



PUTUSAN

Nomor 80/Pdt.G/2021/PN Srg

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **H.Ukon Winardi Bin H.Karmani**, bertempat tinggal di Kp.Pabuaran Rt 011/ Rw 005 Kelurahan : Sukaratu Kecamatan : Cikeusal Kabupaten : Serang, Desa Sukaratu, Cikeusal, Kab. Serang, Banten;
2. **Hj.Iho Binti H.Kusni**, bertempat tinggal di Kp.Pabuaran Rt 011/ Rw 005 Kelurahan : Sukaratu Kecamatan : Cikeusal Kabupaten : Serang, Desa Sukaratu, Cikeusal, Kab. Serang, Banten, dalam hal ini para Penggugat memberikan kuasa kepada Deni Ismail Pamungkas, S.H. Mh, Advokat yang berkantor di Griya Gemilang Sakti Blok A2 No.20 Kelurahan Sumurpecung Kecamatan Serang Kota Serang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juni 2021, sebagai **para Penggugat ;**

Melawan :

1. **PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten,Tbk, Kantor Cabang Khusus Banten**, tempat kedudukan Jl.Veteran No.6 Serang Banten, Kel. Cimuncang, Serang, Kota Serang, Banten, sebagai **Tergugat I;**
2. **Miftahul Khoiri**, bertempat tinggal di Perumahan Taman Royal 1, Cluster Cendana , Jalan Cendana 10 No.33 Kelurahan : Tanah Tinggi, Kecamatan : Tangerang, Kota : Tangerang “ Banten, Kel. Tanah Tinggi, Tangerang, Kota Tangerang, Banten, sebagai **Tergugat II;**
3. **Rini Parwanti**, bertempat tinggal di Perumahan Taman Royal 1, Cluster Cendana , Jalan Cendana 10 No.33 Kelurahan : Tanah Tinggi, Kecamatan : Tangerang, Kota : Tangerang “ Banten, Kel. Tanah Tinggi, Tangerang, Kota Tangerang, Banten, sebagai **Tergugat III;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Serang**, tempat kedudukan Jl.Raya Cilegon Km.3 , Drangon, Taktakan, Kota : Serang, Kel. Drangong, Taktakan, Kota Serang, Banten, sebagai **Tergugat IV**;
5. **Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I cq Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Banten cq.Kepala Kantor Pertanahan Serang**, tempat kedudukan Jl..Letnan Jidun No.05 Kelurahan Lontar Kota Serang-Provinsi Banten, Kel. LontarBaru, Serang, Kota Serang, Banten, sebagai **Turut Tergugat I**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

- Telah membaca berkas perkara
- Telah memperhatikan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;
- Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 29 Juni 2021 yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 1 Juli 2021 dibawah Register perkara nomor : 80/Pdt.G/2021/PN.Srg, telah mengemukakan hal-hal yang menjadi alasan tentang gugatannya sebagai berikut :

A. TENTANG LEGAL STANDING PARA PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat I adalah direktur CV. LIA JAYA MANDIRI yang memiliki kedudukan hukum (*Legal standing*) untuk melakukan perbuatan hukum bertindak untuk dan atas nama atau demi kepentingan hukum CV. LIA JAYA MANDIRI termasuk mengajukan gugatan terhadap perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat / Turut Tergugat sebagaimana gugatan *a quo* ;
2. Bahwa Penggugat II adalah istri dari Penggugat I

B. TENTANG KEDUDUKAN PARA TERGUGAT / TURUT TERGUGAT SERTA DUDUK PERKARA (FUNDAMENTUM PETENDI / POSITA)

3. Bahwa Penggugat I dengan disetujui oleh Penggugat II telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dengan Tergugat I yang dituangkan dalam surat

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 2 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 tentang pemberian fasilitas kredit modal kerja umum yang dibuat oleh Notaris GERRY, S.H., dimana Penggugat I selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur ;

4. Bahwa Penggugat I dalam perjanjian kredit tentang "Pemberian Fasilitas Kredit Modal Kerja Umum" tersebut telah menerima dari Tergugat I berupa pinjaman uang sebagai modal dan Penggugat I telah pula mengagunkan kepada Tergugat I berupa Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) dengan luas Tanah : 637 m² Bangunan : 120 m² , terletak di Blok Legok Desa Ciukesal, Kecamatan Cieukesal, Kabupaten Serang, Provinsi Banten dan Akta Hibah Nomor : 160/PPAT/CKL/15/1997 atas nama Ukon Winardi Bin Haji Karyati dengan luas 1.080 m² ;
5. Bahwa terhadap pinjaman modal dari Tergugat I kepada Penggugat I tersebut telah membantu kegiatan usaha Penggugat I dan memberikan laba terhadap perusahaan Penggugat I.
6. Bahwa akan tetapi dalam perkembangannya, oleh karena adanya pandemi covid 19 yang melanda secara nasional telah berdampak terhadap usaha Penggugat I dimana pekerjaan-pekerjaan yang sedang dijalankan atau yang rencananya akan dikerjakan menjadi berhenti. Akibatnya, Penggugat I tidak dapat mendapatkan keuntungan sebagaimana yang diharapkan dan hal tersebut berdampak terhadap pemenuhan kewajiban membayar angsuran kredit kepada Tergugat I menjadi terhenti;
7. Bahwa sebagaimana peristiwa sebagaimana posita point 6 diatas Penggugat I telah dianggap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dalam membayar angsuran pada Tergugat I, sehingga kemudian Tergugat I mengirim surat kepada Penggugat I berdasarkan surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan nomor : 653/KBN-PPK/2020 tanggal 07 Oktober 2020, bahwa terhadap sertifikat hak milik (SHM) Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) yang digunakan sebagai agunan pada Tergugat I akan dilaksanakan lelang. Adapun pelaksanaan Lelang pada hari Selasa, tanggal 24 November 2020, pukul 11.00 WIB, Limit lelang ke-1 : Rp.155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah), nilai jaminan : Rp.

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 3 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31.000.000,- (tiga puluh satu juta rupiah), tempat lelang di KPKNL Serang (Tergugat I) jalan Raya Serang - Cilegon, km.3 Legok Kota Serang ;

8. Bahwa selanjutnya Penggugat I juga telah menerima surat tertanggal 28 April 2021 dari Tergugat I yakni :

a. Surat nomor : 0452/KBN-PPK/2021, sifat : Penting, Perihal : pemberitahuan pengosongan objek agunan lelang yang isinya adalah menindaklanjuti :

- Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan ke -1 pada hari Selasa, tanggal 24 November 2020 melalui Tergugat I atas objek Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) tidak ada peminat ;
- Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan ke -2 tanggal 13 April 2021 melalui Tergugat I atas objek sertifikat hak milik (SHM) Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) TERJUAL;
- Kutipan risalah Lelang nomor : 177/22/2021 tanggal 13 April 2021 terlampir;

Maka dengan ini kami beritahukan bahwa agunan saudara telah Terjual dengan rincian hasil lelang sebagai berikut :

- Nilai limit lelang : Rp.155.000.000,-
- Nilai limit terjual : Rp. 170.999.999,-
- Biaya Lelang :
- Pph 2.5% : Rp. 4.277.901,-
- Biaya administrasi lelang 2% : RP. 3.419.999,-
- Nilai bersih hasil lelang : Rp. 163.302.099,-

Sehubungan hal tersebut, Penggugat dimohon untuk melakukan pengosongan objek agunan lelang paling lambat 7 X 24 Jam sejak tanggal surat pemberitahuan ini;

b. Surat nomor : 0453/KBN-PPK/2021, Sifat : Penting, Perihal : pemberitahuan sisa kewajiban CV. Lia Jaya mandiri / Penggugat, adapun sisa kewajiban Penggugat posisi tanggal 28 April 2021 adalah sebesar Rp. 69.613.242,- dan diharapkan dapat diselesaikan paling lambat tanggal 31 Agustus 2021 dan apabila sampai dengan batas waktu yang telah ditetapkan tidak dapat

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 4 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menyelesaikan seluruh sisa kewajiban dimaksud maka akan dilakukan eksekusi hak tanggungan terhadap objek agunan lain milik Penggugat ;
- 8 Bahwa atas pemberitahuan sebagaimana tersebut dalam posita point 7 diatas dirasakan Penggugat I jauh dari rasa keadilan sehingga telah membuat Penggugat Kecwa dan dirugikan, karena seluruh kewajiban Penggugat I sebelum lelang yaitu sebesar Rp. 232.915.341,- tidak dapat selesai dan Penggugat pada posisi tanggal 28 April 2021 masih diminta untuk menyelesaikan kekurangan sisa kewajibannya sebesar Rp. 69.613.242,- ;
- 9 Bahwa hasil penjualan lelang yang dilakukan Tergugat I sangat tidak adil dan tidak patut karena harga/nilai yang ditentukan oleh Tergugat I selaku Penjual/Pemohon lelang dibawah Nilai Jual yang berlaku saat ini.Mengenai ketidak patutatan tersebut dapat dilihat pada penentuan nilai limit atas barang jaminan/obyek yang hanya dinilai sebesar Rp. 170.999.999,- (*seratus tujuh puluh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah*) . ;
- 10 Bahwa didalam suatu perjanjian utang piutang, pada prinsipnya penjamin/penanggungan hutang oleh seseorang penjamin/penanggung hanya merupakan sebuah accesoris/tambahan atas perjanjian pokok (Perjanjian Utang Piutang /Perjanjian Kredit), yang mana bertujuan untuk menjamin Pelunasan kewajiban debitur kepada kreditur berdasarkan perjanjian pokok/perjanjian utang-piutang /Perjanjian Kredit.Dengan demikian tidak memenuhi kewajiban kepada kreditur berdasarkan perjanjian pokok/perjanjian utang-piutang/Perjanjian Kredit maka pertama-taa kreditur berkewajiban untuk memberitahukan/mengingatkan Debitur untuk melakukan pembayaran.Dan apabila ternyata debitur tidak melakukan pembayaran, maka kreditur berkewajiban untuk memberitahukan/mengingatkan penjamin/penanggung untuk melakukan kewajiban debitur.Selanjutnya apabila ternyata penjamin juga tidak melaksanakan kewajiban debitur, maka kreditur dapat mengajukan permohonan lelang terhadap barang jaminan, dengan ketentuan bahwa nilai lelang atas barang jaminan harus ditentukan dengan harga/nilai yang layak, yang mana dilakukan oleh penilai independent dengan berpedoman pada nilai jual yang berlaku dipasaran dan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) barang jaminan tersebut . ;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 5 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11 Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan Tergugat I melalui perantara Tergugat IV atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat dilakukan dengan itikat buruk yaitu berkaitan dengan Penentuan nilai jual/harga limit atas barang jaminan yang dilakukan dengan cara yang tidak patut (dibawah harga pasaran) menimbulkan ketidakadilan dan kerugian baik secara moril maupun materiil terhadap Para Penggugat yang telah merugikan Para Penggugat dan merupakan Tindakan Perbuatan Melawan Hukum ;
- 12 Bahwa berdasarkan atas posita sebagaimana point 9 sampai 11 tersebut diatas maka pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa yang dimenangkan oleh Tergugat II berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 adalah cacat hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum sehingga tidak sah karena itu patut untuk dibatalkan. Sebagai konsekwensi hukumannya dan guna melindungi hak-hak serta kepentingan Para Penggugat maka Turut Tergugat I harus diperintahkan untuk menolak permohonan balik nama atas tanah dan bangunan Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) dengan luas Tanah : 637 m2 Bangunan : 120 m2 , terletak di Blok Legok Desa Ciukesal, Kecamatan Cieukesal, Kabupaten Serang, Provinsi Banten yang diajukan Tergugat II maupun Tergugat III (istri Tergugat II) selaku Pemenang lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 yang diterbitkan Tergugat IV ;
- 13 Bahwa berdasarkan alasan hukum sebagaimana terurai di atas maka Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Para Penggugat. Sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maka Para Penggugat telah mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang diperhitungkan berdasarkan nilai obyek sengketa yang saat ini telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat III dan atau Tergugat IV. Kerugian materiil ini harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat secara tanggung renteng, tunai dan seketika
- 14 Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Para Penggugat dikemudian hari, dan untuk kelancaran persidangan perkara ini mohon Kepada yang Terhormat

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 6 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Negeri Serang cq. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap obyek sengketa, hal tersebut untuk mencegah serta menghindari tindakan-tindakan yang dapat menimbulkan kerugian yang lebih besar pada Penggugat dalam hal tanah Terperkara dipindah tangankan dan/atau dialihkan dan/atau dijual oleh Pihak Tergugat selama proses perkara sedang berjalan hal mana akan sangat berdampak merugikan bagi Para Penggugat;

- 15 Bahwa Gugatan Penggugat didasari bukti-bukti yang otentik dan dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan kebenaran, mohon kiranya yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Serang cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi baik dari Tergugat dan Para Pihak lainnya;

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Penggugat dengan ini memohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Serang, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo – melalui Gugatan ini berkenan untuk memutuskan:

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap obyek sengketa guna melindungi kepentingan Para Penggugat yaitu sebidang tanah dan bangunan Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) dengan luas Tanah : 637 m2 Bangunan : 120 m2 , terletak di Blok Legok Desa Ciukesal, Kecamatan Cieukesal, Kabupaten Serang ;
3. Menyatakan Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Para Penggugat;
4. Menyatakan penjualan lelang sebagaimana risalah lelang Risalah Lelang Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 yang diterbitkan Tergugat IV atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) dengan luas Tanah : 637 m2 Bangunan : 120 m2 , terletak di Blok Legok Desa Ciukesal, Kecamatan

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 7 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cieukesal, Kabupaten Serang Provinsi Banten Adalah cacat hukum, tidak Sah dan/atau batal demi hukum ;

5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menolak permohonan balik nama atas tanah dan bangunan Sertifikat hak milik (SHM) No.77 atas nama pemegang hak milik Ibu IHO Binti H. KUSNI (Penggugat II) dengan luas Tanah : 637 m² Bangunan : 120 m² , terletak di Blok Legok Desa Cieukesal, Kecamatan Cieukesal, Kabupaten Serang Provinsi Banten yang diajukan oleh Tergugat II selaku Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 yang diterbitkan Tergugat IV tanggal 24 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat V ;
6. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maka Para Penggugat telah mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan seketika;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (*uitvoerbaar bij Voorraad*);
9. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida :

Bahwa bilamana Pengadilan Negeri Serang Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya ex aequo et bono.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya bernama Deni Ismail Pamungkas, SH., MH., Deni Wisn, SHI., MH., Agus Sofyan, SH., Medi Subandi, SH., Ratu Halimah Sa'adah, SHI., Sunardi, SH. Dan Rojak, SH. Advokat/ Asisten Advokat pada kantor Hukum Deni Ismail Pamungkas & Rekan yang berkantor di Griya Gemilang Sakti Blok A2/ 20 RT. 03/ RW. 13 Kelurahan Smur Pecung, Kecamatan Serang, Kota Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Juni 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 8 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Serang, dibawah Nomor Register : 409/SK.HUK/PDT/2021/PN Srg, pada tanggal 19 Agustus 2021 dan Tergugat I hadir Kuasanya bernama Eko Peri Hartono, SH, CN, Rimbo Bawono, Amir Ghopur, SH., Ibrahim Husain, SH., dan Ade Juliansyah, SH. Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Jl. Mujair Raya No. 16 Jati Padang Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang, dibawah Nomor Register : 415/SK.HUK/PDT/2021/PN Srg, pada tanggal 19 Agustus 2021, sedangkan Tergugat II, Tergugat III, tidak hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut namun Tergugat II, Tergugat III, tetap tidak hadir atau mengirimkan wakilnya dalam persidangan sehingga atas kesepakatan para pihak tersebut untuk Tergugat II, Tergugat III, di nyatakan di tinggal dan dianggap tidak mempertahankan haknya dalam perkara ini serta Tergugat IV hadir kuasanya bernama Ferdinandus Andreas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Agustus 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang di bawah Nomor Register : 415/SK.HUK/PDT/2021/PN Srg pada tanggal 19 Agustus 2021 dan Turut Tergugat I hadir kuasanya bernama Erwin Harris Marpaung, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Nopember 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang di bawah Nomor Register : 503/SK.HUK/PDT/2021/PN Srg pada tanggal 4 Nopember 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu telah mengupayakan perdamaian melalui jalur mediasi dengan menunjuk seorang mediator yang bernama ALI MURDIAT, S.H, M.H. akan tetapi berdasarkan laporan dari mediator tersebut menyatakan bahwa mediasi tersebut dinyatakan gagal / tidak berhasil, oleh karena itu dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban dan Eksepsinya pada tanggal 2 Desember 2021 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Bahwa Tergugat I dengan ini menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat dalam surat Gugatannya tanggal 29 Juni 2021, kecuali yang secara tegas-tegas Tergugat I akui kebenarannya;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 9 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I menegaskan sebelum menjawab, membantah, menyanggah dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada pokok perkara, Tergugat I perlu menyampaikan eksepsi terkait di luar pokok perkara terhadap konstruksi, konstataasi gugatan Para Penggugat yang dibuat dengan asal-asalan, kabur / tidak jelas, memangkas / menghilangkan kebenaran peristiwa dan perbuatan hukum secara utuh sehingga menyesatkan dan bertentangan dengan azas-azas maupun kaidah-kaidah dalam hukum acara perdata. Adapun eksepsi yang kami sampaikan diantaranya adalah sebagai berikut:

A.EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT (PENGADILAN NEGERI SERANG TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO)

Bahwa dalil Para Penggugat telah keliru mengkonstatasi obyek sengketa maupun subyek hukum Tergugat. Dalil Para Penggugat nyata nyata mencampuradukkan antara kedudukan keabsahan suatu Produk hukum dengan perbuatan keperdataan tentang adanya **Risalah Lelang** atas obyek sengketa / obyek lelang. Dalil posita gugatan Para Penggugat nayatnya meminta **suatu pembatalan produk Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang (Risalah Lelang No. 117/22/2021 tanggal 13 April 2021)**, yang mana produk institusi tersebut yaitu Risalah Lelang atas obyek sengketa / obyek lelang dimaksud adalah **termasuk produk dokumen yang dipersamakan sebagai obyek Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN) karena memiliki sifat "beslissing"**;

Bahwa Hal tersebut telah didalilkan dalam posita gugatan Para Penggugat poin 11 (sebelas), 12 (dua belas) dan 13 (tiga belas), serta pembatalan Risalah Lelang terurai dalam petitum 4 (empat) gugatan Para Penggugat agar dinyatakan batal demi hukum. Dan dalam hal gugatan yang berisi permintaan menghukum / memerintahkan institusi / Pejabat Tata Usaha Negara *in casu* KPKNL Serang (Tegugat IV) untuk merubah atau membatalkan Risalah Lelang, maka berdasar ketentuan hukum acara yang berlaku hal tersebut haruslah diajukan ke

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 10 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan pada Pengadilan Negeri. Oleh karenanya sudah seharusnya berdasarkan hukum, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Serang untuk **MENJATUHKAN PUTUSAN SELA TERLEBIH DAHULU** dan menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“Bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara Dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang pengadilan negeri”.

B. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONCORDIUM / GUGATAN KEKURANGAN PIHAK

Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan pembatalan lelang berdasarkan pada adanya ketidakabsahan proses lelang, sedangkan obyek lelang (obyek sengketa) itu sendiri adalah **obyek jaminan Perjanjian Kredit antara Penggugat I (debitur) yang disetujui oleh Penggugat II (istri/penjamin) dengan Tergugat I (kreditur) yang dibuat dihadapan Notaris Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang.** hal tersebut nyata nyata telah diakui Para Penggugat pada Posita Gugatan pada poin 3 (tiga) gugatan yang kami kutip sebagai berikut:

1. *“Bahwa Penggugat I dengan disetujui oleh Penggugat II telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dengan Tergugat I yang dituangkan dalam surat Perjanjian nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 tentang pemberian fasilitas kredit modal kerja umum yang **dibuat oleh Notaris GERRY, S.H.,** dimana penggugat I selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur;”*

Bahwa kebenaran dan keabsahan obyek lelang sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 77/Cikeusal, **telah dilakukan survey dan verifikasi keabsahannya oleh Tergugat I dan ditunjukkan batas batasnya sendiri oleh Para Penggugat**

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 11 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Penjamin / debitur saat itu, telah dilakukan pengecekan oleh Tim Appraisal Independent, telah dilakukan pengecekan oleh Notaris/PPAT saat diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), telah dilakukan pengecekan oleh Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang saat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1738/2010 atas nama Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten. Karenanya keseluruhan perbuatan hukum penyerahan obyek jaminan kredit yang sekarang sudah di lelang dan menjadi milik Tergugat II dan Tergugat III dan telah memenuhi keabsahan dan prinsip publisitas kebenarannya;

Bahwa menjadi logis dan berdasar hukum apabila Tergugat IV yakni KPKNL Serang melakukan pelelangan berdasarkan pada keseluruhan kebenaran dan keabsahan dokumen dokumen, akta akta yang terkait dengan Obyek lelang (obyek sengketa *a quo*) yang kesemuanya sudah terurai secara jelas dan terang dalam Risalah Lelang Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021;

Bahwa apabila sekarang Para Penggugat merasa keberatan dan hendak membatalkan Risalah Lelang, maka sudah seharusnya Para Penggugat menyertakan perbuatan hukum dan hubungan hukum pihak pihak lain yang telah menetapkan keabsahan dan kebenaran dari Obyek Lelang / obyek sengketa *a quo*, diantaranya adalah Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang, yang membuat Akta – Akta yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 68/2010 tanggal 03 Juni 2010. Karena Tergugat I melalui Tergugat IV melelang obyek jaminan / obyek lelang berdasarkan kenyataan dan kebenaran dokumen / akta akta yang sudah diakui sendiri dan diverifikasi dan dibuat dihadapan Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang;

Bahwa sudah seharusnya gugatan Para Penggugat mengenai pembatalan risalah lelang haruslah menyertakan Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat di dalam surat gugatannya, namun pada faktanya surat gugatan Para Penggugat tidak memasukkan / menarik pihak

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 12 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang) yang turut memiliki dan terdapat hubungan hukum serta kepentingan hukum yang erat dalam perkara a quo.

Dengan dengan demikian gugatan Para Penggugat ternyata dan nyata nyata **kekurangan subyek hukum / tidak memenuhi syarat kelengkapan subyek hukum suatu gugatan (*plurium litis concortium*)** dan terhadap Gugatan Para Penggugat yang demikian menurut hukum harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) sebagaimana pula juga ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 602 K/Sip/1975 tertanggal 25 Mei 1977 danurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 369 K / AG / 1995 tertanggal 30 April 1996 ;**

C. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (OBSCURE LIBEL)

Bahwa jika diteliti dan dicermati secara seksama, ternyata konstataasi gugatan Para Penggugat antara posita dan petitumnya saling bertentangan, tidak sinkron, petitum tidak didukung posita, yang berakibat gugatan Para Penggugat kabur / tidak jelas (*obscure libel*), diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Bawah pada pokoknya gugatan Para Penggugat pada posita 9 (sembilan) sampai dengan Posita poin 15 (lima belas) secara keseluruhan mendalilkan Tergugat I dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tentang adanya anggapan lelang yang cacat hukum dan meminta penyerahan jaminan / obyek sengketa / obyek lelang serta meminta ganti kerugian. Hal demikian bertentangan dengan pengakuan Para Penggugat sendiri sebagaimana pada surat Gugatan Para Penggugat pada poin 1 (satu) sampai dengan poin 8 (delapan) tentang adanya pinjaman modal “uang” dari Tergugat I (bank) yang kemudian diterima dan digunakan oleh Para Penggugat dengan jaminan kredit yaitu tanah beserta bangunan sebagaimana SHM No. 77/Cikeusal atas nama IHO Binti H. Khusni (Penggugat II / istri / Penjamin) yang telah diikat / dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1738/2010 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota /

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 13 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Serang Tanggal 23 Juli 2010 (“**Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan**”). berdasarkan Perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 beserta turunannya, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 68/2010 tanggal 03 Juni 2010 kesemuanya dibuat dihadapan Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang (“**Perjanjian**”),

- b. Bahwa Para Penggugat telah mencampuradukkan konstataasi gugatan apakah bersifat keperdataan biasa wanprestasi/ingkar janji, ataukah meminta pembatalan Risalah Lelang yang notabene dapat dipersamakan dengan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan Para Penggugat juga tidak meminta pembatalan terhadap perbuatan hukum atau dokumen dokumen / produk produk / akta akta yang menjadi dasar dilakukannya pelelangan atas obyek lelang / obyek sengketa *a quo* , diantaranya adalah Perjanjian Kredit beserta turunannya, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Karena akta akta maupun dokumen / produk hukum tersebut sah dan benar serta masih berlaku sehingga menjadi dasar terbitnya Risalah Lelang. Karena jika tidak dinyatakan batal, maka akan terjadi kontradiksi antara produk hukum dan perbuatan hukum yang melingkupinya ;
- c. Bahwa selain itu dengan telah adanya keabsahan dan kebenaran obyek lelang / obyek sengketa *a quo* , maka obyek lelang yang sudah menjadi milik pihak lain (Tegugat II dan tergugat III) sebagai pemenang lelang yang dibelinya melalui pelelangan telah sesuai dengan dokumen / produk hukum yang ada, sehingga apabila sekarang Para Penggugat memperlmasalahkan adanya ketidakabsahan proses pelelangan atas obyek lelang, maka hal demikian bertentangan dengan keabsahan serta kebenaran dokumen / akta bukti yang mendasarinya / alas hak. Karenanya patut dan berdasar gugatan Para Penggugat dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang kabur / tidak jelas (***obscure libel***), gugatannya sama sekali tidak merumuskan Posita dan Petitum dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie* – Pasal 8 RV), Tidak jelas *rechtfeiten* (peristiwa hukum) dan *rechtground* (dasar hukumnya), dan

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 14 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah seharusnya gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa pendapat **Yahya Harahap** dalam bukunya **Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan**, Edisi kedua hal 58 menyebutkan : “**untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau (obscuur libel) harus memuat unsur yaitu :**

- **Dasar Hukum (Rechtelijke Ground). Memuat penegasan atau penjelasan hubungan Penggugat dengan materi.**
- **Dasar fakta (feitelijke Ground). Memuat penjelasan pernyataan mengenai: fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau obyek perkara maupun dengan pihak Tergugat.”**

Berdasarkan penjelasan diatas, posita yang dianggap terhindar dan cacat adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan yang menjadi dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) dan Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*). Hal tersebut kembali dipertegas pendapat **Yahya Harahap** dalam bukunya **Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan**, Edisi kedua (hal. 449): “**Posita atau fundamentum Petindi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) atas kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Dalil gugatan seperti ini tidak memenuhi syarat formil dan gugatan dianggap tidak jelas**”;

Bahwa pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya hukum acara perdata dalam teori dan praktek hal 17 “**suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas. Dalam hukum acara perdata bagian dari gugat ini disebut fundamenteum petendi atau posita. Suatu posita terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan dan bagian yang memuat alasan-alasan yang berdasar hukum**”;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 15 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat tentang eksepsi *obscure libel* tersebut di atas, menunjukkan dan membuktikan **gugatan Para Penggugat telah mengandung cacat formil penyusunan surat gugatan**. Diantaranya adalah **antara posita dan petitum gugatan Penggugat saling bertentangan (kontradiksi fundamentum petendi) / tidak sinkron, petitum tidak didukung posita, dan/atau Posita gugatan Penggugat tidak memuat alasan-alasan yang berdasar hukum**, kesemuanya itu merupakan cerminan gugatan Penggugat yang kabur / tidak jelas (*obscure libel*), sehingga sudah seharusnya di kesampingkan untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975 yang memberikan kaidah hukum ;

“Karena petitum gugatan tidak jelas maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997 Tanggal 9 Maret 1999 memberikan kaidah hukum:

“Petitum suatu gugatan harus didasarkan dan didukung posita atau dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dengan petitum tidak ada atau tidak jelas maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata gugatan yang berkualitas demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357/K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986, memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 16 dari 66 Halaman

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)



“ Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitum ternyata tidak jelas adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka Gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

D. EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LANDASAN HUKUM UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

Bahwa konstataasi gugatan, Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, tentang adanya anggapan lelang yang cacat hukum dan meminta penyerahan jaminan / obyek sengketa / obyek lelang serta meminta ganti kerugian. Ironisnya Gugatan Para Penggugat yang demikian bertentangan dengan pengakuan Para Penggugat sendiri di dalam posita gugatannya (poin 3, 4, dan 5,) tentang adanya Akta – Akta otentik yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 68/2010 tanggal 03 Juni 2010 kesemuanya dibuat dihadapan Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang (**“Perjanjian”**), atas perjanjian kredit tersebut IHO Binti H. Khusni (Penggugat II / istri / Penjamin) telah secara sadar menyetujui dan memberikan jaminan kredit tanah beserta bangunan sebagaimana SHM No. 77/Cikeusal yang telah diikat / dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1738/2010 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang Tanggal 23 Juli 2010 (**“Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan”**). yang kesemuanya itu sah dan mengikat para pihak. Adapun lelang yang dilaksanakan karena kredit yang telah jatuh tempo dan dapat ditagihnya hutang, dimana Para Penggugat telah melalaikan / tidak melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan, maka hal demikian merupakan perbuatan **“wanprestasi/ingkar janji” yang berakibat jaminan milik Para Penggugat yang sudah terdapat “ Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan” dapat dan menjadi hak Tergugat I untuk melaksanakan hakaknya sebagaimana perjanjian termasuk melaksanakan eksekusi lelang atas barang jaminan milik Para Penggugat**, kesemuanya itu

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 17 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diatur di dalam **"Perjanjian"** (*Vide* : Pasal 17 **"Perjanjian"** Jo. Pasal 2 APHT). Tergugat I nyata nyata telah menunduki dan melaksanakan ketentuan **"Perjanjian"** serta mempergunakan haknya sebagaimana telah diatur dalam **"Perjanjian"**. Karenanya melaksanakan **"Perjanjian"** oleh Tergugat I atas dasar Para Penggugat telah lalai / cidera janji berdasarkan **"Perjanjian"** bukanlah perbuatan melawan hukum.

Terlebih – lebih faktanya dalam hal telah adanya pengakuan Para Penggugat selaku pihak debitur dan penjamin dalam kesepakatan (**"Perjanjian"**) telah dilakukan secara sadar dan mengetahui sejak semula maksud dan tujuan pemberian jaminan, maka telah mengikat dan melekat segala hak dan kewajiban masing masing pihak. Karenanya menjadi hak Tergugat I sebagai Kreditur (Bank) untuk melaksanakan haknya dengan menegur / mengingatkan Debitur maupun Penjamin (Para Penggugat) untuk melaksanakan kewajibannya apabila terdapat ketentuan perjanjian kredit yang dilanggar / tidak dilaksanakan oleh Para Penggugat (Debitur). Dimana Para Penggugat selaku debitur dan Penjamin dalam Akta Perjanjian Kredit telah mendapatkan tembusan / pemberitahuan teguran dengan adanya surat peringatan (somasi) dari Tergugat I agar debitur membayar segala kewajiban hukumnya yang tertunggak terlebih – lebih Tergugat I sebagai Kreditur (Bank) melakukan upaya persuasife untuk penyelesai seluruh kewajiban sebelum dilaksanakannya obyek lelang *a quo*. Dengan demikian Perbuatan hukum dan hubungan hukum mana pelelangan telah dilakukan secara sah menurut hukum, terlebih **Perbuatan Tergugat I yang melaksanakan hak haknya selaku kreditur (bank) bukanlah perbuatan melawan hukum, karena melaksanakan Akta Perjanjian Kredit beserta turunannya dengan jaminan yang diikat Hak Tanggungan yang telah disepakati bersama dengan demikian Perjanjian Kredit beserta turunannya mengikat sebagai undang undang (*pacta sunt servanda*) antara Tergugat I (Bank) dengan Para Penggugat (selaku debitur dan Penjamin).**

Bahwa obyek lelang / obyek sengketa telah terjadi peralihan hak milik menjadi milik Tergugat II dan Tergugat III (Pembeli yang beritikad baik), serta perbuatan Tergugat I melalui Tergugat IV telah melalui proses

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 18 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelelangan sah dan berdasar hukum serta telah pula dituangkan di dalam risalah lelang Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 secara sah dan benar baik menyangkut subyek lelang yakni pihak penjual dan pembeli maupun kebenaran dan keabsahan Obyek lelang, yang kesemuanya telah sesuai dan berdasar dengan ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak jelas *rechtfeiten* (peristiwa hukum) dan *rechtground* (dasar hukumnya), gugatan Para Penggugat bertentangan / melanggar akta perjanjian kredit dengan jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan dan bertentangan dengan kewajibannya hukumnya sendiri selaku Penjamin atas hutang debitur. Maka patut dan berdasar gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa syarat surat gugatan yang harus mutlak ada adalah Para Penggugat harus memiliki hubungan Hak, hubungan hukum dan kepentingan hukum (*point d'interet point d'action*) yang merupakan syarat mutlak untuk mengajukan tuntutan perdata (*burgerlijk vordering*) sebagaimana pula ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K /Sip/1971 tertanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan;

“bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357/K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986, memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“....Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitum ternyata tidak jelas adanya kepentingan yang dimaksud atau setidak-tidaknya kabur, maka Gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima ”.

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 19 dari 66 Halaman

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)



Dalam Pokok Perkara

- Bahwa seluruh dalil-dalil Tergugat I yang dikemukakan dalam Eksepsi sepanjang masih relevan, mohon dianggap dan diberlakukan kembali dalam dalil-dalil Jawaban Tergugat sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (mutatis mutandis) dalam pokok perkara;
- Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada pokok perkara, kecuali yang secara tegas-tegas Tergugat I akui kebenarannya;

A. PROSES LELANG ATAS OBYEK JAMINAN KREDIT SHM NO. 77 BERDASARKAN (PERJANJIAN KREDIT DENGAN PENGIKATAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN) AKTA AKTA YANG SAH DAN MENGIKAT SECARA HUKUM, SEHINGGA TIDAK TERDAPAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I KEPADA PARA PENGGUGAT(KREDITUR YANG BERITIKAD BAIK)

1. Bahwa sepanjang mengenai rangkaian / runtutan peristiwa maupun perbuatan hukum Tergugat I telah menunduki secara hukum, sesuai dan berdasar hukum sebagaimana keabsahan dari adanya dokumen dokumen bukti yang ada maupun pendukung serta khususnya Perjanjian Kredit beserta seluruh ketentuan umum kredit di dalam Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK), perubahan, addendum dan dokumen pengikatan jaminan / hak tanggungan yang sah secara hukum. Kesemuanya merupakan akta akta yang sah dan mengikat secara hukum, dapat dipertanggungjawabkan serta tidak pernah ada pembatalan maupun syarat kebatalan suatu perbuatan hukum pembuatan dan isi akta tersebut;
2. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Para Penggugat pada poin 1 (satu) hingga 7 (tujuh) telah mengakui sendiri secara terang dalam persidangan mengenai hubungan dan perbuatan hukum adanya keberadaan hutang Penggugat I (melalui CV Lia Jaya Mandiri "Debitur") sebagaimana pula telah disepakati bersama tertuang di dalam **Akta Perjanjian Kredit No. 01 tanggal 02 Juni 2010 beserta Akta perubahan / addendurnya, yang dijamin dan disetujui oleh istrinya (Penggugat II) sebagaimana**

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 20 dari 66 Halaman



Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 68/2010 tanggal 03 Juni 2010 dibuat dan dihadapan Notaris / PPAT Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang No. No. 1738/2010 tanggal Tanggal 23 Juli 2010, Peringkat I dengan pemegang Hak Tanggungan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk., berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung. Para Penggugat dalam hal ini **telah menerima jumlah / nilai nominal fasilitas kredit**, Oleh karena berdasarkan seluruh peristiwa hukum, fakta hukum dan dokumen-dokumen tersebut maka hal itu sudah merupakan perjanjian **riil**. Hutang sudah terjadi, sehingga Para Penggugat berkewajiban untuk mengembalikan sesuai syarat - syarat perjanjian;

3. Bahwa jaminan kredit Para Penggugat yaitu berupa tanah beserta bangunan sebagaimana SHM No. 77/Cikeusal atas nama IHO Binti H. Khusni (Penggugat II / istri / Penjamin) yang telah diikat / dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1738/2010 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang Tanggal 23 Juli 2010 ("**Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan**"). berdasarkan Perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 beserta turunannya, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 68/2010 tanggal 03 Juni 2010 kesemuanya dibuat dihadapan Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang ("**Perjanjian**") kesepakatan sebagai undang - undang bagi para pihak, dimana proses pengikatan jaminan telah diikat secara sah dan sempurna yang memiliki irah irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" oleh karenanya objek jaminan Kredit dapat dieksekusi lelang apabila debitur telah wanprestasi/ingkar janji. Oleh karenanya pengakuan Para Penggugat tegas tegas dalam persidangan adalah bukti yang sempurna dan menentukan (*volendig bideinde beslisande bewijskracht*). Dengan demikian Para Penggugat telah mengetahui dan sadar atas hubungan hukum perjanjian kredit dengan jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan atas jaminan yang akibat hukumnya apabila

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 21 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat ingkar janji tidak melaksanakan kewajiban menyelesaikan kreditnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih sebagaimana yang telah diperjanjian memiliki akibat hukum obyek jaminan berhak dan berdasar hukum untuk dilakukan eksekusi pelelangan. **Oleh karena Para Penggugat telah nyata nyata secara sadar menerima fasilitas kredit serta memberikan jaminan atas pinjaman kredit (melalui CV Lia Jaya Mandiri “Debitur”) dan mengetahui pula secara sadar akibat hukum adanya pelelangan atas obyek jaminan apabila Debitur ingkar janji / wanprestasi dan / atau tidak melakukan kewajibannya untuk pengembalian utang berdasarkan Perjanjian Kredit, maka dengan demikian pula gugatan Para Penggugat terhadap Bank / Tergugat I tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya dan berdasar hukum gugatan Para Penggugat harus dikesampingkan dan ditolak;**

4. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat tidak benar dan keliru dalam mengkonstantir keberadaan dan keabsahan “Perjanjian Kredit” (Pokok) dan “Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan” (accessoris/tambahan). tentang Akta – Akta otentik yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010 beserta Akta perubahan / addendumnya, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 68/2010 tanggal 03 Juni 2010 kesemuanya dibuat dihadapan Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang (“**Perjanjian**”), dan atas perjanjian kredit tersebut IHO Binti H. Khusni (Penggugat II / istri / Penjamin) telah secara sadar menyetujui dan memberikan jaminan kredit tanah beserta bangunan sebagaimana SHM No. 77/Cikeusal yang telah diikat / dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1738/2010 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang Tanggal 23 Juli 2010 (“**Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan**”). Bahwa dengan demikian Akta – Akta otentik dimaksud merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan;
5. Bahwa terlebih lebih sebelum dilakukannya penerimaan jaminan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah pula dilakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat Obyek Jaminan *a quo* kepada Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 22 dari 66 Halaman

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)



1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan selama proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan sampai dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan telah dicantumkan dengan tegas adanya jumlah hutang berdasarkan perjanjian kredit maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan. Karenanya **APHT dan SHT** tersebut di atas yang timbul berdasarkan perjanjian kredit dan penyerahan obyek sengketa sebagai jaminan kredit yang Sah dan mengikat antara Tergugat I (bank) dengan Para Penggugat, Kesemuanya merupakan akta akta yang sah dan mengikat secara hukum, dapat dipertanggungjawabkan serta hingga saat ini tidak pernah ada pembatalan maupun syarat kebatalan suatu perbuatan hukum pembuatan dan isi akta tersebut;

Bahwa dengan demikian klausula klausula dalam isi perjanjian kredit beserta turunannya oleh pihak haruslah dianggap secara hukum sebagai akta yang benar dan mengikat karena tidak ada atau belum ada syarat pembatalan maupun kebatalan (*presumptio iustae Causa – Vermoeden van rechtmatigheid*). Dan perjanjian kredit (akta akta autentik tersebut) telah ditandatangani secara sadar dan dibuat / dilakukan dihadapan pejabat / Notaris / PPAT yang berwenang sebagai kesepakatan kehendak para pihak yang membuat, maupun telah sesuai berdasar hukum sehingga sah secara hukum terhadap seluruh akta akta autentik tersebut;

6. Bahwa dalil Para Penggugat perihal Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana posita gugatan poin 9 (Sembilan) sampai dengan poin 13 (tiga belas), merupakan dalil gugatan yang tidak benar sama sekali dan menyesatkan, Faktuil justeru Para Penggugat (Debitur / Penjamin) lah yang dalam hal ini telah tidak beritikad baik melaksanakan Perjanjian Kredit, dimana sejak dikirimkannya surat peringatan I, II hingga surat peringatan III, dari Tergugat I kepada Para Penggugat (Debitur / Penjamin) sudah tidak memenuhi dan tidak menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, nyata nyata justeru Para Penggugat (Debitur / Penjamin) telah dapat dinyatakan wanprestasi / tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit,
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia**

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 23 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.2123K/Pdt/1996, memberikan kaidah hukum yang berbunyi sebagai berikut:

“Agar dapat menilai ada atau tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian” :

7. Bahwa Proses Lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Tergugat IV menjalankan ketentuan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), telah jelas adanya kesepakatan bersama bahwa Kreditur / Bank / Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan jika Penggugat (debitur) ingkar janji / wanprestasi (*vide* : Pasal 11 ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Terlebih lebih sertifikat hak tanggungan memiliki *irah irah* ; **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”** yang hal tersebut **memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;**

Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 berbunyi:

“e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji”;

8. Bahwa berdasarkan pada ketentuan-ketentuan di atas, dalam hal Para Penggugat (debitur /penjamin) ingkar janji/ wanprestasi, maka Tergugat I/ Kreditur / Bank berhak untuk dengan seketika menjalankan hak-hak dan wewenang yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Jaminan (Akta Pemberian Hak Tanggungan), Termasuk namun tidak terbatas pada melakukan pelelangan dimuka umum terhadap barang-barang jaminan yang merupakan obyek Hak Tanggungan (*vide* : Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan) ;

9. Bahwa dalam **Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan** (Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 597/2017 tanggal 9 Agustus 2017 dibuat dan dihadapan Nining Puspitaningtyas PPAT di Kota Bandung telah mengatur dan menegaskan sebagai berikut :

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 24 dari 66 Halaman

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)



diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh Kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, 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 di hadapan umum secara lelang obyek 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 kuitansi.*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan.*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang.*

Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat I adalah semata mata melaksanakan ketentuan dalam perjanjian kredit dengan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, melaksanakan janji janji di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah irah “Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa” sebagai kekuatan eksekutorial yang dijamin dan diatur UU Hak Tanggungan. Yang kesemuanya itu merupakan serangkaian perbuatan yang berdasar dan diperbolehkan hukum / undang undang, bukanlah perbuatan melawan hukum. Karenanya gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang dibuat buat dan tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya gugatan Para Penggugat harus dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

B. PROSES LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DILAKSANAKAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG RI NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 25 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANGGUNGAN JO. PERATURAN MENTERI KEUANGAN RI NO. 213/PMK.06/2020 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG.

10. Bahwa terhadap seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang menerangkan tentang adanya cacat hukum tentang proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I melalui Terguat IV serta penentuan nilai limit lelang, dalil – dalil demikian merupakan dalil yang tidak benar dan hanya dibuat – buat oleh Para Penggugat untuk mengkaburkan fakta hukum sesungguhnya, karena pada faktanya proses Lelang sebagaimana Risalah Lelang **Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV berlandaskan** kebenaran dan keabsahan obyek lelang sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 77/Cikeusal, **telah dilakukan survey dan verifikasi keabsahannya oleh Tergugat I dan ditunjukkan batas batasnya sendiri oleh Para Penggugat sebagai Penjamin / debitur saat itu, telah dilakukan pengecekan oleh Tim Appraisal Independent, telah dilakukan pengecekan oleh Notaris/PPAT saat diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), telah dilakukan pengecekan oleh Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang saat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1738/2010 atas nama Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten.** Karenanya keseluruhan perbuatan hukum penyerahan obyek jaminan kredit yang sekarang sudah di lelang dan menjadi milik Tergugat II dan Tergugat III dan telah memenuhi keabsahan dan prinsip publisitas kebenarannya;
11. Bahwa proses lelang dalam perkara **incasu** adalah untuk melaksanakan **Pasal 6** Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, menentukan bahwa apabila dibitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan (**Parate Eksekusi**), sehingga TERGUGAT I (bank) melakukan haknya sekaligus kewajibannya sebagai pihak yang sebelumnya telah dititipkan dana dari masyarakat untuk melakukan

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 26 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengelolaan dana masyarakat tersebut, maka dalam **lelang eksekusi** yang merupakan “penjualan paksa” untuk menjalankan kewajibannya TERGUGAT I atas ingkar janji / wanprestasi Para Penggugat, hal tersebut berdasarkan **Pasal 3 angka huruf e** Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyatakan:

“e. lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)”

12. Bahwa dalam hal masih adanya sisa kewajiban Para Penggugat setelah dilakukan Pelelangan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 77 yang telah pula dilakukan pengikatan jaminan kredit secara sah dan sempurna *Vide* bukti : **Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1738/2010 atas nama Pemegang Hak Tanggungan (Tergugat I) PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten**, hal demikian merupakan hak tagih dari Tergugat I untuk menyampaikan kewajiban Para Penggugat sebagaimana ketentuan sebagaimana **Pasal 8 poin 4 Akta Perjanjian Kredit No. 01 tanggal 02 Juni 2010 beserta Akta perubahan / addendumnya dibuat dan dihadapan Notaris / PPAT Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang;**
13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas mengenai dalil penggugat pada poin 11 yang menyatakan penentuan limit lelang dibawah harga pasaran, karena faktanya penentuan limit lelang *in casu* pada lelang ke-2 dua terjual diatas estimasi harga pasaran (appraisal) justeru jauh lebih tinggi dari harga limit lelang ke-1 satu. Terlebih Tergugat I dalam melakukan appraisal dilaksanakan secara teliti dan seksama, sehingga dalam hal obyek lelang *a quo* tidak diperlukan KJPP sebagaimana ketentuan **Pasal 49 huruf a Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** mengatur tentang Nilai Limit yaitu ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam: a. **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT,...dengan Nilai Limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), artinya** Penggunaan Penilai Independen atas agunan dilakukan bilamana Nilai Limitnya paling sedikit Rp. 5.000.000.000, - (*lima milyar rupiah*) atau lebih, **sehingga** dalam perkara *a quo* TIDAK diperlukan Penilai Independen untuk menilai agunan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 68/2010

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 27 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 03 Juni 2010 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 77 karena dibawah Rp. 5.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*);

14. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I merupakan serangkaian tindakan Bank / Kreditur dalam melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana ketentuan perjanjian kredit dengan jaminan yang diikat hak tanggungan terhadap debitur merupakan tindakan yang sesuai dengan prosedur atau tata cara yang disepakati bersama dalam perjanjian kredit dan hak tanggungan sebagai undang undang yang mengikat kreditur dengan debitur (*pacta sunt servanda*) bukan sebagai perbuatan yang melanggar hukum, maka tuntutan ganti kerugian Penggugat baik materiil maupun imateriil tidak berdasar, harus dikesampingkan dan ditolak ;

Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat I yang melaksanakan ketentuan dalam perjanjian kredit dengan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, melaksanakan janji janji di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah irah “Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa” sebagai kekuatan eksekutorial yang dijamin dan diatur UU Hak Tanggungan serta melaksanakan pelelangan atas obyek jaminan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/Pmk.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, merupakan serangkaian perbuatan yang berdasar dan diperbolehkan hukum / undang undang. Karenanya gugatan Para Penggugat mengenai pembatalan lelang obyek jaminan adalah gugatan yang dibuat buat dan tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya gugatan Para Penggugat harus dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;

C. SHM 77 TELAH BERALIH MENJADI HAK MILIK TERGUGAT II & III (PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK) SEBAGAIMANA RISALAH LELANG NOMOR : 117/22/2021 TANGGAL 13 APRIL 2021 SAH SECARA HUKUM. SEHINGGA PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LANDASAN HUKUM UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

15. Bahwa konstataasi gugatan, Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, tentang adanya anggapan

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 28 dari 66 Halaman

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)



lelang yang cacat hukum dan meminta penyerahan jaminan / obyek sengketa / obyek lelang serta meminta ganti kerugian. Ironisnya Gugatan Para Penggugat yang demikian bertentangan dengan pengakuan Para Penggugat sendiri di dalam posita gugatannya (poin 3, 4, dan 5,) tentang adanya Akta – Akta otentik yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor : 01 tanggal 02 Juni 2010, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 68/2010 tanggal 03 Juni 2010 kesemuanya dibuat dihadapan Gerry, S.H., Notaris/PPAT di Serang (“**Perjanjian**”), atas perjanjian kredit tersebut IHO Binti H. Khususni (Penggugat II / istri / Penjamin) telah secara sadar menyetujui dan memberikan jaminan kredit tanah beserta bangunan sebagaimana SHM No. 77/Cikeusal yang telah diikat / dibebani Hak Tanggungan sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1738/2010 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten Serang Tanggal 23 Juli 2010 (“**Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan**”). yang kesemuanya itu sah dan mengikat para pihak. Adapun lelang yang dilaksanakan karena kredit yang telah jatuh tempo dan dapat ditagihnya hutang, dimana Para Penggugat telah melalaikan / tidak melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan, maka hal demikian merupakan perbuatan “wanprestasi/ingkar janji” yang berakibat jaminan milik Para Penggugat yang sudah terdapat “Pengikatan Jaminan Dengan Hak Tanggungan” dapat dan menjadi hak Tergugat I untuk melaksanakan hak haknya sebagaimana perjanjian termasuk melaksanakan eksekusi lelang atas barang jaminan milik Para Penggugat, kesemuanya itu sebagaimana diatur di dalam “**Perjanjian**” (Vide : Pasal 17 “**Perjanjian**” Jo. Pasal 2 APHT). Tergugat I nyata nyata telah menunduki dan melaksanakan ketentuan “**Perjanjian**” serta mempergunakan haknya sebagaimana telah diatur dalam “**Perjanjian**”. Karenanya melaksanakan “**Perjanjian**” oleh Tergugat I atas dasar Para Penggugat telah lalai / cidera janji berdasarkan “**Perjanjian**” bukanlah perbuatan melawan hukum.

16. Terlebih – lebih faktanya dalam hal telah adanya pengakuan Para Penggugat selaku pihak debitur dan penjamin dalam kesepakatan (“**Perjanjian**”) telah dilakukan secara sadar dan mengetahui sejak semula

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 29 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maksud dan tujuan pemberian jaminan, maka telah mengikat dan melekat segala hak dan kewajiban masing masing pihak. Karenanya menjadi hak Tergugat I sebagai Kreditur (Bank) untuk melaksanakan haknya dengan menegur / mengingatkan Debitur maupun Penjamin (Para Penggugat) untuk melaksanakan kewajibannya apabila terdapat ketentuan perjanjian kredit yang dilanggar / tidak dilaksanakan oleh Para Penggugat (Debitur). Dimana Para Penggugat selaku debitur dan Penjamin dalam Akta Perjanjian Kredit telah mendapatkan tembusan / pemberitahuan teguran dengan adanya surat peringatan (somasi) dari Tergugat I agar debitur membayar segala kewajiban hukumnya yang tertunggak terlebih – lebih Tergugat I sebagai Kreditur (Bank) melakukan upaya persuasife untuk penyelesai seluruh kewajiban sebelum dilaksanakannya obyek lelang *a quo*. Dengan demikian Perbuatan hukum dan hubungan hukum mana pelelangan telah dilakukan secara sah menurut hukum, terlebih **Perbuatan Tergugat I yang melaksanakan hak haknya selaku kreditur (bank)** bukanlah perbuatan melawan hukum, karena melaksanakan Akta Perjanjian Kredit beserta turunannya dengan jaminan yang diikat Hak Tanggungan yang telah disepakati bersama dengan demikian Perjanjian Kredit beserta turunannya mengikat sebagai undang undang (*pacta sunt servanda*) antara Tergugat I (Bank) dengan Para Penggugat (selaku debitur dan Penjamin).

17. **Bahwa obyek lelang / obyek sengketa telah terjadi peralihan hak milik menjadi milik Tergugat II dan Tergugat III (Pembeli yang beritikad baik), serta perbuatan Tergugat I melalui Tergugat IV telah melalui proses pelelangan sah dan berdasar hukum serta telah pula dituangkan di dalam risalah lelang Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 secara sah dan benar baik menyangkut subyek lelang yakni pihak pihak penjual dan pembeli maupun kebenaran dan keabsahan Obyek lelang**, yang kesemuanya telah sesuai dan berdasar dengan ketentuan yang berlaku.

Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No.1230 K/Sip/1980 **“bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi hukum”**

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 30 dari 66 Halaman

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)



Dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak jelas *rechtfeiten* (peristiwa hukum) dan *rechtground* (dasar hukumnya), **gugatan Para Penggugat bertentangan / melanggar akta perjanjian kredit dengan jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan dan bertentangan dengan kewajibannya hukumnya sendiri selaku Penjamin atas hutang debitur**. Maka patut dan berdasar gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke veerklaard*);

Bahwa syarat surat gugatan yang harus mutlak ada adalah Para Penggugat harus memiliki hubungan Hak, hubungan hukum dan kepentingan hukum (*point d'interet point d'action*) yang merupakan syarat mutlak untuk mengajukan tuntutan perdata (*burgerlijk vordering*) sebagaimana pula ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K /Sip/1971 tertanggal 7 Juli 1971** yang menyatakan;

"bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum"

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357/K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986, memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

"....Berdasarkan azas hukum acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena dari posita maupun petitum ternyata tidak jelas adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka Gugatan Penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima ".

D. DALIL PARA PENGUGAT TENTANG PERMOHONAN SITA JAMINAN DAN PUTUSAN SERTA MERTA

- 18.** Bahwa oleh karena obyek yang dituntut oleh Para Penggugat yakni sebagaimana dalil posita poin 14 sampai dengan poin 15, telah nyata nyata menjadi hak hukum dan kepentingan hukum Tergugat II & Tergugat III sebagai Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang **Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV**

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 31 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sebelumnya hak hukum dan kepentingan hukum Tergugat I selaku Kreditur Pemegang hak Tanggungan atas obyek jaminan dimaksud dalam perkara *a quo* **beritikad baik**, yang dalam hubungan hukum perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I jaminan dengan hak tanggungan yang diberikan oleh Para Penggugat tanpa melawan hukum, maka patut dan berdasar tuntutan serta merta dan sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) Para Penggugat terhadap obyek Sengketa yang sudah beralih menjadi hak hukum dan kepentingan hukum Tergugat II & Tergugat III sebagai Pemenang Lelang berdasarkan Risalah Lelang **Nomor : 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV (Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum)**, oleh karenanya tuntutan **Conservatoir Beslag Para Penggugat tidak berdasar hukum dan haruslah dikesampingkan dan/atau ditolak**, hal ini sesuai dengan kaidah hukum Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No.1230 K/Sip/ 1980 **"bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi hukum"**

19. Bahwa terhadap tuntutan putusan serta merta Para Penggugat dalam gugatannya **bertentangan** dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta (***Uitvoerbaar bij Vooraad***) dan **Provisionil** dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (***Uitvoerbaar Bij Vooraad***) dan **Provisionil** ;

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta (***Uitvoerbaar bij Vooraad***) dan **Provisionil** mengatur dan menegaskan sebagai berikut (kami kutip):

"Berhubungan dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati hati dan dengan sungguh sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil tersebut"

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 32 dari 66 Halaman

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)



Bahwa **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil**, pada **angka 4 (empat)** menegaskan, mengatur dan memberikan pedoman sebagai berikut :

“Selanjutnya Mahkamah Agung memberi petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal hal sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;*
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, Gudang dan lain lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau penyewa yang beritikad baik;*
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- e. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;*
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan ;*
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*

20. Bahwa nyata nyata dalil posita dan petitum Para Penggugat terkait tuntutan permohonan sita jaminan dan putusan serta merta dalam gugatannya di samping tidak substansial / esensial, sudah berkaitan dengan pokok perkara, harus dibuktikan terlebih dahulu apakah Tergugat I telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 33 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataukah tidak, tuntutan Para Penggugat tidak memiliki kriteria yang disyaratkan dan bahkan bertentangan dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Vooraad*) dan *Provisionil* dan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*). Karenanya patut dan berdasar apabila tuntutan serta merta Para Penggugat haruslah di kesampingkan dan ditolak seluruhnya;

Berdasarkan seluruh uraian yang disertai dengan dasar hukum dan bukti-bukti sebagaimana TERGUGAT I uraikan di atas, maka seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT sama sekali tidak dapat dibuktikan secara hukum. Sebaliknya, seluruh dalil-dalil TERGUGAT I diajukan dengan logis, disertai dasar hukum dan dapat dibuktikan kebenarannya. Oleh karena itu, adalah patut dan berdasar hukum Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara ini untuk menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ovankelijke verklaard*).

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I;
- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 34 dari 66 Halaman

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)



Subsidiar

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil - adiknya atas perkara ini (*ex aequo et bono – narbelijkeheid*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat IV melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban dan Eksepsinya pada tanggal 25 Nopember 2021 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Eksepsi Tergugat IV Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa kedudukan Tergugat IV dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* bertindak sebagai pelaksana lelang berdasarkan permohonan lelang dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. (Tergugat I/Penjual).
2. Bahwa pelelangan *a quo* dilaksanakan untuk memenuhi penyelesaian atas kewajiban Debitur atas nama CV Lia Jaya Mandiri dengan Direktur Sdr. H. Ukon Winardi bin H. Karmani (Penggugat I) kepada Tergugat I karena kredit telah macet dengan jalan menjual agunan kredit berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik No. 77 atas nama Hj. Iho binti H. Kusni (Penggugat II) yang terletak di Blok Legok Ds.Cikeusal Kec. Cikeusal Kab. Serang (objek lelang).
3. Bahwa Tergugat IV sebagai pelaksana lelang memiliki kewajiban hukum sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melaksanakan lelang yang dimohonkan kepada Tergugat IV sepanjang permohonan tersebut telah lengkap sehingga Tergugat IV tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 (PMK 27/2016), yang mengatur sebagai berikut:
"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 35 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

4. Bahwa selain itu, Tergugat I telah menyampaikan Surat Pernyataan tertanggal 22 Desember 2020, yang pada angka 4 Surat Pernyataan tersebut menyatakan sebagai berikut:

“4. Bahwa PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom atau uang paksa yang akan timbul di kemudian hari dan membebaskan pejabat lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang baik sekarang maupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan (pembayaran ganti rugi dan atau dwangsom atau uang paksa) yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan obyek hak tanggungan tersebut”.

5. Bahwa hal tersebut pada angka 4 di atas, juga sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 yang mengatur bahwa **“Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang.”**
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa seharusnya Para Penggugat tidak menjadikan Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk *in casu* Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab atas gugatan yang timbul terhadap Tergugat IV. Oleh karenanya Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat IV dari perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 36 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum Tergugat IV menyampaikan tanggapan dalam bagian pokok perkara ini, terlebih dahulu Tergugat IV menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya yakni terkait dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 13 April 2021 yang dilakukan Tergugat IV atas permohonan lelang dari Tergugat I/Penjual, yang menurut Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, karena nilai jual/harga limit lelang di bawah harga pasaran sehingga menimbulkan ketidakadilan dan kerugian bagi Para Penggugat.
2. Bahwa pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat IV dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet dan juga berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
3. Bahwa sesuai dengan Risalah Lelang No. 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek lelang telah dilaksanakan, dengan pembeli lelang adalah Sdri. Rini Parwanti (Tergugat III).

Tanggapan Tergugat IV atas Dalil Para Penggugat yang Menyatakan Nilai Jual/Harga Limit Lelang Di Bawah Harga Pasaran

4. penilaian harga objek lelang sepenuhnya merupakan kewenangan mutlak dari Penjual dhi. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk dan bukan ditentukan oleh Tergugat IV.
5. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 sebagai berikut:
 - a. Ketentuan Pasal 1 angka 28, bahwa nilai limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
 - b. Ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf e, bahwa yang bertanggung jawab dalam menetapkan nilai limit adalah Penjual;
 - c. Ketentuan Pasal 43 ayat (2), bahwa penetapan nilai limit menjadi tanggung jawab Penjual;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 37 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Ketentuan Pasal 44 ayat (4), bahwa penetapan nilai limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL;
- e. Ketentuan Pasal 50 ayat (5), bahwa KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.
- 6.—Bahwa sesuai ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK No. 27/PMK.06/2016, Penjual dhi. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk telah menetapkan harga limit lelang atas objek lelang sebesar Rp155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah), berdasarkan penilaian oleh pihak penjual, sesuai surat Pernyataan Nilai Limit dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Cabang Khusus Banten tertanggal 22 Desember 2020.
7. Bahwa berhubung penawaran yang dilakukan oleh Sdri. Rini Parwanti (Tergugat III) telah melampaui harga limit lelang yang ditetapkan oleh Penjual dhi. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Kantor Cabang Khusus Banten, maka pihak yang mengajukan penawaran lelang tersebut ditetapkan sebagai pemenang lelang yang sah.
8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa penilaian nilai limit telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK No. 27/PMK.06/2016, sehingga dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan karena penetapan nilai limit yang rendah maka lelang menjadi cacat hukum dan tidak sah adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*,

Pelaksanaan Lelang Atas Objek Lelang Yang Dilaksanakan Oleh Tergugat IV Sesuai dengan Prosedur dan Peraturan Perundang-undangan, sehingga Sah, Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat, dan Tidak Dapat Dibatalkan.

9. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat IV cacat hukum, tidak sah, dan harus dinyatakan batal demi hukum adalah harus ditolak.

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 38 dari 66 Halaman

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)



10. Bahwa lelang yang dilaksanakan melalui perantaraan Tergugat IV berdasarkan permohonan dari Tergugat I adalah merupakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (Tergugat I) sebagai pemegang hak tanggungan berhak melakukan eksekusi hak tanggungan, apabila Debitur cedera janji/wanprestasi.
11. Bahwa lelang atas objek sengketa dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU HT) yang berbunyi:

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

12. Bahwa kewenangan tersebut juga diatur dalam salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berbunyi:

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

- a. *menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- b. *mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan*
- c. *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"*

klausul dalam APHT tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 39 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

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

13. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 *Vendu Reglement* jo. Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 disebutkan bahwa Penjual/Pemilik Barang yang ingin melelang barang harus terlebih dahulu menyampaikan surat permohonan lelang secara tertulis kepada kantor lelang. Bahwa permohonan lelang telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV melalui surat No. 859/KBN-PPK/2020 tanggal 22 Desember 2020, dengan dilengkapi dokumen persyaratan lelang.

14. Bahwa selanjutnya, terhadap dokumen yang dilampirkan oleh Tergugat I, Tergugat IV meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang berdasarkan ketentuan Pasal 6 angka 5 (a) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, berupa:

- a. Salinan/Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan;
- b. Salinan/Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Salinan/Fotokopi Surat Nilai Limit Lelang;
- d. Salinan/Fotokopi Surat Pernyataan dari Kreditur selaku pemohon lelang yang berisi akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana.

15. Bahwa guna memenuhi asas publisitas, rencana pelelangan terhadap objek sengketa telah diumumkan oleh Tergugat I melalui Selebaran tanggal 15 Maret 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Banten Pos tanggal 30 Maret 2020 sebagai Pengumuman Kedua serta ralat melalui Surat Kabar Harian Banten Pos tanggal 9 April 2021 serta telah

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 40 dari 66 Halaman

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <https://www.lelang.go.id>.

16. Bahwa pengumuman-pengumuman lelang yang dilakukan oleh Penjual (Tergugat I) bertujuan memberikan kesempatan yang luas kepada khalayak umum untuk mengikuti lelang tersebut sebagai asas publisitas dan memberikan kesempatan kepada pihak-pihak lain yang keberatan atas pelelangan tersebut. Bahwa hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.
17. Bahwa selain itu, Tergugat I selaku Penjual juga telah memberitahukan rencana pelelangan *a quo* kepada Debitur melalui surat No. 330/KBN-PPK/2021 tanggal 10 Maret 2021.
18. Bahwa karena dokumen persyaratan telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, selanjutnya Tergugat IV menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-231/WKN.06/KNL.01/2021 tanggal 3 Maret 2021.
19. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada angka 10 halaman gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa apabila Debitur tidak melaksanakan kewajibannya kepada Kreditur, maka seharusnya Kreditur melakukan peringatan kepada Debitur untuk melakukan pembayaran adalah harus ditolak.
20. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada - ada dan tidak berdasar hukum. Bahwa Kreditur dhi. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (Tergugat I) telah memberikan 3 kali surat peringatan kepada Debitur CV Lia Jaya Mandiri dengan Direktur Sdr. H. Ukon Winardi (Penggugat I) masing-masing melalui Surat No. 0081/PPK-SRG/2013 tanggal 23 Maret 2013 perihal Surat Peringatan I, Surat No. 0112/PPK-SRG/2013 tanggal 26 Juni 2013 perihal Surat Peringatan II dan Surat No. 0142/PPK-SRG/2013 tanggal 14 Agustus 2013 perihal Surat Peringatan III.
21. Bahwa pada kenyataannya meskipun debitur CV Lia Jaya Mandiri dengan Direktur Sdr. H. Ukon Winardi (Penggugat I) telah diberikan surat peringatan, namun Debitur tidak juga menyelesaikan kewajibannya kepada Kreditur/Tergugat I.

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 41 dari 66 Halaman

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)



22. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada seseorang haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- Adanya suatu perbuatan;
 - Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - Adanya kerugian bagi korban; dan
 - Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
23. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, oleh karena Tergugat IV telah melaksanakan lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka unsur unsur-unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi. Bahwa dengan demikian, dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum haruslah ditolak.
24. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat IV telah sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, **Risalah Lelang Nomor No. 117/22/2021 tanggal 13 April 2021 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan tidak dapat dibatalkan** (vide Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 halaman 100, disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan). Bahwa selain itu, **sesuai dengan ketentuan Pasal 4 PMK 27/2016 yang menyatakan bahwa, "lelang yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"**, oleh karenanya, terbukti bahwa Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun pada saat melaksanakan pelelangan.

Tergugat IV Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang Diminta Para Penggugat

25. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas posita pada angka 13 dan angka 6 dan angka 7 petitum Para Penggugat yang meminta kepada Tergugat IV untuk membayar ganti rugi material sebesar Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 42 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sangatlah tidak beralasan dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sangat bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973, yang menyatakan bahwa *"Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang"*, dan karenanya petitum yang diajukan Para Penggugat tersebut haruslah ditolak.
27. Bahwa Para Penggugat dalam mengajukan tuntutan ganti rugi tanpa didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa *"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna"*.
28. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat IV sangatlah **berpotensi membebani keuangan negara** karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat IV.
29. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit antara debitur CV Lia Jaya Mandiri dengan direktur Sdr. H. Ukon Winardi (Penggugat I) dan Tergugat I, debitur CV Lia Jaya Mandiri dengan direktur Sdr. H. Ukon Winardi (Penggugat I) mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran utang, namun Para Penggugat tidak melakukan kewajibannya tersebut akan tetapi Para Penggugat justru menuntut ganti rugi kepada Tergugat IV yang bila dikabulkan akan sangat merugikan negara.
30. Bahwa selain itu, Tergugat I juga telah memberikan peringatan-peringatan kepada Debitur CV Lia Jaya Mandiri dengan direktur Sdr. H. Ukon Winardi (Penggugat I) sejak tahun 2013, sedangkan lelang baru dilaksanakan pada tahun 2021. Hal ini berarti Para Penggugat memiliki kesempatan yang luas untuk menyelesaikan kewajibannya selama 8 tahun sebelum lelang *a quo* dilaksanakan, namun faktanya Para Penggugat tidak juga berupaya untuk menyelesaikan kewajibannya.

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 43 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat jelas menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat untuk memperoleh keuntungan pribadi melalui proses pengadilan.
32. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali. Oleh sebab itu, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Tergugat IV Menolak Permohonan Para Penggugat Menyatakan Putusan Dapat Dilaksanakan Terlebih Dahulu Meskipun ada Upaya Verzet, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali

33. angka 15 halaman 5 dan petitum gugatan angka 8 yang pada intinya memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya *verzet*, banding, kasasi dan peninjauan kembali.
34. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.
35. Bahwa dalam perkara *a quo*, Para Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Para Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dijalankan.

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 44 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bahwa Tergugat IV menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Para Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan pelaksanaan lelang pada tanggal 13 April 2021 sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 117/22/2020 tanggal 13 April 2021 sah dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat; dan
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban pada tanggal yang sama yakni tanggal 25 Nopember 2021 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I Tidak keberatan atas hal-hal yang didalilkan dan menjadi posita gugatan oleh Para Penggugat sepanjang hal tersebut dapat dibuktikan oleh Penggugat kebenarannya menurut Majelis Hakim;
2. Bahwa Turut Tergugat I dalam hal ini selaku institusi pemerintahan yang tugas dan kewenangannya dalam bidang administrasi pertanahan yakni melakukan pendaftaran atas kepemilikan bidang tanah sebagaimana yang dimohonkan untuk didaftarkan oleh pemegang hak, dalam sengketa in litis Kantor Pertanahan Kabupaten Serang hanyalah sebagai institusi pemerintahan yang melaksanakan tugas pendaftaran tanah dan tidak menjadi subyek hukum yang melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa yang sedang dalam pemeriksaan *judex factie*;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 45 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Serang dalam perkara ini, adalah untuk memberikan data dan informasi yang dibutuhkan dalam rangka pemeriksaan persidangan atas bidang tanah obyek sengketa a quo, sehingga judex factie dapat menerapkan hukum dan membuat pertimbangan hukum yang seadil-adilnya dalam memutus perkara a quo;
4. Bahwa yang menjadi objek dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik No. 77/Cikeusal, Gambar Situasi tanggal 16 Juli 1981 No. 302/1981 luas 637 m² (enam ratus tiga puluh tujuh meter persegi), terakhir tercatat atas nama Iho binti H. Kusni (ic. Penggugat);
5. Bahwa terhadap bidang tanah a quo sebagaimana tercatat dalam Buku Tanah Hak Sertipikat Hak Milik No. 77/Cikeusal adalah sebagai berikut :
 - a. Diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Srrang tanggal 16 Juli 1981 berdasarkan Hibah berdasarkan Akta Hibah Nomor 63/HB/1980 tanggal 12 November semula tercatat atas nama H. Kusni bin H. Tair;
 - b. Atas Sertipikat Hak Milik No. 77/Cikeusal dilekatkan Hak Tanggungan Nomor 01728/2010 Peringkat Pertama PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten berdasarkan APHT PPAT Gerry Nomor 68 tanggal 03 Juni 2010;
 - c. Dimohon SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) untuk keperluan lelang dan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah diterbitkan SKPT tanggal 18 Desember 2014 Nomor 803/2014;
 - d. Kemudian tanggal 24 Agustus 2021, Hak tanggungan Nomor 01728/2010 dihapus berdasarkan Surat Roya Nomor 0554/KBN-OKR/2021 tanggal 29 April 2021 dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten;
 - e. Bahwa proses penerbitan, sampai dengan pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten telah sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 46 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalam proses penerbitan, sampai dengan pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang telah sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan tidak mengabaikan atau melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagai pejabat Tata Usaha Negara;
7. Bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat I sebagai instansi pemerintah yang tugas dan kewenangannya adalah dalam hal-hal yang menyangkut administrasi pertanahan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan Judex Factie, mengenai status kepemilikan atas tanah sengketa dan akan menjalankan isi putusan sesuai dengan mekanisme yang diatur oleh perundang-undangan yang berlaku.

Demikian Jawaban Turut Tergugat I dalam perkara Nomor : 80/Pdt.G/2021/PN-SRG, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada tanggal 23 Desember 2021 Penggugat mengajukan repliknya yang pada pokoknya sama dengan dalil-dalil gugatan semula disertai dengan bantahan atas eksepsi Tergugat I, sedangkan Tergugat I, Tergugat IV dan Turut Tergugat I mengajukan Dupliknya pada tanggal 23 Desember 2021 yang pada pokoknya masih sama dengan dalil dalil jawaban dan eksepsi Tergugat I. Tergugat IV dan Turut Tergugat I tersebut dan untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik replik dari para Penggugat maupun duplik dari para Tergugat yang telah termuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan foto copy bukti surat yang telah diberi materai cukup, yaitu yang antara lain sebagai berikut :

1. Fotokopi undangan penyelesaian kredit Nomor 093-93/Spp/2011 tanggal 04 Mei 2011, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-01;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 47 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi undangan Nomor 476/FUND-SRG/2011/ tanggal 01 Juli 2011, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-02;
3. Fotokopi undangan penyelesaian kredit Nomor 283-18/PKK-PYS/2015 tanggal 11 Mei 2015, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-03;
4. Fotokopi lampiran daftar obyek lelang, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-04;
5. Fotokopi surat transaksi setoran tunai tanggal 18/06/2020, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-05;
6. Fotokopi pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan Nomor 653/KBN-PPK/2020 tanggal 07 Oktober 2020, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-06;
7. Fotokopi penetapan jadwal sidang Nomor : S-1230/WKN.06/KNL.01/2020 tanggal 05 Oktober 2020, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-07;
8. Fotokopi pemberitahuan penyelesaian kredit melalui eksekusi hak tanggungan nomor 0008/KBN-PPK/2021 tanggal 07 Januari 2021, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-08;
9. Fotokopi pengumuman kedua lelang ulang eksekusi hak tanggungan nomor 0370/KBN-PPK/2021 tanggal 05 April 2021, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-09;
10. Fotokopi pemberitahuan pengosongan obyek angunan lelang nomor 0452/KBN-PPK/2021 tanggal 28 April 2021, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 48 dari 66 Halaman



Menimbang, bahwa surat – surat bukti berupa foto copy tersebut telah dibubuhi meterai cukup, kemudian setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis dan ternyata surat-surat bukti yang berupa foto copy tersebut telah cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Penggugat kecuali bukti bertanda P-4 dan P-7 yang merupakan foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 orang saksi yang masing – masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi I H. HUJAEMI.

- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat hanya sebatas kenal dan tahu dengan Tergugat I, tidak kenal dengan Tergugat II, tidak kenal dengan Tergugat III, tahu dengan Tergugat IV dan tahu dengan Turut Tergugat I;
- Bahwa saksi adalah pensiunan KCP Bank BRI;
- Bahwa Saksi ketahui dalam perkara ini yaitu Penggugat mempunyai hutang pada Tergugat I;
- Bahwa awalnya saat itu Penggugat datang kerumah saya dan bercerita bahwa Penggugat mempunyai hutang ke Tergugat I dan yang mana saat itu Penggugat meminta bantuan ke saya bagaimana caranya melunasi hutang Penggugat ke Tergugat I, lalu saya dan para Penggugat datang ke Tergugat bulan Nopember 2020 sebanyak 2 (dua) kali untuk mengajukan permohonan keringanan cicilan dan hingga akhirnya datanglah petugas dari bank yang bernama Diki kerumah saya menawarkan untuk pelunasan hutang diluruskan sebesar 190.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) saja yang mana saat itu Penggugat hanya sanggup membayar hutangnya sebesar Rp.184.060.000 (seratus delapan puluh empat juta enam puluh ribu rupiah) saja dan setelah berangkat menuju ke Bank lagi namun tidak pernah ketemu dengan petugas yang bernama Diki dan setelah itu saya putus hubungan dan hingga akhirnya beberapa bulan kemudian datang Penggugat kerumah saya dan memberitahukan bahwa barang jaminan akan dilelang;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 49 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat pernah mengajukan permohonan keringanan secara tertulis tentang sisa kewajiban CV. Lia Jaya Mandiri (Penggugat) oleh Diki dan telah dikirim kepada Diki namun surat tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu lokasi yang dijaminakan oleh para Penggugat namun saksi tidak tahu harga lokasi rumah yang dilelang oleh Tergugat I serta saksi tidak tahu, dari tahun kapan kredit para Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti T-10;

Saksi II WASIS;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Saksi juga menyatakan tahu dengan Tergugat I, tidak kenal dengan Tergugat II, tidak kenal dengan Tergugat III, tahu dengan Tergugat IV dan tahu dengan Turut Tergugat I;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini yaitu Penggugat mempunyai hutang pada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu lokasi rumah yang dilelang di Kp. Cipayung Desa Cikeusal Kecamatan Cikeusal Kabupaten Serang yang mana lokasi tersebut dekat dengan pintu tol Cikeusal;
- Bahwa saksi mengetahui harga tanah dilokasi tersebut permeter dengan harga Rp. 600.000,(enam ratus ribu rupiah) dan bangunan Rp2.000.000 (dua juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu, luas dari lokasi tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi harga tanah permeternya sebelum ada proyek jalan tol sebesar Rp200.000 (dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu, ada surat tegoran dari Tergugat I kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa pada tanggal 13 Januari 2022 Tergugat I telah mengajukan Bukti permulaan yang di terima oleh majelis Hakim berupa;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 50 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi salinan risalah lelang No.117/22/2021 tanggal 13 April 2021,yang telah diberi meterai cukup serta telah dilegalisasi dari dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.1;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I, telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermeterai cukup berupa :

1. Fotokopi surat permohonan kredit H. Ukon Penggugat II (CV. Lia Jaya Mandiri) No.036/IV/2010, tanggal 28 Maret 2010,yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2.A;
2. Fotokopi kartu tanda penduduk a.n Ukon Winardi Penggugat I Nik 360425811660003,yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2.B;
3. Fotokopi kartu tanda penduduk a.n Hj. Iho Penggugat II Nik 360425811660003,yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2.C;
4. Fotokopi salinan akta pendirian CV Lia Jaya Mandiri tanggal 04 Februari 2009,yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2.D;
5. Fotokopi keputusan kredit No. 219/Kept.Srg/20210 tanggal 27 Mei 2010,yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3.A;
6. Fotokopi surat pemberitahuan persetujuan pemberian kredit (SP3K) No. 928/Srg/Adm/Krd/20210 tanggal 27 Mei 2010,yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3.B;
7. Fotokopi akta perjanjian kredit No. 01 tanggal 02 Juni 2010 dibuat dan dihadapan Notaris Gerry SH, Notaris Serang,yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4.A;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 51 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi informasi & cetak mutasi rekening pukul 17:52 WIB tanggal 02 Juni 2010, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4.B;
9. Fotokopi sertifikat hak milik No. 77 a.n Hj. Ino Desa Cikeusal Kec. Cikeusal Kab. Serang Prov. Banten, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;
10. Fotokopi akta pemberian hak tanggungan No.68/2010, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
11. Fotokopi sertifikat hak tanggungan No. 1738/2010, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Serang Prov. Banten, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;
12. Fotokopi surat somasi I No. 0081/PPK-SRG/2013 tanggal 23 Maret 2013, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8.A;
13. Fotokopi surat somasi II No. 0112/PPK-SRG/2013 tanggal 26 Juni 2013, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8.B;
14. Fotokopi surat somasi III No. 0142/PPK-SRG/2013 tanggal 14 Agustus 2013, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8.C;
15. Fotokopi laporan penilaian anggunan untuk debitur CV. Lia Jaya Mandiri No.211/KBN-OKR/M/2020 tanggal 27 April 2017, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9;
16. Fotokopi surat pemberitahuan penyelesaian kredit melalui eksekusi hak tanggungan No. 0008/BKN-PPK/2021 tanggal 07 Januari 2021, yang telah

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 52 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10;

17. Fotokopi surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan No. 330/BKN-PPK/2021 tanggal 10 Maret 2021, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-11;
18. Fotokopi surat pemberitahuan pengosongan obyek anggunan lelang No. 0452/BKN-PPK/2021 tanggal 28 April 2021, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-12;
19. Fotokopi surat pemberitahuan sisa kewajiban CV Lia Jaya Mandiri No. 0453/BKN-PPK/2021 tanggal 28 April 2021, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-13;

Menimbang, bahwa pada tanggal 31 Maret 2022 Tergugat I, telah mengajukan surat bukti tambahan berupa :

20. Foto Prin out Kunjungan Tergugat I ketempat usaha para Penggugat, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.14);
21. Foto Prin out Kunjungan Tergugat I ketempat usaha para Penggugat, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.15);

Menimbang, bahwa surat – surat bukti berupa foto copy dari tersebut telah dibubuhi meterai cukup, kemudian setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis dan ternyata surat-surat bukti yang berupa foto copy dari foto copy tersebut telah cocok, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Penggugat kecuali bukti bertanda T-1.2B, T-1.c, T-5, T-1.7, T-8 A, B, C, T-14 dan T-15 yang merupakan foto copy dari foto copy;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 53 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat I, juga mengajukan 2 orang saksi yang masing – masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi I MUHAMAD ALI SUFYAN, SH.

- Bahwa Saksi tersebut menerangkan bahwa ia tidak kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Saksi juga menyatakan tidak terikat maupun hubungan kerja dengan para Penggugat dan tahu dengan Tergugat I, tidak kenal dengan Tergugat II, tidak kenal dengan Tergugat III, tahu dengan Tergugat IV dan tahu dengan Turut Tergugat I;
- Bahwa Saksi Bahwa saya bekerja di BJB dibagian permasalahan divisi penyelamatan tentang kredit nasabah;
- Bahwa Para Penggugat melakukan kredit pinjaman ke Tergugat I namun untuk proses awalnya mengenai pinjaman para Penggugat saya tidak tahu;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. JAMSIR Tergugat I dan Tergugat II dari kecil karena dari kecil Saksi memang tinggal disana dimana Saksi terakhir bertemu dengannya (Sdr. JAMSIR) pada tahun 2013 karena telah meninggal dunia dan yang masih hidup adalah Tergugat I dan Tergugat II
- Bahwa seta saksi Jatuh tempo pinjaman kredit dari para Penggugat yakni tahun 2013;
- Bahwa Sebelumnya dari pihak Bank sudah memberitahukan ke para Penggugat kelapangan dengan melihat lokasi yang dijamin untuk tidak sampai ke proses lelang agar untuk masalah kredit diselesaikan oleh para Penggugat dengan cara dicicil atau dilunasi namun hingga sampai tahun 2020 tetap tidak dindahkan dan dilaksanakan oleh para Penggugat kemudian kita melakukan proses lelang dan juga pada saat proses lelang, dari Bank memberitahukan juga ke pada Penggugat dari lelang pertama dan lelang kedua dan dari pihak bank juga sudah melakukan pertemuan dengan dihadiri oleh Penggugat dengan seseorang pensiunan dari Bank dan saat itu pimpinan menyetujui dengan bunga Rp.8000,000 (delapan juta rupiah) dan diakhir pertemuan tidak tercapai kesepakatan karena Penggugat minta tidak ada bunga alias minta diskon 100 (saratus) persen sedangkan dari pihak Bank hanya bisa memberikan diskon 98 (sembilan puluh delapan) persen;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 54 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Dari Bank sudah memberikan alternatif dengan cara dicicil ke para Penggugat untuk menyelesaikan kredit namun ditunggu sampai proses lelang belum dilakukan, Penggugat tidak ada melakukan cicilan angsuran;
- Bahwa Untuk tempat lokasi objek tersebut cukup strategis;
- Bahwa Acuan kita saat itu sertipikat yang diagunkan oleh para Penggugat;
- Bahwa Saat itu menilai harga, dilakukannya sebelum ada proyek jalan tol;

Saksi II DIKI ARISTA.

- Bahwa Saksi tersebut menerangkan bahwa ia tidak kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Saksi juga menyatakan tidak terikat maupun hubungan kerja dengan para Penggugat dan tahu dengan Tergugat I, tidak kenal dengan Tergugat II, tidak kenal dengan Tergugat III, tahu dengan Tergugat IV dan tahu dengan Turut Tergugat I;
- Bahwa Para Penggugat melakukan kredit ke Tergugat untuk cair pada tahun 2010 namun untuk proses awalnya saya tidak menanganinya;
- Bahwa Kredit para Panggugat di Tergugat I jatuh tempo tahun 2013;
- Bahwa Awalnya dari pihak Bank sudah melakukan pemberitahuan kepada para Penggugat sebelum proses lelang dilakukan dan juga pada saat itu ada melakukan pertemuan dengan Penggugat dengan ditemanin oleh seseorang pensiunan Bank dan memberikan solusi alternatif mengenai penyelesaian angsuran kredit para panggugat dengan cara dicicil atau dilunasi hingga akhir tahun 2020 tetap tidak dilaksanakan oleh para penggugat maka dari Bank melakukan proses lelang yang mana terlebih dahulu sudah dilakukan pemberitahuan kesatu dan kedua ke para Penggugat dan juga pada saat pertemuan para Penggugat keringanan pembayaran dan atas hal tersebut dari pimpinan Bank sudah menyetujui dengan bunga sebesar Rp.8.000.000 (delapan juta rupiah) namun pertemuan tersebut tidak menemui kesepakatan dikarenakan Penggugat minta tidak ada bunga alias diskon 100 (seratus) persen sedangkan dari pihak bank hanya bisa memberikan diskon sebesar Rp 98 (sembilan puluh) persen;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 55 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Alternatif pembayaran sudah dilakukan oleh Tergugat I baik itu dibayar dengan cara dicicil atau dilunasi namun dari pihak Penggugat tidak melaksanakan dan atas hal tersebut hingga akhirnya dilakukan proses lelang;
- Bahwa Tujuan lelang dilakukan untuk melunasi hutang para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu, berapa kali para Penggugat melakukan perjanjian;
- Bahwa Setahu saksi, para Penggugat melakukan perjanjian kredit selama 3 (tiga) tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu, kapan persisnya macet kredit para Pengguga;
- Bahwa Sudah ada surat pemberitahuan ke-1, ke 2 dan sampai ke-3 kepada para Penggugat;
- Bahwa Proses lelang sudah dilakukan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat IV, telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Gerry, SH. Selaku Notaris/ PPAT, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.1);
2. Foto copy surat Surat dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk, Kantor Cabang Khusus Banten Nomor 859/KBN-PPK/2020 tertanggal 22 Desember 2020 tentang Permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dan bantuan penerbitan SKPT (surat keterangan pendaftaran tanah), telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.2);
3. Foto copy surat pernyataan nilai limit dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk, Kantor Cabang Khusus Banten tertanggal 22 Desember 2020, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.3);
4. Foto copy sertifikat hak tanggungan No. 1738/2010 tertanggal 23 Juli 2010, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.4 a);
5. Foto copy akta pemberian hak tanggungan No. 68/2010 tertanggal 3 Juni 2010, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.4 b);

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 56 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy surat PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk, Kantor Cabang Khusus Banten, No. 0081/PPK-SRG/2013 tertanggal 23 maret 2013 perihal surat peringatan I, telah dicocokan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.5 a);
7. Foto copy surat PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk, Kantor Cabang Khusus Banten, No. 0112/PPK-SRG/2013 tertanggal 26 Juni 2013 perihal surat peringatan II, telah dicocokan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.5 b);
8. Foto copy surat PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk, Kantor Cabang Khusus Banten, No. 0124/PPK-SRG/2013 tertanggal 14 Agustus 2013 perihal surat peringatan III, telah dicocokan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.5 c);
9. Foto copy surat pernyataan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk, Kantor Cabang Khusus Banten tertanggal 22 Desember 2020, telah dicocokan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.6);
10. Foto copy surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang Nomer: S-231/WKN.06/KNL.01/2021 tertanggal 3 Maret 2021 perihal Penetapan Jadwal Lelang, telah dicocokan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.7);
11. Foto copy Pengumuman Lelang pertama melalui selebaran tertanggal 15 Maret 2021, telah dicocokan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.8 a);
12. Foto copy Pengumuman Lelang kedua melalui selebaran tertanggal 30 Maret 2021, telah dicocokan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.8 b);
13. Foto copy surat keterangan pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Nomer: 832/SKPT/KAB/X/2020 tertanggal 2 Nopember

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 57 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.9);

14. Foto copy risalah lelang Nomer: 117/22/2021 tertanggal 13 April 2021, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.10);

15. Foyo copy Salinan prin out Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.11);

16. Foto copy prin out Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.12 a);

17. Foto copy prin out Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.IV.12 b);

Menimbang, bahwa surat – surat bukti berupa foto copy dari tersebut telah dibubuhi meterai cukup, kemudian setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis dan ternyata surat-surat bukti yang berupa foto copy dari foto copy tersebut telah cocok, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Penggugat kecuali bukti bertanda T4-1, T4-4.a, T4-4.b, T4-5.a, T4-5 b, dan T4-5c yang merupakan foto copy dari foto copy sedangkan untuk bukti T4-11, T4-12.a dan T4-12.b yang merupakan copy dari prin out ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Tergugat IV tidak mengajukan saksi saksinya dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari **Jumat** tanggal **25 Maret 2022** dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah pula dibuatkan berita acara dan gambar/situasi obyek sengketa serta termuat dalam berita acara persidangan;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 58 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV, I, masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 2 Juni 2022 yang terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV, tidak mengajukan apa apa lagi dalam perkara ini serta mohon putusan;

Menimbang, bahwa keseluruhan proses jawab menjawab tersebut serta adanya bukti permulaan dari pihak Tergugat I telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan pula serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I, telah mengajukan Jawaban dan Eksepsinya yang selanjutnya setelah Majelis Hakim cermati, jawaban dan eksepsinya tersebut ternyata didalam Eksepsi tersebut terdapat 4 (empat) macam Eksepsi yaitu antara lain :

2. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT (PENGADILAN NEGERI SERANG TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO)

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, telah di putus oleh Majelis Hakim dalam Putusan Sela pada tanggal 10 Febuari 2022 dengan amar sebagai berikut:

PUTUSAN

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I tantang kewenangan mengadili dinyatakan di tolak atau tidak dapat di terima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan Eksepsi Tergugat I untuk selebihnya akan diputus bersama dengan putusan akhir;
4. Memerintahkan Para Pihak melanjutkan persidangan perkara ini;

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 59 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menangguhkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir;

Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I lainnya yang antara lain sebagai berikut;

3. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Menimbang, bahwa eksepsi tentang GUGATAN KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*), menurut Majelis Hakim apabila dicermati posita dan petitum Penggugat dalam gugatannya menyampaikan keberatan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap perjanjian kredit tentang pemberian fasilitas kredit modal kerja umum serta nilai limit objek hak tanggungan yang dijamin oleh Penggugat kepada Tergugat I serta risalah lelang yang dinilai penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dan cacat hukum (*Posita angka 4, 9, 11, 12 dan petitum angka 4*) ;

Menimbang, bahwa jika keberatan /posita dan petitum gugatan ini dihubungkan dengan ketentuan Pasal 48 ayat (1) huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan: "Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 a ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. Laporan hasil penilaian oleh Penilai
- b. Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir;

maka berdasarkan ketentuan tersebut penetapan nilai limit asset yang diajukan oleh Penggugat untuk diikat Hak Tanggungan telah dilakukan oleh Tergugat I bersama pihak lain yang ikut menentukan nilai limit asset tersebut yaitu Tim Appraisal pada Bank sebagai penentu nilai dan penaksiran hasil survei lapangan dalam laporannya serta Notaris/ PPAT yang dijabat oleh Saudara Gerry, S.H selaku pembuat surat perjanjian nomor : 01 tanggal 02 Juni 2011 tentang pemberian fasilitas kredit modal kerja yang memiliki ruang lingkup dalam pembuatan perjanjian tersebut yang didasarkan atas laporan dari tim appraisal perbankan yang berkaitan dengan pelelangan objek perkara;

Menimbang, bahwa jika yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah terkait masalah Penetapan Nilai Limit Objek Lelang,

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 60 dari 66 Halaman

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)



berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (1) huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan: "Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 a ayat (1), ternyata dalam penentuan nilai limit asset objek yang akan dijual lelang, Tergugat I tidak sendiri sebagai pihak yang menentukan nilai limit Objek Lelang, karena harus juga melibatkan pihak penilai dari Tim Appraisal perbankan tersebut serta Notaris/ PPAT sebagaimana ketentuan tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian apabila dalil Pengugat terkait masalah Penetapan Nilai Limit Objek Lelang lebih tepat apabila pihak Tim Appraisal perbankan tersebut serta Notaris/ PPAT juga ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini untuk memperjelas duduk masalahnya tentang gugatan Penggugat yang berkaitan dengan metode penentuan nilai limit dan proses menentukan pihak penilai yang ditunjuk oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya pihak lain sebagai pihak dalam perkara a quo yaitu Pihak Tim Appraisal perbankan tersebut serta Notaris/ PPAT sebagai pihak yang ikut terlibat dalam penentuan nilai limit objek lelang berdasarkan pada ketentuan Pasal 48 ayat (1) huruf a PMK No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan: "Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 a ayat (1), maka menurut Majelis Hakim Gugatan penggugat kurang pihak; dan dengan demikian eksepsi Tergugat I mengenai kurang pihak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka eksepsi Tergugat I tentang gugatan kurang pihak adalah beralasan hukum dan untuk itu patut untuk dikabulkan;

4. EKSEPSI GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS (OBSCURE LIBEL)

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 2 tentang permohonan sita jaminan yang dimintakan oleh Penggugat tersebut menurut hemat majelis permohonan sita jaminan hendaknya diajukan gugatan atau permohonan tersendiri yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri atau melalui Ketua Majelis dalam perkara A-quo dimana permintaan Pemohon tersebut seyogyanya harus di buktikan terlebih dahulu akan akta autentik serta dokumen dokumen lainnya sehingga tidak salah dalam penafsiran hukumnya serta merinci segala apa yang diminta, dan penggugat dalam perkara A-quo tidak menyertakan atau melakukan permohonan untuk dilakukan sita jaminan atas objek yang di sengkatakan sehingga hal ini

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 61 dari 66 Halaman



membat permasalahan menjadi kabur dan tidak jelas akan apa yang diminta Penggugat dalam petitumnya serta apa yang dimintakan tersebut dapat dilaksanakan sebagaimana peraturan perundang undangan yang berlaku dan tidak menyalahi aturan dan norma norma hukum yang ada, sehingga menurut hemat majelis sebagaimana disyaratkan dalam pasal 53 sampai dengan pasal 57 dan Pasal 332 serta Pasal 351 Rv karenanya tuntutan mengenai hal ini dinyatakan ditolak ;

5. EKSEPSI GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LANDASAN HUKUM.

Menimbang, bahwa Penggugat II dalam dalil gugatannya yang merupakan direktur CV. Lia Jaya Mandiri, telah mengikatkan diri dalam bentuk Perjanjian kepada Tergugat I selaku PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten,Tbk, Kantor Cabang Khusus Banten dengan surat perjanjian nomor : 01 tanggal 02 Juni 2011 tentang pemberian fasilitas kredit modal kerja Umum dimana Penggugat II telah memberikan jaminan berupa sertifikat hak milik no. 77 atas nama H. IHO Binti H Kusni serta Penggugat I telah pula mengikatkan diri dalam hutang piutang terhadap Tergugat I sebagaimana surat perjanjian nomor : 01 tanggal 02 Juni 2011 telah mengakibatkan objek jaminan Penggugat II di Lelang sebagaimana risalah Lelang nomor 117/22/2021 tanggal 13 April 2021;

Menimbang, bahwa dalam Hukum perjanjian harus terpenuhinya 4 unsur pokok sebagaimana pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan a syarat sah dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal

Sedangkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara mengatur tentang pengertian perjanjian itu sendiri yakni suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Dalam Pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya;

Menimbang, bahwa dengan merujuk ketentuan Pasal 1320 ayat(1). Pasal 1313 dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tersebut Penggugat I dan Penggugat II yang mengikatkan diri kepada Tergugat I yakni PT. Bank Pembangunan Daerah

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 62 dari 66 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat Dan Banten Tbk, Kantor Cabang Khusus Banten sebagaimana surat perjanjian nomor : 01 tanggal 02 Juni 2011 tentang pemberian fasilitas kredit modal kerja Umum serta dimana para Penggugat telah mengikatkan diri pada perjanjian yang telah disepakati bersama dengan menjaminkan sertifikat hak milik no. 77 atas nama H. IHO Binti H Kusni Penggugat II selaku Direktur CV. Lia Jaya Mandiri yang menjaminkan sertifikat tersebut dalam pemberian fasilitas kredit modal kerja Umum yang selanjutnya sertifikat hak milik no. 77 atas nama H. IHO Binti H Kusni tersebut telah jatuh tempo dan Penggugat I dan penggugat II tidak menjalankan kewajibannya dengan menaati isi perjanjian yang di sepakati bersama tersebut mengakibatkan sertifikat hak milik no. 77 atas nama H. IHO Binti H Kusni yang dijadikan jaminan telah dilakukan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat IV selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Serang yang selanjutnya dibeli oleh Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang bahwa penggugat I dan Penggugat II yang saling mengikatkan diri terhadap Tergugat I selaku PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten Tbk, Kantor Cabang Khusus Banten yang dituangkan dalam bentuk surat perjanjian No. 01 tanggal 02 Juni 2011 oleh Notaris/ PPAT serta telah terpenuhinya unsur dari syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 ayat (1) KUHPdata menjadikan perjanjian tersebut sah berlaku bagi penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I selaku PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten Tbk, Kantor Cabang Khusus Banten dan perjanjian tersebut sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya sebagaimana bunyi Pasal 1313 dan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka eksepsi tentang gugatan para penggugat tidak memiliki landasan hukum adalah beralasan hukum dan untuk itu patut untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian eksepsi haruslah juga menjadi bagian dari pertimbangan dalam pokok perkara *a-quo*;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian eksepsi bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak **Notaris/ PPAT** yakni Saudara

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 63 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GERRY, SH. Dan **Tim Appraisal** PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten Tbk, Kantor Cabang Khusus Banten sebagai Pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara *A-quo*, sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, oleh karena Gugatan Penggugat kekurangan pihak maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/ NO*).”;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka terhadap materi pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), hal ini selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 yang menyebutkan bahwa “Apabila dalam suatu gugatan, ketentuan-ketentuan acara (formil) terbukti tidak terpenuhi oleh Penggugat dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima maka mengenai pokok perkara (materiel) tidak perlu dipertimbangkan lagi”;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/ NO*), maka beralasan hukum kepada pihak Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-pasal dalam RBG, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hukum Acara Perdata (S.1927 Nomor 227), dan segala peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI;

- Mengabulkan eksepsi Tergugat 1;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/ NO*) ;
2. Menghukum para Pengugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp5.465.000,00 (lima juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 64 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang pada hari Selasa tanggal 7 Juni 2022 oleh kami H. HERY CAHYONO, SH, sebagai Hakim Ketua Majelis, DESSY DARMAYANTI, SH, MH dan ULI PURNAMA, SH, MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 80 / Pen.Pid / 2021/ PN Srg, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 16 Juni 2022 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-hakim Anggota dengan dibantu oleh WIJIAN TO, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang dengan dihadiri Kuasa para Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa di hadir i oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I;

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA

DESSY DARMAYANTI, SH, MH

H. HERY CAHYONO, SH.

HAKIM ANGGOTA II

ULI PURNAMA, SH, MH.

PANITERA PENGGANTI

WIJIAN TO, SH.

Perincian Biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses.....Rp. 150.000,-
3. PNBP/Pihak.....Rp. 50.000,-
4. Biaya Panggilan.....Rp.2.895.000.-
5. Biaya pemeriksaan setempat..... Rp. 175.000.-
6. Pemberitahuan PS..... Rp.2.895.000.-

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 65 dari 66 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Materai..... Rp. 10.000,-

8. Redaksi..... Rp. 10.000,-

Jumlah Rp. 5.465.000,-

((lima juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah))

Putusan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Srg. Nomor 66 dari 66 Halaman

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)