah membuat dan menandatangani perjanjian Kredit Nomor 045/KMK.TGR/II/2013. Dan dalam Pasal 16 berbunyi “ **Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih domisili umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.**”
2. Eksepsi Kompetensi Absolut
 - a. Bahwa Penggugat telah gagal menguraikan apalagi membuktikan mengenai pemenuhan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, Yurisprudensi maupun doktrin hukum perihal unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan pada TERLAWAN I.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya kecuali yang secara tegas di akui kebenarannya;
2. Bahwa benar PELAWAN (Suryani) sebagai debitur dari PT BPR SARANA UTAMA MULTIDANA yang telah mendapat kata sepakat untuk membuat perjanjian;
3. Bahwa PELAWAN telah menandatangani dan menyepakati Perjanjian Kredit No 045/KMK.TGR/II/2013 serta Pengakuan

Halaman 11 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Hutang No. 66 dengan PT Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multimedia yang diwakili oleh Effendi Agus berdasarkan surat kuasa yang telah mendapat persetujuan tertulis dari KOMISARIS, sesuai dengan Surat Kuasa nomor 407/LGL-SUM/XII/2012 dan di setujui oleh Istri sah dari PELAWAN yaitu Nyonya EMI. Para pihak menandatangani Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang ini pada hari Rabu, tanggal 27 Februari 2013, di hadapan Turut Terlawan I (Notaris Tiwik Winarsih, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan)

4. Bahwa isi dalam perjanjian kredit No 045/KMK.TGR/II/2013 Pasal 1 ayat 1 "Bank bersedia untuk memberikan suatu fasilitas kredit sebesar Rp. 375.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu selama 48 (empat puluh delapan) bulan, terhitung sejak tanggal 27-02-2013 (dua puluh tujuh february dua ribu tiga belas) dan karenanya seluruh hutang harus berakhir dan sudah dibayar lunas oleh DEBITUR kepada BANK, selambat-lambatnya pada tanggal 27-02-2017 (dua puluh tujuh february dua ribu tujuh belas), pelunasan mana meliputi hutang pokok, bunga, biaya administrasi, provisi dan biaya-biaya lainnya."
5. Bahwa dalam perjanjian kredit No 045/KMK.TGR/II/2013 Pasal 1 ayat 2 "*DEBITUR dengan ini mengaku telah mendapat fasilitas kredit yang sah karena uang yang telah dipinjam itu untuk kepentingannya dan telah menerima lengkap dari BANK, untuk penerimaan mana surat perjanjian ini berlaku sebagai tanda penerimaan yang sah*".
6. Bahwa dalam perjanjian Kredit No 045/KMK.TGR/II/2013 PELAWAN telah memberikan jaminan kebendaan berupa tanah dan bangunan. Sesuai dengan Pasal 7 ayat 1 pada perjanjian Kredit No 045/KMK.TGR/II/2013 Ayat 1 " Untuk menambah kepastian tentang pembayaran kembali yang sepatutnya daripada kredit tersebut di atas dan

Halaman 12 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



pelunasan yang seksama dari bunga dan biaya biaya lainnya, DEBITUR memberikan jaminan kebendaan dengan segala pembebasan (vrijwaring) beban, apapun sifatnya kepada BANK, berupa tanah dan bangunan sebagai berikut:

Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya berdasarkan sifat, guna dan peruntukannya sebagai barang tetap yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00573/Cikande, Kabupaten Serang, Seluas 927 M2 (sembilan ratus dua puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor 464/2006, tertanggal 10 Oktober 2006, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, tertulis atas nama : TUAN SURYANI.

Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya berdasarkan sifat, guna dan peruntukannya sebagai barang tetap yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00521/Cikande, Kabupaten Serang, Seluas 321 M2 (tiga ratus dua puluh satu meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor 412/2006, tertanggal 10 Oktober 2006, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, tertulis atas nama : TUAN SURYANI

Yang akan diikat Hak Tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 562.500.000 (lima ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

Bahwa seiring berjalannya waktu PELAWAN telah lalai dalam pembayarannya, sehingga dari pihak TERLAWAN I, melayangkan

Halaman 13 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Surat Peringatan kesatu, kedua dan ketiga dengan jarak waktu yang berbeda;

7. Bahwa dari terakhir TERLAWAN I Mengirimkan Surat Peringatan ketiga kepada PELAWAN dengan jumlah tunggakan sebesar 23.920.000 ditambah dengan denda sebesar 15.039.700 dengan jumlah total 38.959.700.
8. Bahwa akibat dari kelalaian PELAWAN kelalaian yang setiap bulannya tidak melakukan pembayaran angsuran pokok, maka PELAWAN telah melanggar perjanjian kredit nomor 045/KMK.TGR/II/2013 yang telah disepakati PELAWAN dan TERLAWAN I dan disetujui oleh Istri Sah PELAWAN, dalam pasal 5 ayat 1 huruf (d). ***“Apabila DEBITUR melakukan kelalaian untuk setiap bulannya tidak melakukan pembayaran angsuran pokok pinjaman dan bunga pinjaman, maka DEBITUR akan dikenakan bunga pinjaman yang besarnya ditentukan oleh BANK atas seluruh pinjaman yang masih ada dan DEBITUR wajib membayar seluruh kewajiban pinjaman kepada BANK secara seketika dan sekaqligus lunas tanpa pemberitahuan atau surat surat lain semacam itu. Jika DEBITUR lalai dalam memenuhi kewajiban seperti tersebut diatas, maka pihak BANK berhak untuk melakukan eksekusi atas jaminan pinjaman dari Fasilitas Kredit DEBITUR atau tindakan – tindakan hukum lainnya yang dianggap baik oleh pihak BANK”***.
9. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit 045/KMK.TGR/II/2013 dan perjanjian tersebut telah di tandatangai oleh Penggugat, maka dengan ini Penggugat telah menyetujui dan menyepakati isi dari pada perjanjian tersebut diatas.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat I Mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berkenaan memutuskan sebagai berikut:

Halaman 14 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugat Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara sesuai peraturan yang berlaku;

SUBSIDER:

Atau, apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan, di persidangan Terlawan II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Terlawan II.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi atas lelang Hak Tanggungan barang jaminan kredit Pelawan pada Terlawan I berupa SHM Nomor 573/Cikande seluas 927 m² dan SHM Nomor 521/Cikande seluas 321 m², keduanya atas nama Suryani *in casu* Pelawan (objek sengketa), yang dilakukan melalui Terlawan II dengan status laku terjual lelang kepada Terlawan III, yang menurut Pelawan merupakan perbuatan melawan hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. Pelawan menyatakan pelaksanaan lelang dilaksanakan tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu;
 - b. Objek sengketa jaminan Pelawan dilelang dengan harga di bawah harga pasar.
3. Bahwa dalil-dalil Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
 - a. Pelawan terbukti wanprestasi atas Pemberian Fasilitas Pinjaman atas Perjanjian Kredit Nomor 045/KMK-TGR/II/2013 tanggal 27 Februari

Halaman 15 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



2013 antara Terlawan I dengan Pelawan, dan disertai dengan adanya Surat Peringatan I Nomor 001/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 29 Januari 2018, Surat Peringatan II Nomor 002/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 5 Februari 2018, dan Surat Peringatan III Nomor 003/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 12 Februari 2018, yang ketiganya diterbitkan oleh Terlawan I kepada Pelawan.

- b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 556/22/2018 tanggal 5 November 2018 sebagai akta autentik, sehingga pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak dapat dibatalkan.
 - c. Pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah diberitahukan Terlawan I selaku penjual kepada Pelawan sehingga Pelawan sudah sepatutnya mengetahui pelaksanaan lelang *a quo*.
 - d. Terlawan II tidak bertanggung jawab dalam penentuan nilai limit karena sepenuhnya menjadi kewenangan Penjual dan dalam melaksanakan lelang Terlawan II menggunakan nilai limit yang disampaikan penjual sesuai surat hasil Appraisal PT BPR Sarana Multidana tertanggal 1 Oktober 2018.
4. Bahwa guna membantah dalil-dalil Pelawan, maka Terlawan II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II. Namun demikian, hal tersebut bukan berarti Terlawan II membenarkan dalil-dalil Pelawan tersebut.
2. **Eksepsi *Error in Persona***
Pelawan telah keliru menarik KPKNL Serang sebagai pihak dalam

Halaman 16 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



perkara a quo:

- 2.1. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Pelawan adalah mengenai keberatannya atas eksekusi dan pelaksanaan lelang objek perkara a quo yang telah dilaksanakan oleh Terlawan II. Untuk itu perlu Terlawan II sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara a quo adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 0100/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 1 Oktober 2018 dari Terlawan I kepada Terlawan II.
- 2.2. Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan tanggal 1 Oktober 2018 dari Terlawan I, dimana terdapat pernyataan
"Bahwa PT BPR Sarana Utama Multidana menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang dan KPKNL Serang yang berwenang, baik sekarang maupun dikemudian hari bertanggung jawab penuh terhadap segala gugatan dan tuntutan yang timbul segala akibat pelelangan barang-barang yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam surat pernyataan ini".
- 2.3. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 17 PMK 27/2016 yang menyebutkan yaitu:
"Penjual bertanggung jawab terhadap:
 - (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.
 - (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- 2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi, sebagai akibat atas pelaksanaan lelang a quo ada pada

Halaman 17 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Penjual. Sehingga tindakan Pelawan yang melibatkan KPKNL Serang sebagai pihak Terlawan II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

- 2.5. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila KPKNL Serang masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Terlawan II dan mengeluarkan KPKNL Serang sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

3. Eksepsi Bantahan Pelawan Tidak Lengkap

- 3.1. Bahwa dalam surat bantahan Pelawan dalam permasalahan *a quo* tidak dilengkapi dengan tanda tangan Pelawan maupun kuasa hukumnya.
- 3.2. Bahwa sesuai Pasal 118 aya (1) dan Pasal 123 ayat (1) HIR, pada pokoknya menyatakan suatu surat permohonan gugatan harus ditandatangani oleh pihak Pelawan atau kuasa hukumnya yang telah diberi kuasa khusus untuk menangani perkaranya di persidangan pengadilan.
- 3.3. Bahwa tanda tangan Pelawan atau kuasa hukumnya dalam surat gugatan yang diajukan kepada ketua pengadilan merupakan wujud dari pada pertanggungjawaban adanya bantahan/ gugatan yang diajukan Pelawan terhadap Para Terlawan.
- 3.4. Bahwa surat bantahan yang tidak ditandatangani oleh Pelawan atau kuasa hukumnya adalah tidak lengkap dan secara yuridis belum sempurna, sehingga gugatan Pelawan tidak sah dan batal demi hukum. Untuk itu, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bantahan Pelawan tidak dapat diterima.

Halaman 18 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terlawan II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Terlawan II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Pelawan tersebut, Terlawan II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Terlawan II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

3. Akar Permasalahan *A Quo* adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

- 3.1 Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Pelawan, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Pelawan maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Pelawan.
- 3.2 Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 045/KMK-TGR/II/2013 tanggal 27 Februari 2013 adalah Pelawan/Debitur dan Terlawan I/Kreditur, dengan barang jaminan SHM Nomor 573/Cokande seluas 927 m² dan SHM Nomor 521/Cikande seluas 321 m² an. Suryani (Pelawan).
- 3.3 **Bahwa faktanya, Pelawan sebagaimana pula diakuinya dalam dalil posita angka 7 gugatan, tidak dapat membayar utangnya kepada Terlawan I.** Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Pelawan telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Terlawan I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Pelawan sebagai

Halaman 19 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



bentuk tanggung jawab Pelawan sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.

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

3.5 Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Pelawan berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *Wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Pelawan yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.

3.6 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Pelawan telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada itikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Pelawan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

4. Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

4.1 Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Pelawan merupakan barang jaminan kredit Pelawan pada Terlawan I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 045/KMK-TGR/II/2013 tanggal 27 Februari 2013 dan telah diikat hak tanggungan sesuai SHT Nomor 1926/2013 tanggal 21 Mei 2013 dan APHT Nomor 111/2013 tanggal 26 Maret 2013.

4.2 Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang

Halaman 20 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

4.3 Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Pelawan atas Perjanjian *a quo*, maka Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

4.4 Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

4.5 Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Terlawan I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Terlawan II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Terlawan I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Pelawan melalui Terlawan II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

4.6 Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul dalam APHT Nomor 111/2013 tanggal 26 Maret 2013, yang berbunyi:

"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

Halaman 21 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau Sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

4.7 Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian *a quo*, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas *wanprestasi*/cedera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Pelawan, terlebih Pelawan telah secara sadar mengakui dalam posita gugatan bahwa dirinya tidak mampu membayar utangnya. Artinya Pelawan harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Terlawan I.

4.8 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Pelawan dan Terlawan I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil petitum angka 4 dan 6 serta dalil-dalil Pelawan yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

5. Tentang Dalil Pelawan Terkait Nilai Limit

Halaman 22 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



5.1 Bahwa Terlawan II menolak dalil posita angka 15, 18, 20, dan 21 gugatan Pelawan yang pada pokoknya menyatakan keberatan dengan harga lelang yang menurut Pelawan jauh di bawah harga pasar.

5.2 Bahwa dapat Terlawan II sampaikan sesuai ketentuan PMK 27/2016:

Pasal 1 angka 28

"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"

Pasal 1 angka 29

"Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang".

Pasal 17 ayat (1) huruf e

"Penjual bertanggung jawab terhadap (e) kebenaran formil dan materil Nilai Limit".

Pasal 43 ayat (2)

"Nilai limit penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual".

Pasal 44 ayat (4)

"Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II".

5.3 Bahwa mengacu ketentuan tersebut di atas, kewenangan untuk menentukan harga limit ada pada Penjual *in casu* Terlawan I dan bukan merupakan tanggung jawab Terlawan II ataupun Pejabat Lelang. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah jelas hanya pihak penjual *in casu* Terlawan I yang bertanggung jawab terhadap harga limit.

5.4 Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 28 dan Pasal 44 ayat (1) PMK 27/2016, penetapan Nilai Limit ditetapkan oleh penjual dan penetapannya sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Halaman 23 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



- 5.5 Bahwa demikian juga dengan harga lelang sepenuhnya bergantung kepada harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
- 5.6 Bahwa Terlawan II juga menolak dengan tegas dalil Pelawan pada angka 19 positanya, yang pada pokoknya menyatakan Pelawan juga tidak diberi kesempatan untuk menjual sendiri kedua objek sengketa dengan harga layak dan sesuai harga pasar.
- 5.7 Bahwa sesuai ketentuan APHT Nomor 111/2013 tanggal 26 Maret 2013, *"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk **tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:***
- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian."*
- 5.8 Berdasarkan ketentuan tersebut Bank selaku Kreditur mempunyai hak dan kewenangan untuk langsung menjual secara lelang objek Hak Tanggungan.
- 5.9 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jelas membuktikan dalil-dalil Pelawan tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

6. Tanggapan Terlawan II mengenai Pemberitahuan Rencana Lelang

- 6.1. Bahwa dalam angka 16 posita, Pelawan pada pokoknya menyatakan belum pernah menerima surat pemberitahuan lelang dari Terlawan I selaku Pemohon Lelang, sehingga Pelawan tidak mengetahui jika jaminan/ agunan 2 SHM yang dijaminan tersebut dilelang.
- 6.2. Bahwa dapat Terlawan II sampaikan bahwa dalil Pelawan tersebut sangat menyesatkan, faktanya Terlawan I selaku kreditur telah melayangkan 3 kali surat peringatan kepada Pelawan untuk melunasi kewajibannya melalui Surat Peringatan I Nomor 001/SP/BPRSUM-

Halaman 24 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



CMN/II/18 tanggal 29 Januari 2018, Surat Peringatan II Nomor 002/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 5 Februari 2018, dan Surat Peringatan III Nomor 003/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 12 Februari 2018, dan ternyata Pelawan tidak dapat melunasi utangnya.

- 6.3. Bahwa pelelangan juga telah diberitahukan kepada pihak Pelawan/Debitur dengan surat Nomor 0123/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 26 Oktober 2018.
- 6.4. Bahwa pelelangan ini juga telah diumumkan Terlawan I melalui Surat Kabar Harian Banten pada tanggal 29 Oktober 2018 sebagai pengumuman lelang ulang dengan menunjuk pelaksanaan lelang sebelumnya pada tanggal 21 September 2018 serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.
- 6.5. Bahwa dengan adanya pemberitahuan yang ditujukan secara langsung maupun secara umum/publik, Pelawan tidak juga melunasi utangnya tersebut. Dengan demikian dalil Pelawan yang menyatakan tidak adanya pemberitahuan lelang kepadanya merupakan dalil yang tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

7. Lelang melalui Terlawan II adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli

- 7.1. Bahwa Terlawan II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.
- 7.2. Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:
 - Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas

Halaman 25 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.

- Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

7.3. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

7.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Terlawan II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

8. Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

8.1. Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli lelang *in casu* Terlawan III dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.

Halaman 26 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



- putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007: Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
- SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: *Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."*

8.2. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* Terlawan III dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum.

9. Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didilalkan Oleh Pelawan

Halaman 27 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



- 9.1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil pada angka 22 posita dan angka 4 petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Terlawan II, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Terlawan II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Pelawan maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
- 9.2. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Terlawan II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Terlawan II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.
- 9.3. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Terlawan II diawali dengan permohonan dari Terlawan I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 0100/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 1 Oktober 2018 dari Terlawan I kepada Terlawan II.
- 9.4. Bahwa surat permohonan lelang tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:
 - *Copy Perjanjian Kredit* Nomor 045/KMK-TGR/II/2013 tanggal 27 Februari 2013;
 - *Copy Surat Peringatan I* Nomor 001/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 29 Januari 2018;

Halaman 28 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Copy Surat Peringatan II Nomor 002/SP/BPRSUM-CMN/III/18 tanggal 5 Februari 2018;
- Copy Surat Peringatan III Nomor 003/SP/BPRSUM-CMN/III/18 tanggal 12 Februari 2018;
- Copy SHM Nomor 573/Cikande seluas 927 m²;
- Copy SHM Nomor 521/Cikande seluas 321 m²;
- Copy SHT Nomor 1926/2013 tanggal 21 Mei 2013;
- Copy APHT Nomor 111/2013 tanggal 26 Maret 2013;
- SKPT Nomor 758/SKPT/2018 dan SKPT Nomor 759/SKPT/2018 tanggal 31 Agustus 2018;
- Penilaian dari Appraisal PT BPR Sarana Utama Multimedia tanggal 1 Oktober 2018;
- Surat Pernyataan Nilai Limit dari Terlawan I kepada Terlawan II Nomor 0104/BSUM-LGL/X/2018 tanggal 1 Oktober 2018;
- Surat Pernyataan Terlawan I tanggal 1 Oktober 2018;
- Surat Pemberitahuan lelang dari Terlawan I kepada Pelawan Nomor Nomor 0123/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 26 Oktober 2018;
- Pengumuman Surat KabaR Harian Banten pada tanggal 29 Oktober 2018 sebagai pengumuman lelang ulang dengan menunjuk pelaksanaan lelang sebelumnya padatanggal 21 September 2018 serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

9.5. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 Terlawan II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka Terlawan II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor PEN-332/WKN.06/KNL.01/2018 tanggal 23 Oktober 2018.

Halaman 29 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg

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)



- 9.6. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang ulang oleh Terlawan II, maka Terlawan I melakukan pemberitahuan lelang kepada Pelawan, serta pengumuman lelang pada selebaran dan surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.
- 9.7. Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Pelawan sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Terlawan III (Pembeli Lelang) dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 556/22/2018 tanggal 5 November 2018 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.
- 9.8. Bahwa pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, maka terhadap lelang objek sengketa *a quo* telah sah dan berkekuatan hukum serta tidak dapat dibatalkan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 PMK 27/2016 "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*" dan ketentuan Buku II Mahkamah Agung Edisi 2007 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, pada halaman 100 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*", sehingga atas objek lelang yang telah laku terjual tidak dapat dibatalkan pelaksanaannya dan dengan demikian objek lelang tidak dapat dikembalikan kepada Pelawan.
- 9.9. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim.

Halaman 30 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



10. Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Pelawan tidak berdasarkan hukum

- 10.1. Bahwa Terlawan II dengan tegas menolak dalil pada posita dan petitum gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.
- 10.2. Bahwa sebagaimana telah Terlawan II uraikan di atas, Terlawan II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
- 10.3. Bahwa tindakan Pelawan tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Terlawan II sebagai instansi pemerintah dan Terlawan lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat.
- 10.4. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
 - a. putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:
Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.
 - b. putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:
Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.
 - c. putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.
- 10.5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Pelawan tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

Halaman 31 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



11. Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan *A Quo*

11.1. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

11.2. Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Pelawan mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Terlawan I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian *a quo*.

11.3. Bahwa dengan dalil-dalil Pelawan yang mengakui tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Terlawan I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Pelawan dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Terlawan I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Pelawan justru berbalik menyerang Terlawan II dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Terlawan II. Hal tersebut mencerminkan itikad tidak baik dari Pelawan yang berusaha mencari keuntungan atas *wanprestasi* nya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Pelawan.

11.4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Pelawan tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Terlawan II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Halaman 32 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi Terlawan II;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Pelawan ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terlawan II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 556/22/2018 tanggal 5 November 2018 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Pemohon untuk seluruhnya;
5. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut di atas pihak Terlawan III telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kopetensi Relatif tentang kewenangan mengadili :
 - a. Bahwa sesuai dengan alamat TERLAWAN III, Tuan Karel Atua beralamat di Keroncong Permai EP.14 A, RT/RW. 014/003, Kel/Desa Keroncong, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang;
2. Eksepsi Kopetensi Absolut
 - a. Bahwa Pelawan telah gagal menguraikan apalagi membuktikan mengenai pemenuhan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, Yurisprudensi maupun doktrin hukum perihal untur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan pada TERLAWAN III.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Bantahan PELAWAN dan Replik PELAWAN seluruhnya kecuali secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Duplik TERLAWAN III tetap pada jawabannya bahwa TERLAWAN III adalah TERLAWAN yang baik dan benar yaitu dengan membeli tanah dan bangunan melalui lelang yang diselenggarakan oleh TERLAWAN II

Halaman 33 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



dan telah melaksanakan kewajibannya selaku pemenang lelang dengan melunasi pembayaran lelang Eksekusi Hak Tanggungan TERLAWAN I, atas pembelian 2 (dua) bidang tanah berikut segala sesuatu di atasnya, masing-masing SHM No. 00573/Songgom Jaya seluas 927 m², terletak di Kp Pasir Nangka dan SHM No. 00521/Songgom Jaya, seluas 321 m², terletak di Kp Bojong, keduanya tercatat atas nama Suryani, terletak di Desa Songgom Jaya, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor : 556/22/2018, tanggal 5 November 2018;

3. Bahwa PELAWAN telah gagal menguraikan apalagi membuktikan mengenai pernyataan bahwa TERLAWAN III sebagai pembeli yang tidak beritikad baik.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, TERLAWAN III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERLAWAN III untuk seluruhnya
2. Menyatakan Bantahan dan PELAWAN haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Bantahan dari PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sesuai peraturan yang berlaku;

SUBSIDER:

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut di atas pihak Turut Terlawan II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa maksud dan tujuan dari pengajuan surat gugatan yang diajukan oleh Pelawan adalah:

Halaman 34 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00573/Cikande seluas 927 m² (Sembilan ratus dua puluh tujuh meter persegi) atas nama Pemilik Terlawan III; dan
2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00521/Cikande seluas 321 m² (tiga ratus dua puluh satu meter persegi) atas nama Pemilik Terlawan III.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Terlawan II secara tegas menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Para Pelawan dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Terlawan II dan tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat diluar Konteks tugas, wewenang, dan tanggung jawab Turut Terlawan II.
2. Bahwa dalam dalil yang di uraikan oleh Pelawan dalam gugatannya pada intinya Pelawan telah keberatan atas ke 2 (dua) objek sengketa dalam perkara *aquo* telah di lakukan Pelelangan sebagaimana tercantum didalam Risalah Lelang Nomor : 556/22/2018.
3. Bahwa perlu kami sampaikan untuk menjamin pelunasan utang Pelawan kepada Terlawan I maka penggugat telah menjaminkan ke 2 (dua) objek sengketa dalam perkara *aquo* kepada Terlawan I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 111/2013 yang dibuat di hadapan Turut Terlawan I.
4. Bahwa atas pengikatan Hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada angka 3 (tiga) diatas telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor: 1926/2013 tanggal 21 Mei 2013.
5. Bahwa kemudian Turut Terlawan II menerima Surat Permohonan dari Terlawan II perihal Permohonan SKPT Guna Persyaratan Lelang terhadap Objek Sengketa.
6. Bahwa selanjutnya Turut Terlawan II menindak lanjuti permohonan sebagaimana dimaksud pada angka 5 (lima) diatas berdasarkan ketentuan yang diatur didalam pasal 31 PMK No. 213/PMK.06/2020

Halaman 35 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 757/2018 tanggal 31 Agustus 2018

7. Bahwa selanjutnya Turut Terlawan II menerima surat permohonan dari Terlawan I dengan nomor: 112/BSUM-LGL/Roya/XII/2018 perihal permohonan Penghapusan dari Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang telah dipasang Sertipikat Hak Tanggungan atas ke 2 (dua) objek sengketa dalam perkara *aquo* dengan No. 1926/2013 Peringkat : I (kesatu) a.n PT. BPR Sarana Utama Multidana untuk di hapus hak tanggungannya (diroya) dengan melampirkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 556/22/2018 tanggal 05 November 2018 yang di terbitkan oleh Terlawan II.
8. Bahwa sebagai tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada angka 7 (tujuh) diatas Turut Terlawan II telah menghapus atau Roya atas Hak tanggungan No. 1926/2013.
9. Bahwa kemudian pada tanggal 01 November 2021 Turut Terlawan II menerima permohonan Balik Nama Sertipikat dari William Kristianto selaku kuasa dari Terlawan III dengan melampirkan dokumen pendukung salah satunya Kutipan Risalah Lelang Nomor : 556/22/2018 tanggal 05 November 2018 yang di terbitkan oleh Terlawan II.
10. Bahwa berdasarkan pasal 1 ayat 35 PMK No. 213/PMK.06/2020 Kutipan Risalah Lelang adalah Kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian Risalah Lelang, sedangkan selanjutnya pada pasal 1 ayat 32 Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
11. Bahwa dikarenakan telah terjadi peralihan hak karena lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan III telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka Turut Terlawan II telah memberikan persetujuan kepada Terlawan III sebagai pemegang hak atas objek sengketa *aquo* berdasarkan Kutipan Risalah Nomor 556/22/2018 tanggal 05 November 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Hendrik Parlindungan Sarjana Ekonomi Pejabat KPKNL Serang dan diberikan kutipan kepada Terlawan

Halaman 36 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



III Sebagai Akta Jual Beli Tgl. 25 Februari 2021 yang di tandatangi oleh Dharma Setiawan Hardjowikarto selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang.

12. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dimaksud diatas Turut Terlawan II berpendapat pelelangan telah sah sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, dan berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 menjelaskan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

13. Selanjutnya Pasal 25 PMK 213/2020 yang menyatakan bahwa “lelang yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

14. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dimaksud diatas Turut Terlawan II menyatakan menolak petitum angka 6 (enam) dan 9 (sembilan) yang diajukan oleh Pelawan dalam gugatannya.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan ini Turut Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menolak gugatan para Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Turut Terlawan II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berkenan untuk memeriksa dan memutus sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Terlawan II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

SUBSIDAIR :

Halaman 37 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Pihak Para Terlawan dan Turut Terlawan, Pihak Pelawan telah mengajukan Replik tertanggal 18 Juli 2023. Dan atas Replik Pelawan tersebut Pihak Terlawan I dan Terlawan II sedangkan Terlawan III dan Turut Terlawan tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak Pelawan telah mengajukan bukti surat yang di persidangan telah dicocokkan dengan surat asli maupun fotocopynya dan telah bermeterai cukup sehingga sah sebagai alat bukti, antara lain:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) a.n. SURYANI, yang telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga a.n. SURYANI, telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00521/Cikande seluas 321 m² (tiga ratus dua puluh satu meter persegi) atas nama SURYANI, telah disesuaikan dengan copynya, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Risalah lelang nomor : 556/22/2018, telah disesuaikan dengan copynya, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Berita Acara Konstaterring (Pencocokan) Nomor : 5/Pdt.Eks/2022/PN Srg dari Pengadilan Negeri Serang, telah disesuaikan dengan copynya, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Berita Acara Pertemuan Nomor : 5/BA.Pdt.Eks/2022/PN Srg, telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Slip Setoran PT. BPR Sarana Utama Multidana a.n. SURYANI, telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas pihak Pelawan juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah menurut agama maupun kepercayaannya, yaitu:

1. Saksi **EKA MARLIKA**

Halaman 38 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



- Bahwa sepengetahuan saksi Pelawan pernah bercerita kepada saksi bahwa Pelawan mempunyai permasalahan tentang kredit di PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I, lalu timbul permasalahan wanprestasi karena gagal bayar yang diakibatkan oleh usahanya Pelawan ini tertipu oleh rekannya sehingga menyebabkan ketidakmampuan untuk membayar
- Bahwa saksi mulai bekerja pada pelawan sejak tahun 2017, waktu itu saksi melamar bekerja pada Pelawan hanya pakai KTP dan langsung masuk kerja tidak ada interview atau psikotes;
- Bahwa setahu saksi awalnya Pelawan ini bisnis jual beli mobil bekas, saksi pernah juga jual beli mobil bekas, kalau saksi mempunyai mobil yang akan dijual saksi berikan kepada Pelawan;
- Bahwa setahu saksi awalnya pada saat bulan Januari tahun 2013 Pelawan pernah mengobrol dengan saksi bahwa Pelawan dihubungi oleh pihak PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I ditawarkan untuk meminjam uang pada saat bulan Januari tersebut, tapi saksi tidak mengetahui kapan Pelawan meminjam uangnya atau kapan cairnya, tapi yang saksi ketahui bahwa Pelawan pernah mendapat pinjaman dari PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I;
- Bahwa pada awalnya tidak ada kendala, pembayaran berjalan dengan lancar;
- Bahwa Pelawan pernah mengatakan kepada saya bahwa ada jaminan atau agunan berupa 2 (dua) bidang tanah, di mana 1 (satu) bidang tanah tersebut sudah berdiri bangunan rumah dan 1 (satu) bidang lagi berupa tanah kosong atau kebun, tapi yang sering kami obrolkan itu berupa rumah yang ditempati oleh Pelawan saat ini;
- Bahwa setahu saksi harga tanah di daerah Cikande sudah termasuk mahal, bisa antara Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) bahkan ada juga yang mencapai Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per m² (meter persegi), sedangkan di pinggir jalan utama harganya bisa sekitar

Halaman 39 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per m² (meter persegi), apalagi rumah yang ditempati oleh Pelawan itu di pinggir jalan Kabupaten pasti lebih mahal harganya;

- Bahwa kalau tidak salah Pelawan pernah cerita kepada saya sebelum masa Covid 2019 bahwa tenor pinjaman Pelawan kepada PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I sekitar 4 (empat) tahun karena peristiwanya sudah lama sekali;
- Bahwa setahu saksi Pelawan sudah membayar pinjaman kepada PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I sudah sekitar 2 (dua) tahun, selama ini tidak ada masalah pembayaran, selama Pelawan belum tertipu itu selalu tepat waktu untuk membayar;
- Bahwa Pelawan pernah tertipu kalau tidak salah pada saat awal Covid 2019 soalnya udah mulai jarang belanja mobil pada saat awal masa Covid 2019;
- Bahwa Pelawan pernah bercerita kepada saksi bahwa informasinya tanah itu dilelang oleh PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I, tapi kronologisnya bagaimana saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa setahu saksi Informasinya harga tanah tersebut dilelang dengan angka Rp300.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) padahal luas tanah tersebut kurang lebih 900 m² (sembilan ratus meter persegi);
- Bahwa Kalau tidak salah utangnya Pelawan kepada PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) atau Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat dari KPKNL tapi Pelawan pernah bercerita bahwa rumah tersebut sudah dilelang, tapi saksi tidak menanyakan buktinya hanya sekedar cerita dari Pelawan saja;
- Bahwa atas itikad baik Pelawan, pernah datang ke PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I memohon kebijakan kepada pihak PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I bahwa kondisi

Halaman 40 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



usaha Pelawan saat ini sedang terpuruk. Informasinya Pelawan ini mendapat keringanan pembayaran cicilan;

- Bahwa Pelawan pernah cerita mendatangi KPKNL bahwa rumahnya Pelawan itu dilelang, lalu untuk selanjutnya saya tidak mengetahui detilnya bagaimana;
- Bahwa saksi mulai meninggalkan bisnis dengan Pelawan pada pertengahan tahun 2013 setelah Pelawan baru mendapatkan uang pinjaman dari PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I tersebut, terakhir bisnis Pelawan stag pada waktu awal Covid 2019 karena bisnis Pelawan terpuruk, dan bisnis saksi pun terpuruk, saksi juga tidak menghubungi Pelawan lagi saat itu;
- Bahwa setahu saksi Harga pasaran tanah tersebut yang saksi sebutkan sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per m² itu pada saat tahun sekarang karena kebetulan saksi pun tinggal di Cikande, harga tanah di lokasi tersebut sudah tinggi saat mulai menjadi kawasan industri di lokasi tersebut, apalagi sejak tol Cikande dibuka, maka harga tanahnya semakin mahal, di pinggir jalan raya Pantura itu harganya lebih mahal lagi biasa sekitar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per m² itu;
- Bahwa kalau masalah lelangnya saksi mengetahui, tapi Pelawan pernah bercerita kepada saksi bahwa Pelawan pernah didatangi oleh lawyer dari PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I bahwa Pelawan harus mengosongkan rumah dan tanahnya, lalu saksi sarankan bahwa cari lawyer yang terbaik dan ikuti saja prosesnya karena benar atau salahnya itu di pengadilan;
- Bahwa sepengetahuan saksi utangnya Pelawan kepada PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I sebesar Rp370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa Pelawan cerita kepada saksi pada pertengahan Januari 2013, jangka waktu pengembaliannya hutang Pelawan yaitu selama 4 (empat) tahun. Sebelum lunas sempat mandek akhirnya dilelang;

Halaman 41 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **BAHRUDIN**

- Bahwa Saksi sebetulnya tidak mengetahui betul masalah utang piutang Pelawan dengan PT. BPR Sarana Utama Multidana selaku Terlawan I, tapi saksi pernah ditelepon oleh Pelawan maksudnya untuk diajak Pelawan pada waktu mau datang ke KPKNL selaku Terlawan II untuk urusan lelang, tapi saksi tidak bisa ikut karena ada pekerjaan;
- Bahwa saksi hanya mengetahui ceritanya saja, tidak mengetahui persis yang dilelangnya yang mana dan kebetulan saksi juga tidak bisa ikut menemani Pelawan pada saat mau datang ke KPKNL;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut di atas para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak Terlawan I telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermeterai cukup yang telah dicocokkan dengan surat asli maupun fotocopynya sehingga sah sebagai alat bukti surat, antara lain:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 045/KMK/TGR/II/2023 PT BPR SARANA UTAMA MULTIDANA tertanggal 27 Februari 2013, yang telah disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 001/SP.I/BSUM-CMN/II/2015 dari PT BPR SARANA UTAMA MULTIDANA yang ditujukan kepada SURYANI tanggal 07 Desember 2015, telah disesuaikan dengan copynya, diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopy Surat Peringatan II No. 001/SP.II/BSUM-CMN/II/2015 dari PT BPR SARANA UTAMA MULTIDANA yang ditujukan kepada SURYANI tanggal 21 Desember 2015, telah disesuaikan dengan copynya, diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopy Surat Peringatan III No. 001/SP.III/BSUM-CMN/II/2015 dari PT BPR SARANA UTAMA MULTIDANA yang ditujukan kepada SURYANI

Halaman 42 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Desember 2015, telah disesuaikan dengan copynya, diberi tanda T.I-4;

5. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor : 556/22/2013 tanggal 5 November 2018, telah disesuaikan dengan copynya, diberi tanda T.I-5;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas pihak Terlawan I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pihak Terlawan II untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat antara lain:

1. Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 001/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 29 Januari 2018 dari Terlawan I kepada Pelawan, yang telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-1a;
2. Fotocopy Surat Peringatan II Nomor 002/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 5 Februari 2018 dari Terlawan I kepada Pelawan, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-1b;
3. Fotocopy Surat Peringatan III Nomor 003/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 12 Februari 2018 dari Terlawan I kepada Pelawan, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-1c;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Terlawan I tanggal 1 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
5. Fotocopy Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 0100/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 1 Oktober 2018 dari Terlawan I kepada Terlawan II, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
6. Fotocopy Penilaian dari Appraisal PT BPR Sarana Utama Multimedia tanggal 1 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-4a;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Nilai Limit dari Terlawan I kepada Terlawan II Nomor 0104/BSUM-LGL/X/2018 tanggal 1 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-4b;
8. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor PEN-332/WKN.06/KNL.01/2018 tanggal 23 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-5;

Halaman 43 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg

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)



9. Fotocopy Surat Pemberitahuan lelang dari Terlawan I kepada Pelawan Nomor Nomor 0123/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 26 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
10. Fotocopy Pengumuman Surat Kabar Harian Banten pada tanggal 29 Oktober 2018 sebagai pengumuman lelang ulang dengan menunjuk pelaksanaan lelang sebelumnya pada tanggal 21 September 2018 serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada alamat <https://www.lelang.go.id>, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
11. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 758/SKPT/2018 dan SKPT Nomor 759/SKPT/2018 tanggal 31 Agustus 2018 yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-8;
12. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 556/22/2018 tanggal 5 November 2018, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
13. Fotocopy Salinan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah disesuaikan dengan print outnya, selanjutnya diberi tanda T.II-10;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas pihak Terlawan II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak Terlawan III telah mengajukan bukti surat, antara lain:

1. Fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor : 556/22/2018 tanggal 5 November 2018, yang telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotocopy Kuitansi Nomor : 233/2018 tanggal 09 November 2018, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.III-2;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas pihak Terlawan III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak TurutTerlawan II telah mengajukan bukti surat, antara lain:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 00521/Songgom Jaya tercatat atas nama Karel Atua (Terlawan III), yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.II-1;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 00573/Songgom Jaya tercatat atas nama Karel Atua (Terlawan III), telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.II-2;
3. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor 556/22/2018 tanggal 05 November 2018, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.II-3;
4. Fotocopy Kuitansi Nomor 233/2018 tanggal 09 November 2018, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.II-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Pemenang Lelang dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang tanggal 03 Desember 2021 Nomor KET-71/WKN.06/KNL.01/2021, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.II-5;
6. Fotocopy Permohonan Balik Nama Sertipikat tanggal 01 November 2021 oleh Kuasa Terlawan II, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.II-6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa yang dibuat oleh Terlawan III, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.II-7;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat oleh Terlawan III, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TT.II-8;

Halaman 45 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg

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 selain bukti surat di atas pihak Turut Terlawan II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Pelawan dan Terlawan I telah mengajukan kesimpulan tertanggal 12 September 2023, Terlawan II dan Terlawan III telah mengajukan kesimpulan tertanggal 19 September 2023, sedangkan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pihak Terlawan I telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili dimana Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang mengadili perkara gugatan a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kewenangan mengadili tersebut telah diputus dalam putusan sela tertanggal 26 Oktober 2023 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Terlawan I.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo.
3. Membebaskan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

Menimbang, bahwa ternyata pihak Terlawan III juga mengajukan eksepsi mengenai kewenangan sama seperti eksepsi dari pihak Terlawan I namun tidak secara jelas tertulis dalam eksepsinya sehingga majelis berketetapan eksepsi tersebut sama dengan eksepsi dari Terlawan I

Halaman 46 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



sehingga terhadap eksepsi dari Terlawan III tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pihak Terlawan II telah mengajukan eksepsi mengenai:

1. Eksepsi *Error in Persona*

Pelawan telah keliru menarik KPKNL Serang sebagai pihak dalam perkara *a quo*:

- Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Pelawan adalah mengenai keberatannya atas eksekusi dan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Terlawan II. Untuk itu perlu Terlawan II sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 0100/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 1 Oktober 2018 dari Terlawan I kepada Terlawan II.

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut di atas Majelis Hakim merupakan kebebasan dari Pelawan menentukan pihak-pihak yang ditarik dalam gugatannya dikarenakan Pelawan merasa haknya telah dilanggar oleh pihak-pihak tersebut, sehingga terhadap materi eksepsi dari Terlawan II beralasan hukum untuk ditolak;

2. Eksepsi Bantahan Pelawan Tidak Lengkap

- Bahwa dalam surat bantahan Pelawan dalam permasalahan *a quo* tidak dilengkapi dengan tanda tangan Pelawan maupun kuasa hukumnya.
- Bahwa sesuai Pasal 118 aya (1) dan Pasal 123 ayat (1) HIR, pada pokoknya menyatakan suatu surat permohonan gugatan harus ditandatangani oleh pihak Pelawan atau kuasa hukumnya yang telah diberi kuasa khusus untuk menangani perkaranya di persidangan pengadilan.
- Bahwa tanda tangan Pelawan atau kuasa hukumnya dalam surat gugatan yang diajukan kepada ketua pengadilan merupakan wujud dari

Halaman 47 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



pada pertanggungjawaban adanya bantahan/ gugatan yang diajukan Pelawan terhadap Para Terlawan.

- Bahwa surat bantahan yang tidak ditandatangani oleh Pelawan atau kuasa hukumnya adalah tidak lengkap dan secara yuridis belum sempurna, sehingga gugatan Pelawan tidak sah dan batal demi hukum. Untuk itu, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bantahan Pelawan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan II tersebut di atas Pelawan menolak dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan II tersebut Majelis Hakim menilai setelah meneliti surat gugatan tersebut ternyata asli surat gugatan Penggugat sudah ditanda tangani oleh kuasanya, sehingga terhadap eksepsi tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Perlawanan dan jawab jinawab kedua belah pihak secara seksama, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan perkara ini dapat disimpulkan dimana Pelawan mendalilkan dalam posita gugatan perlawanannya nomor 4 "Bahwa atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Terlawan I tersebut maka Pelawan menyerahkan jaminan/agunan 2 (dua) sertifikat tanah yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00573/Cikande seluas 927 M2 (sembilan ratus dua puluh tujuh meter persegi) dengan Surat Ukur No. 464/2006 tertanggal 10 Oktober 2006 atas nama SURYANI dan sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00521/Cikande seluas 321 M2 (tiga ratus dua puluh meter persegi) dengan Surat Ukur No. 412/2006 atas nama SURYANI, yang mana kedua tanah milik Pelawan tersebut sudah dilelang oleh Terlawan II dan dimenangkan oleh Terlawan III dengan harga di bawah harga pasaran tanah di daerah tersebut dan Pelawan merasa tidak pernah diberitahu akan dilakukan pelelangan atas tanah Pelawan tersebut;

Halaman 48 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Pelawan tersebut di atas Terlawan II menyatakan Pelawan sudah diberitahu;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut di atas Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok gugatan perlawanan Pelawan yaitu:

1. Apakah benar Pelawan tidak pernah diberitahu oleh Terlawan I dan Terlawan II akan dilaksanakannya lelang atas jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00573/Cikande seluas 927 M2 (sembilan ratus dua puluh tujuh meter persegi) dengan Surat Ukur No. 464/2006 tertanggal 10 Oktober 2006 atas nama SURYANI dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00521/Cikande seluas 321 M2 (tiga ratus dua puluh meter persegi) dengan Surat Ukur No. 412/2006 atas nama SURYANI ?
2. Apakah benar para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah melelang tanah milik Pelawan?

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pelawan yang mendalilkan atau yang melawan maka berdasarkan pasal 163 HIR kepada pihak Pelawan dibebani untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil perlawanannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Pelawan telah pamengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak Terlawan I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-5 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak Terlawan II telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1a sampai dengan T.II-10, tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak Terlawan III telah mengajukan bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-2, tanpa mengajukan saksi;

Halaman 49 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya pihak Turut Terlawan II telah mengajukan bukti surat bertanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-8, tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Pelawan mendalilkan bahwa Pelawan tidak pernah diberitahu oleh Terlawan I dan Terlawan II tentang akan dilaksanakannya lelang atas jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00573/Cikande seluas 927 M2 (sembilan ratus dua puluh tujuh meter persegi) dengan Surat Ukur No. 464/2006 tertanggal 10 Oktober 2006 atas nama SURYANI dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00521/Cikande seluas 321 M2 (tiga ratus dua puluh meter persegi) dengan Surat Ukur No. 412/2006 atas nama SURYANI. Dan atas dalil dari Pelawan tersebut telah disangkal oleh Terlawan I dan Terlawan II;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Pelawan di atas Majelis Hakim menilai dari bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 dan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh pihak Pelawan tidak ada yang bisa menjelaskan kalau Pelawan tidak pernah mendapat pemberitahuan tentang akan dilaksanakannya lelang atas jaminan berupa SHM no. 00573/Cikande luas 927 M2 dan SHM no. 00521/Cikande luas 321 M2 milik pelawan tersebut, sedangkan pihak Terlawan I, Terlawan II telah mengajukan bukti surat yaitu Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 001/SP.I/BSUM-CMN/II/2015 dari PT BPR SARANA UTAMA MULTIDANA yang ditujukan kepada SURYANI tanggal 07 Desember 2015, telah disesuaikan dengan copynya, diberi tanda T.I-2; Fotocopy Surat Peringatan II No. 001/SP.II/BSUM-CMN/II/2015 dari PT BPR SARANA UTAMA MULTIDANA yang ditujukan kepada SURYANI tanggal 21 Desember 2015, telah disesuaikan dengan copynya, diberi tanda T.I-3; Fotocopy Surat Peringatan III No. 001/SP.III/BSUM-CMN/II/2015 dari PT BPR SARANA UTAMA MULTIDANA yang ditujukan kepada SURYANI tanggal 31 Desember 2015, telah disesuaikan dengan copynya, diberi tanda T.I-4; Dan juga Terlawan II telah mengajukan bukti surat berupa Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 001/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 29 Januari 2018 dari Terlawan I kepada Pelawan, yang telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda

Halaman 50 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.II-1a; Fotocopy Surat Peringatan II Nomor 002/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 5 Februari 2018 dari Terlawan I kepada Pelawan, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-1b; Fotocopy Surat Peringatan III Nomor 003/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 12 Februari 2018 dari Terlawan I kepada Pelawan, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-1c. Dari hal tersebut di atas telah terbukti kalau Pelawan sudah diberitahu tentang akan dilakukannya lelang dikarenakan Pelawan sudah tidak melunasi hutangnya kepada Terlawan I sehingga mendapat peringatan dari Terlawan I, sehingga Terlawan I memerintahkan Terlawan II untuk melakukan lelang obyek jaminan hutang milik Pelawan berdasarkan Fotocopy Surat Pernyataan Terlawan I tanggal 1 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-2; Fotocopy Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 0100/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 1 Oktober 2018 dari Terlawan I kepada Terlawan II, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-3; Fotocopy Penilaian dari Appraisal PT BPR Sarana Utama Multimedia tanggal 1 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-4a; Fotocopy Surat Pernyataan Nilai Limit dari Terlawan I kepada Terlawan II Nomor 0104/BSUM-LGL/X/2018 tanggal 1 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-4b; Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor PEN-332/WKN.06/KNL.01/2018 tanggal 23 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-5; Fotocopy Surat Pemberitahuan lelang dari Terlawan I kepada Pelawan Nomor Nomor 0123/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 26 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-6; Fotocopy Pengumuman Surat Kabar Harian Banten pada tanggal 29 Oktober 2018 sebagai pengumuman lelang ulang dengan menunjuk pelaksanaan lelang sebelumnya pada tanggal 21 September 2018 serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada alamat <https://www.lelang.go.id>, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-7; Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 758/SKPT/2018 dan SKPT Nomor 759/SKPT/2018 tanggal 31 Agustus 2018 yang diterbitkan Kepala

Halaman 51 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kota Serang, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-8; Fotocopy Risalah Lelang Nomor 556/22/2018 tanggal 5 November 2018, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-9 dan Fotocopy Salinan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah disesuaikan dengan print outnya, selanjutnya diberi tanda T.II-10;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim menilai pihak Pelawan tidak bisa membuktikan kalau Pelawan tidak pernah mendapat pemberitahuan akan dilaksanakan lelang oleh Terlawan II atas perintah Terlawan I terhadap obyek jaminan milik Pelawan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah benar para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah melelang tanah milik Pelawan?

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti bukti surat milik Terlawan II selaku pihak yang melakukan pelelangan atas obyek jaminan hutang milik Pelawan atas perintah Terlawan I, berupa: Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 001/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 29 Januari 2018 dari Terlawan I kepada Pelawan, yang telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-1a; Fotocopy Surat Peringatan II Nomor 002/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 5 Februari 2018 dari Terlawan I kepada Pelawan, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-1b; Fotocopy Surat Peringatan III Nomor 003/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 12 Februari 2018 dari Terlawan I kepada Pelawan, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-1c; Fotocopy Surat Pernyataan Terlawan I tanggal 1 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-2; Fotocopy Surat Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 0100/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 1 Oktober 2018 dari Terlawan I kepada Terlawan II, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-3; Fotocopy Penilaian dari Appraisal PT BPR Sarana Utama Multimedia tanggal 1 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-4a; Fotocopy Surat Pernyataan Nilai Limit dari Terlawan I kepada

Halaman 52 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II Nomor 0104/BSUM-LGL/X/2018 tanggal 1 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-4b; Fotocopy Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor PEN-332/WKN.06/KNL.01/2018 tanggal 23 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-5; Fotocopy Surat Pemberitahuan lelang dari Terlawan I kepada Pelawan Nomor Nomor 0123/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 26 Oktober 2018, telah disesuaikan dengan copynya, selanjutnya diberi tanda T.II-6; Fotocopy Pengumuman Surat Kabar Harian Banten pada tanggal 29 Oktober 2018 sebagai pengumuman lelang ulang dengan menunjuk pelaksanaan lelang sebelumnya pada tanggal 21 September 2018 serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada alamat <https://www.lelang.go.id>, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-7; Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 758/SKPT/2018 dan SKPT Nomor 759/SKPT/2018 tanggal 31 Agustus 2018 yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-8; Fotocopy Risalah Lelang Nomor 556/22/2018 tanggal 5 November 2018, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-9; Fotocopy Salinan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, telah disesuaikan dengan print outnya, selanjutnya diberi tanda T.II-10, Majelis Hakim menilai proses pelelangan atas obyek jaminan hutang tersebut yang dilakukan oleh pihak Terlawan II atas perintah pihak Terlawan I sudah melalui prosedur yang benar sesuai Peraturan Menteri Keuangan (PMK) 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mana dalam proses lelang yang dilakukan oleh pihak Terlawan II tersebut sudah dilengkapi dengan dokumen-dokumen antara lain:

- Copy Perjanjian Kredit Nomor 045/KMK-TGR/II/2013 tanggal 27 Februari 2013;
- Copy Surat Peringatan I Nomor 001/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 29 Januari 2018;
- Copy Surat Peringatan II Nomor 002/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 5 Februari 2018;

Halaman 53 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Copy Surat Peringatan III Nomor 003/SP/BPRSUM-CMN/II/18 tanggal 12 Februari 2018;
- Copy SHM Nomor 573/Cikande seluas 927 m²;
- Copy SHM Nomor 521/Cikande seluas 321 m²;
- Copy SHT Nomor 1926/2013 tanggal 21 Mei 2013;
- Copy APHT Nomor 111/2013 tanggal 26 Maret 2013;
- SKPT Nomor 758/SKPT/2018 dan SKPT Nomor 759/SKPT/2018 tanggal 31 Agustus 2018;
- Penilaian dari Appraisal PT BPR Sarana Utama Multimedia tanggal 1 Oktober 2018;
- Surat Pernyataan Nilai Limit dari Terlawan I kepada Terlawan II Nomor 0104/BSUM-LGL/X/2018 tanggal 1 Oktober 2018;
- Surat Pernyataan Terlawan I tanggal 1 Oktober 2018;
- Surat Pemberitahuan lelang dari Terlawan I kepada Pelawan Nomor Nomor 0123/BPRSUM-LGL/X/2018 tanggal 26 Oktober 2018;
- Pengumuman Surat KabaR Harian Banten pada tanggal 29 Oktober 2018 sebagai pengumuman lelang ulang dengan menunjuk pelaksanaan lelang sebelumnya padatanggal 21 September 2018 serta ditayangkan melalui aplikasi lelang melalui internet pada alamat <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.

Sehingga terhadap pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, maka terhadap lelang objek sengketa *a quo* telah sah dan berkekuatan hukum serta tidak dapat dibatalkan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 PMK 27/2016 "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*" dan ketentuan Buku II Mahkamah Agung Edisi 2007 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, pada halaman 100 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*", sehingga atas objek lelang yang telah laku terjual tidak dapat dibatalkan pelaksanaannya dan dengan demikian objek lelang tidak dapat dikembalikan kepada Pelawan;

Halaman 54 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas maka telah ternyata pihak Pelawan tidak bisa membuktikan dalil-dalil perlawanannya sedangkan pihak para Terlawan telah bisa membuktikan dalil-dalil sangkalannya, sehingga pihak Pelawan dinyatakan sebagai pihak Pelawan yang tidak baik dan terhadap petitum gugatan Pelawan beralasan hukum untuk ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan perlawanan dari Pelawan ditolak seluruhnya maka berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR kepada pihak Pelawan dibebani untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, pasal 163, pasal 181 ayat (1) HIR, dan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi Para Terlawan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.495.000,00 (tiga juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Selasa tanggal 31 Oktober 2023, oleh kami, Lilik Sugihartono, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ali Murdiat, S.H.,M.H. dan Dessy Darmayanti,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 14 Nopember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum melalui System Electronic/E-court oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Neneng Susilawati, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Pelawan, Terlawan I, Terlawan II, dan Terlawan III, namun tanpa dihadiri oleh para Turut Terlawan dalam Sistem Informasi Pengadilan;

Halaman 55 dari 56 Putusan Nomor 204/Pdt.Bth/2022/PN Srg



Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ali Murdiat, S.H., M.H.

Lilik Sugihartono, S.H.

Dessy Darmayanti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Neneng Susilawati, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	150.000,00
3. PNBP/Pihak	: Rp.	50.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp.	3.245.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	-
6. PNBP PS	: Rp.	-
7. Pemberitahuan PS	: Rp.	-
8. Materai	: Rp.	10.000,00
9. Redaksi	: Rp.	10.000,00
Jumlah	: Rp.	<u>3.495.000,00,-</u>

(tiga juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)