



P U T U S A N
Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Tjk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

-----Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang mengadili perkara perdata,
telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara: -----

Ice Suryana, NIK. 317305610764002 bertempat tinggal di Jl. Abung Raya
Barat No. 555, Kelurahan Kota Bumi Udik, Kabupaten
Lampung Utara, Provinsi Lampung dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Pramadieka Virgiananto,
SH dkk Advokat pada Kantor Hukum Dieka Derrian &
Partners beralamat di Rasuna Office Park Unit GO-06,
Jln. HR. Rasuna Said, Jakarta Selatan berdasarkan
surat kuasa khusus tanggal 11 Oktober 2023, sebagai
Penggugat; -----

Lawan:

- 1. PT. Bank Perkreditan Rakyat Citra Dana Mandiri**, bertempat tinggal di
Jl. Pangeran Antasari, Perumahan Villa Citra Blok RC
No. 2, Bandar Lampung, 35122, Jagabaya II, Way
Halim, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hi. Syukri
Baihaki, SH., MH dkk Advokat pada Kantor Advokat
Hi. Syukri Baihaki, SH., MH dan Rekan beralamat di
Jln. Letjen Ryacudu, Perum Korpri Blok E-III Harapan
Jaya, Kelurahan Sukarame, Kota Bandar Lampung,
Provinsi Lampung berdasarkan surat kuasa khusus
tanggal 20 September 2023 sebagai **Tergugat I;** -----
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandar Lampung**,
beralamat di Jl. Basuki Rahmat No. 12, Kelurahan
Talang, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Kota
Bandar Lampung, 35211, Provinsi Lampung, dalam
hal ini memberikan kuasa kepada Ellen Maharani dkk
berdasarkan surat kuasa Nomor SKU-479/MK.1/2023
tanggal 27 September 2023 dan surat tugas Nomor
ST-1494/KNL.0502/2023 tanggal 6 Desember 2023,
sebagai **Tergugat II;**-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya untuk mempersingkat putusan ini maka Tergugat I dan Tergugat II disebut sebagai **para Tergugat**; -----

-----Pengadilan Negeri tersebut; -----

-----Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan; -----

-----Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;-----

TENTANG DUDUK PERKARA

-----Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada tanggal 11 September 2023 dalam Register Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Tjk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: -----

I. SALINAN PERJANJIAN KREDIT TIDAK PERNAH DITERIMA OLEH PENGUGAT; -----

1. Bahwa PENGUGAT mendapatkan Surat Persetujuan Kredit No. 020/LG-CDM/VI/2016 tertanggal 13 Juni 2016 (selanjutnya disebut "Surat Persetujuan Kredit 020") dari TERGUGAT I;-----
2. Bahwa dalam Surat Persetujuan Kredit 020 tersebut dinyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 939, Surat Ukur tanggal 14 Oktober 1963, Nomor 3978/93, luas 421 m2, atas nama Iwan Setiawan Ali Hasan P terletak di Way Pengubuan No. 1A, Kelurahan Pahoman, Kecamatan Enggal, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung dijadikan jaminan atas fasilitas kredit (selanjutnya disebut "Objek Jaminan");-----
3. Bahwa atas Surat Persetujuan Kredit tersebut, PENGUGAT dan TERGUGAT I menandatangani perjanjian kredit;-----
4. Bahwa PENGUGAT tidak pernah sedikitpun diberikan kesempatan untuk membaca isi dari perjanjian kredit tersebut secara detail, terlebih-lebih memahami dan mempelajari isi perjanjian kredit dengan seksama; -----
5. Bahwa dengan kondisi tidak memahami secara detail perjanjian kredit tersebut, PENGUGAT menandatangani perjanjian kredit dan hingga hari ini, PENGUGAT tidak pernah diberikan salinan dari perjanjian kredit yang timbul dari Surat Persetujuan Kredit 020 tersebut; -----

Halaman 2 dari 29 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Tjk



6. Bahwa sudah seharusnya perjanjian kredit yang timbul dari Surat Persetujuan Kredit 020 adalah cacat hukum, tidak sah, dan sudah seharusnya dinyatakan BATAL DEMI HUKUM dan dikembalikan ke keadaan semula; -----

II. TIDAK PERNAH ADA PERINGATAN DARI TERGUGAT I ATAS KETERLAMBATAN PEMBAYARAN; -----

7. Bahwa pada tanggal 6 September 2022, PENGGUGAT mendatangi TERGUGAT I di kantor pusat TERGUGAT I dan bertemu dengan pimpinan dari TERGUGAT I; -----
8. Bahwa pada tanggal 6 September 2022 tersebut, TERGUGAT I secara tiba-tiba memberikan Surat Pemberitahuan Lelang No. 191/LG-CDM/VIII/2023 tertanggal 29 Agustus 2023 (selanjutnya disebut "Surat Pemberitahuan Lelang") kepada PENGGUGAT; -----
9. Bahwa PENGGUGAT, sebelumnya tidak pernah menerima satupun Surat Peringatan dari Tergugat I atas adanya keterlambatan pembayaran atas kredit; -----

III. TIDAK PERNAH ADA PEMBERITAHUAN LELENG DARI TERGUGAT I MAUPUN TERGUGAT II KEPADA PENGGUGAT; -----

10. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tiba-tiba melakukan pengumuman di koran pada tanggal 29 Agustus 2023 terkait lelang eksekusi atas Objek Jaminan dengan harga sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga miliar Rupiah); -----
11. Bahwa TERGUGAT I juga mendalilkan telah melakukan pengumuman pertama lelang eksekusi hak tanggungan tertanggal 14 Agustus 2023 sebagaimana dicantumkan dalam website TERGUGAT II tanpa pernah ada kejelasan dimana dan bagaimana TERGUGAT I melakukan pengumuman tersebut terlebih-lebih memberitahukan kepada PENGGUGAT; -----
12. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menerima satupun surat pemberitahuan atas akan dilaksanakannya proses lelang oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II; -----
13. Bahwa jelas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melakukan proses lelang yang tidak sesuai dengan prosedur dan tata cara lelang sangatlah merugikan PENGGUGAT; -----



IV. HARGA LELANG ATAS OBJEK JAMINAN JAUH DI BAWAH HARGA PASAR;-----

14. Bahwa merujuk pada harga yang diberikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada proses lelang atas Objek Jaminan, jelas bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II memberikan harga lelang secara tidak masuk akal dan jauh di bawah harga pasar;-----
15. Bahwa atas Objek Jaminan pada tahun 2022 sudah pernah ditawarkan dengan harga Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) namun tidak dilepas oleh PENGGUGAT dikarenakan nilai historis sejarah Objek Jaminan dengan PENGGUGAT; -----
16. Bahwa atas ketidakjelasan perhitungan dan penetapan harga atas Objek Jaminan, sudah sepatutnya proses lelang yang sedang dilakukan TERGUGAT I TERGUGAT II dihentikan dan dinyatakan tidak sah dan BATAL DEMI HUKUM dikarenakan jelas menimbulkan kerugian yang nyata bagi PENGGUGAT;-----

V. TIDAK PERNAH ADA PERHITUNGAN ATAS DENDA KETERLAMBATAN DAN BUNGA;-----

17. Bahwa dalam Surat Pemberitahuan Lelang, TERGUGAT I secara semena-mena dan sepihak memberikan bunga dan denda kepada PENGGUGAT atas kredit, tanpa adanya dasar hukum dan juga perhitungan rinci;-----
18. Bahwa PENGGUGAT telah mempertanyakan perhitungan kepada TERGUGAT I, namun hingga saat ini TERGUGAT I tidak mampu memberikan perincian hitungan atas bunga dan denda;-----

VI. PERBUATAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II MENIMBULKAN KERUGIAN MATERIIL, MORIL DAN IMMATERIIL KEPADA PENGGUGAT;-----

19. Bahwa atas segala bentuk perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana diuraikan dalam angka 1 sampai dengan angka 18 tersebut di atas, maka jelas TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah merugikan PENGGUGAT dan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan pada Pasal 1365 KUHPdata;-----
20. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menimbulkan kerugian materiil, moril, dan immateriil kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT, termasuk namun tidak terbatas pada perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah: (i) mencemarkan dan merugikan nama baik PENGUGAT pada koran Lampung Post pada tanggal 29 Agustus 2023 dan (ii) menetapkan harga atas Objek Jaminan dengan harga jauh di bawah harga pasar; -----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang menangani perkara ini untuk memanggil kami para pihak yang berperkara untuk hadir di Pengadilan ini pada waktu yang akan ditetapkan oleh Pengadilan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut: -----

DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan segala proses lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku TERGUGAT II dan PT Bank Perkreditan Rakyat Citra Dana Mandiri selaku TERGUGAT I adalah tidak sah dan BATAL DEMI HUKUM;-----
3. Menyatakan Surat Persetujuan Kredit No. 020/LG-CDM/VI/2016 tertanggal 13 Juni 2016 dan segala bentuk perjanjian yang timbul dari Surat Persetujuan Kredit No. 020/LG-CDM/VI/2016 tertanggal 13 Juni 2016 adalah TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM; -----
4. Memerintahkan PT Bank Perkreditan Rakyat Citra Dana Mandiri selaku TERGUGAT I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 939 atas nama Iwan Setiawan Ali Hasan P kepada PENGUGAT;-----
5. Menghukum PT Bank Perkreditan Rakyat Citra Dana Mandiri selaku TERGUGAT I untuk membayar kerugian materiil, moril, dan immateriil kepada PENGUGAT sebesar Rp.100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah); -----
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini; -----

Atau apabila Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang menangani perkara ini berkehendak lain, untuk memohon agar Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*); -----

Halaman 5 dari 29 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Tjk

Disclaimer

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



-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya;-----

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

-----Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;-----

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

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:-----

Jawaban Tergugat I:-----

I. DALAM EKSEPSI;-----

1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK;-----

Bahwa Gugatan Penggugat kurang Pihak dalam hal ini kurang Pihak Pengugat seharusnya karena pemilik Sertifikat adalah Iwan setiawan Ali Hasan P maka sebagai pemilik obyek jaminan Saudara Iwan Setiawan Ali P harus pula turut sebagai Penggugat, karena Saudara Iwan Setiawan Ali P sangat berkepentingan dengan Obyek jaminan, dengan tidak diikutsertakannya Saudara Iwan Setiawan Ali P maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang Pihak;-----

2. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (EXEPTIE OBSCUUR LIBEL);-----

Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya dan Petitum gugatannya hanya menyebutkan Surat Persetujuan Kredit tanpa menyebutkan Nomor dan Tanggal Perjanjian Kredit beserta perubahannya sedang didalam Petitum Gugatannya yang lain Penggugat memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan obyek gugatan kepada Penggugat, bahwa tanpa membatalkan perjanjian Kredit beserta perubahannya mana mungkin Penggugat dapat meminta Tergugat I mengembalikan Obyek jaminan kepada Penggugat;-----



Bahwa dengan tidak dicatulkannya Nomor Perjanjian Kredit tersebut maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas; ---

Bahwa berdasarkan dalil Tergugat I diatas, dapat dikatakan dalil – dalil Pengugat dalam Posita Gugatannya adalah kabur/ tidak jelas (*Obscuur Libel*) oleh karenanya gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;-----

II. DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui kebenarannya; -----
2. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan dengan jawaban ini yang bersifat *mutatis mutandis*; -----
3. Bahwa jelas Mengada-ada Pernyataan Penggugat pada Point 1 (satu) sampai dengan Point 6 (enam) gugatannya yang menyatakan Penggugat tidak pernah diberikan kesempatan untuk membaca isi dari Perjanjian Kredit dan tidak pernah diberikan salinan Perjanjian Kredit, karena factanya sebelum Penandatanganan Perjanjian Kredit Penggugat telah membaca sengan seksama Perjanjian Kredit No. 021/PDRS/VI/2016 Tanggal 14 Juni 2016 dan setelah Penandatanganan Perjanjian, Pengugat diberikan salinan Perjanjian Kredit No. 021/PDRS/VI/2016; -----

Bahwa apabila Penggugat tidak membaca dan menerima salinan Perjanjian Kredit No. 021/PDRS/VI/2016 Tanggal 14 Juni 2016, maka mana mungkin Penggugat dapat melakukan 3 (tiga) kali Perpanjangan waktu Pembayaran Pertama sejak 14 Juni 2017 sd. 14 Juni 2018, Perpanjangan waktu Pembayaran Kedua sejak 14 Juni 2018 sd. 14 Juni 2019 dan Perpanjangan waktu Pembayaran Ketiga sejak 14 Juni 2019 sd. 14 Juni 2020, bahkan pada Bulan Tanggal 15 Juni 2020 dikarenakan Penggugat tidak juga mampu melakukan pembayaran setelah dilakukan 3 (tiga) kali Perpanjangan waktu Pembayaran tersebut maka dilakukan Restrukturisasi Pinjaman dengan ketentuan Penggugat harus membayar angsuran sebesar Rp.16.325.779,00 selama jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan, akan tetapi setelah dilakukan Restrukturisasi Pinjaman Penggugat kembali tidak melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran tersebut; -----



4. Bahwa tidak benar dan mengada ada Pernyataan Penggugat Point 7 (tujuh) sampai dengan Point 9 (sembilan) gugatannya yang menyatakan tidak pernah ada peringatan dari Tergugat I atas keterlambatan pembayaran, karena factanya Tergugat I telah memberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat yaitu: -----
 1. SP 1 : Nomor : 063/ADM-CDM/SP/III/2021 Tanggal 17/03/2021; -----
 2. SP 2 : Nomor : 101/ADM-CDM/SP/IV/2021 Tanggal 12/04/2021; -----
 3. SP 3 : Nomor : 132/ADM-CDM/SP/IV/2021 Tanggal 22/04/2021; -----Akan tetapi Surat Peringatan tersebut kembali ke Tergugat I karena Penggugat telah pindah tempat tinggal dimana Penggugat tidak lagi tinggal di Obyek jaminan di Pahoman Bandar Lampung akan tetapi Penggugat telah pindah Ke Kota Bumi Lampung Utara tanpa memberitahukan kepindahannya tersebut kepada Tergugat I; -----
5. Bahwa tidak benar dan mengada ada Pernyataan Penggugat Point 10 (sepuluh) sampai dengan Point 13 (tiga belas) gugatannya yang menyatakan tidak pernah ada pemberitahuan lelang dari Tergugat I maupun Tergugat II, karena factanya Tergugat I telah memberikan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, hal ini dapat dilihat pada Point 14 (empat belas) gugatannya Penggugat secara detail menjelaskan tentang harga lelang atas objek jaminan milik Penggugat;--
6. Bahwa tidak benar Pernyataan Penggugat Point 14 (empat belas) sampai dengan Point 16 (tiga belas) gugatannya yang menyatakan Harga Lelang atas obyek jaminan jauh dibawah harga pasaran, karena factanya Tergugat I telah memberikan harga atas obyek jaminan sesuai dengan harga pasaran; -----
7. Bahwa tidak benar Pernyataan Penggugat Point 17 (tujuh belas) sampai dengan Point 18 (delapan belas) gugatannya yang menyatakan tidak pernah ada perhitungan atas denda keterlambatan dan bunga, karena factanya pada Restrukturisasi Pinjaman Penggugat Tanggal 15 Juni 2020 telah jelas disebutkan tentang hak dan kewajiban Penggugat termasuk masalah denda dan bunga; -----
8. Bahwa tidak benar dan mengada-ada Pernyataan Penggugat Point 19 (sembilan belas) sampai dengan Point 20 (dua puluh) gugatannya yang menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menimbulkan kerugian Materiil, moril dan Imateriil kepada Penggugat, karena



factanya justru Tergugat I yang dirugikan akibat dari Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Penggugat, selain itu Tergugat I juga sangat dirugikan akibat dari diajukan gugatan a quo karena Tergugat I harus mengeluarkan biaya akibat dari gugatan Penggugat yang terkesan hanya ingin mengulur-ulur waktu saja;-----

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar sebagai berikut: -----

Dalam Eksepsi; -----

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

Dalam Pokok Perkara;-----

1. Menerima jawaban dari Tergugat I untuk seluruhnya; -----
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*); -----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya; --

Jawaban Tergugat II: -----

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II. Namun demikian hal itu bukan berarti Tergugat II membenarkan dalil-dalil Penggugat tersebut; -----
2. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, objek sengketa dalam gugatan a quo adalah SHM No. 939 seluas 421 m2 atas nama Iwan Setiawan Ali Hasan P (suami Penggugat), berikut bangun dan segala sesuatu di atasnya yang terletak di Kelurahan Pahoman, Kecamatan Telukbetung Utara, Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, yang menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara PT Bank Perkreditan Rakyat Citra Dana Mandiri, *in casu* Tergugat I dengan Ice Suryana (*in casu* Penggugat) selaku Debitur; -----



3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa proses lelang yang dilaksanakan Para Tergugat tidak sah dan batal demi hukum karena: -----
 - a. dirinya tidak pernah memperoleh Salinan perjanjian kredit;-----
 - b. tidak pernah menerima pemberitahuan lelang;-----
 - c. harga limit lelang di bawah harga pasar;-----
4. Bahwa menurut Penggugat, tindakan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga Penggugat menuntut agar menyatakan Surat Persetujuan Kredit Nomor 020/LG-CDM/VI/2016 tertanggal 13 Juni 2016 dan segala bentuk perjanjian yang timbul adalah tidak sah dan batal demi hukum, memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan SHM No. 939 atas nama Iwan Setiawan Ali Hasan P. kepada Penggugat, memerintahkan Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil dan immaterial sebesar Rp100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) dan menghukum Para Tergugat membayar segala biaya perkara yang timbul;-----
5. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan yang berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dan dalam pelaksanaannya ternyata lelang dibatalkan sebagaimana Surat pernyataan Pembatalan lelang Noor Btl-120/20/2023 tanggal 12 September 2023;-----
6. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini;-----

II. DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Penggugat Salah Mengajukan Upaya Hukum

1. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya terkait dengan adanya rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Perkreditan Rakyat Citra Mandiri selaku Tergugat I melalui perantara KPKNL Bandar Lampung selaku Tergugat II terhadap sebidang tanah dan bangunan SHM No. 939



luas 421 m2 atas nama Iwan Setiawan Ali Hasan P (yang merupakan suami Penggugat) yang terletak di Way Pengubuan No. 1A, Kelurahan Pahoman, Kecamatan Enggal, Kota Bandar Lampung; ----

2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa terhadap objek gugatan dalam perkara *a quo* belum dilelang, sehingga belum ada akibat hukum yang terjadi;-----
3. Bahwa pengajuan upaya hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan terhadap pelaksanaan lelang ini, padahal lelang belum dilaksanakan adalah keliru karena terhadap lelang eksekusi yang belum dilaksanakan seharusnya diajukan dalam bentuk upaya hukum Bantahan/Perlawanan (*Verzet*) dan bukanlah dalam bentuk gugatan seperti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 697 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977); -----
4. Bahwa berdasarkan uraian dalam point tersebut di atas jelas bahwa Penggugat telah salah dalam mengajukan upaya hukum, maka, sangatlah beralasan apabila Tergugat II mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima; -----

B. Exceptio Peremptoria (Gugatan Penggugat Telah Tersingkirkan Dengan Telah Dibatalkannya Rencana Lelang Objek Sengketa A Quo)

1. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya terkait dengan adanya rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Perkreditan Rakyat Citra Mandiri selaku Tergugat I I melalui perantara KPKNL Bandar Lampung selaku Tergugat II terhadap sebidang tanah dan bangunan SHM No. 939 luas 421 m2 atas nama Iwan Setiawan Ali Hasan P (suami Penggugat) terletak di Jalan Way Pengubuan No. 1A, Kelurahan Pahoman, Kecamatan Enggal, Kota Bandar Lampung;-----
2. Bahwa dapat Tergugat II bahwa Tergugat II telah membatalkan rencana pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* karena tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang (tercantum nama Kelurahan tidak sesuai). Hal ini ditegaskan dengan diterbitkannya Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor: Btl-120/20/2023 tanggal 12 September 2023 oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Bandar Lampung in casu Tergugat II; -----



3. Bahwa pembatalan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 39, dimana objek jaminan *a quo* batal dilelang karena tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang karena terdapat perbedaan data; -----
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka dengan demikian jelas bahwa tuntutan Penggugat tersebut telah tersingkirkan (set aside) dengan dikeluarkannya Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor: Btl-120/20/2023 tanggal 12 September 2023 oleh Pejabat Lelang. Oleh karenanya, gugatan Penggugat *a quo* sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;-----

2. DALAM POKOK PERKARA

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

A. Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi/cidera janji atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sangat jelas bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah cidera janji atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat; -----
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, para pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 021/PDRS/VI/2016 tanggal 14 Juni 2016, beserta addendum-addendumnya adalah Penggugat/Debitur (yang telah memperoleh persetujuan dari suaminya yang bernama Iwan Setiawan Ali Hasan P, selaku pemilik jaminan) dan Tergugat



I/Kreditur, dengan barang jaminan SHM Nomor 939 atas nama Iwan Setiawan Ali Hasan P seluas 421 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya yang terletak di Kelurahan Pahoman, Kecamatan Telukbetung Utara Kota Bandar Lampung;-----

3. Bahwa terkait dengan pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, sesuai dengan klausul dalam perjanjian kredit, Penggugat telah setuju untuk menyerahkan sebagai jaminan utang objek sengketa dalam perkara a quo, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 03687/2016 tanggal 18 Juli 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 52/2016 tanggal 14 Juni 2016; -----
4. Bahwa hal tersebut dikuatkan dengan janji yang termuat dalam APHT Nomor 52/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang pada pokoknya menyebutkan apabila Penggugat selaku debitur telah memberi kuasa kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum terhadap objek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat dan suaminya yakni Sdr Iwan Setiawan Ali Hasan P, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut; -----
5. Bahwa mengingat Penggugat selaku debitur tidak melunasi kewajibannya meskipun telah diperingatkan beberapa kali secara patut, maka guna melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT jo. Pasal 20 UUHT dan klausul yang juga telah disepakati debitur dalam perjanjian kredit, Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan pertama atas objek sengketa kemudian melakukan penjualan secara lelang dengan perantaraan Tergugat II; -----
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUHPerdata, wanprestasi/cidera janji adalah keadaan ketika suatu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi/lalai memenuhi kesepakatan dalam suatu perikatan, dalam situasi-situasi sebagai berikut: -----
 - a. tidak melakukan sesuatu yang harus dilakukan sesuai perjanjian;
 - b. melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat, atau; -----



- c. tidak sesuai tenggat waktu yang ditentukan dalam perjanjian;
atau; -----
- d. melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan; ---
7. Bahwa Penggugat telah terlambat melakukan pembayaran angsuran kreditnya, sehingga dengan demikian jelas Penggugat telah melakukan cidera janji/wanprestasi karena dalam melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kreditnya terlambat/tidak tepat waktu sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian. Hal ini dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat, masing-masing berupa Surat Peringatan I Nomor 063/ADM-CDM/Sp/III/2021 tanggal 17 Maret 2021, Surat Peringatan II Nomor 101/ADM-CDM/SP/IV/2021 tanggal 12 April 2021, dan Surat Peringatan III Nomor 132/ADM-CDM/IV/2021 tanggal 22 April 2021;-----
8. Bahwa mengingat Penggugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji atas perjanjian *a quo* (vide Pasal 1238 KUHPerdara), dan guna melaksanakan isi perjanjian kredit tersebut dan ketentuan dalam Pasal 6 dan pasal 20 UUHT, Tergugat I selaku kreditur berhak melakukan Upaya-upaya untuk memulihkan piutangnya, sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian kredit dimaksud, berupa eksekusi dan penjualan atas objek sengketa melalui mekanisme lelang; -----
9. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara berlakulah asas *pacta sunt servanda*, yang artinya perjanjian berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak. Dengan demikian, klausul-klausul dalam Perjanjian Kredit Nomor 021/PDRS/VI/2016 tanggal 14 Juni 2016 beserta addendumnya pun mengikat pihak-pihak yang menandatangani perjanjian tersebut, salah satunya mengikat Penggugat selaku debitur; -----
10. Bahwa apabila dalil-dalil gugatan Penggugat dicermati lebih lanjut, terlihat jelas bahwa Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH); -----
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim; -----



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

1. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 021/PDRS/VI/2016 tanggal 14 Juni 2016, beserta addendum-addendumnya, yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 03687/2016 tanggal 18 Juli 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 52/2016 tanggal 14 Juni 2016; -----
2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka Para Pihak tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya;-----
3. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi/cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; -----
4. Bahwa dalam APHT, pemegang hak tanggungan menjamin dengan janji-janji sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu: -----
5. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain : -----
 - a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
 - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----



- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;-----
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;-----
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji; -----
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;-----
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;-----
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; -----
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;-----
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; -
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4);-----
6. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan



Tergugat I yang melakukan permohonan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat I adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan;-----

7. Bahwa risiko atas wanprestasi/cidera janji tersebut haruslah dipatuhi oleh para pihak, utamanya Penggugat sebagai debitur, bahwa apabila dirinya wanprestasi/cidera janji, maka Penggugat telah memberikan kewenangan kepada Tergugat I berdasarkan akta tersebut untuk menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, apabila Penggugat melakukan wanprestasi/cidera janji tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat;-----

C. Permohonan Lelang Tergugat I Telah Dibatalkan

8. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya terkait dengan adanya rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT BPR Citra Dana Mandiri selaku Tergugat I melalui perantara KPKNL Bandar Lampung selaku Tergugat II terhadap sebidang tanah dan bangunan SHM No. 939 seluas 421 m2 atas nama Iwan Setiawan Ali Hasan P terletak di Way Pengubuan No. 1 A, Kel. Pahoman, Kecamatan Enggal Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung (objek sengketa); -----
9. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I melalui perantara Tergugat II merupakan kewajiban hukum Tergugat II selaku perantara lelang berdasarkan pada 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 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;-----
10. Bahwa Tergugat I dengan surat permohonan lelangnya Surat Nomor: 239/DIR-CDM/III/2023 tanggal 27 Maret 2023 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT, yang ditandatangani oleh Irawan Edyson selaku Direktur Utama PT BPR Citra Dana Mandiri, yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen pendukungnya, telah mengajukan lelang objek sengketa a quo kepada Tergugat II; -----



11. Bahwa Tergugat II telah membatalkan rencana pelaksanaan lelang objek sengketa a quo karena tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor: Btl-120/20/2023 tanggal 12 September 2023;-----
12. Bahwa karena lelang belum dilaksanakan maka belum terdapat peralihan kepemilikan. Oleh karena itu, tidak ada akibat hukum apapun terhadap objek sengketa sehingga gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tidak berdasar hukum sama sekali;-----
13. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan dalam eksepsi peremptoria terkait pembatalan lelang objek sengketa. Tuntutan yang ditujukan Penggugat kepada Tergugat II jelas tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga sudah tepat kiranya tuntutan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II ditolak seluruhnya;-----
14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Pembatalan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya dalil Penggugat tersebut sudah semestinya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo; -----

D. Pemberitahuan Lelang Telah Disampaikan ke Penggugat

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya halaman 4 (empat) dan 5 (lima) angka 10 (sepuluh) s.d. 13 (tiga belas) yang pada pokoknya Penggugat sama sekali tidak pernah memperoleh pemberitahuan lelang; -----
2. Bahwa dalil/alasan Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali karena nyata-nyata Tergugat I selaku Penjual lelang telah memberitahukan kepada Penggugat terkait rencana lelang melalui suratnya Nomor 191/LG-CDM/VIII/2023 tanggal 29 Agustus 2023 perihal Pemberitahuan lelang Hak Tanggungan, dimana surat pemberitahuan tersebut telah diterima pada tanggal 6 September 2023; -----



3. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya dalil/alasan Penggugat ditolak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

E. KPKNL Bandar Lampung adalah Perantara Lelang

1. Bahwa perlu diketahui, secara umum peran KPKNL dalam proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan antara lain sebagai pengawas agar barang lelang tidak diselewengkan, sebagai instansi penyeleksi peserta lelang hak tanggungan, menjaga stabilitas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan sebagai perantara antara pembeli dan penjual barang lelang; -----
2. Bahwa KPKNL *in casu* Tergugat II adalah satu-satunya instansi pemerintah yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satu tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan; -----
3. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor: 239/DIR-CDM/III/2023 tanggal 27 Maret 2023 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan & Pengantar SKPT dari PT. BBPR Citra Dana Mandiri selaku Kreditur. Namun demikian, lelang batal dilaksanakan karena tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor: Btl-120/20/2023 tanggal 12 September 2023;-----
4. Bahwa dengan demikian, tindakan Penggugat yang melibatkan KPKNL Bandar Lampung sebagai pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;-----

F. Tergugat II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat II karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sama sekali tidak terbukti melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun



tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;-----

2. Bahwa prosedur lelang eksekusi objek sengketa *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. PMK Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 Huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai Lelang Eksekusi Pasal 6 jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku;
3. Bahwa terhadap dalil/alasan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II terkait rencana lelang tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena tidak ada satupun tindakan dari Tergugat II yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yakni:-----
 - a. adanya suatu perbuatan; -----
 - b. perbuatan tersebut melawan hukum; -----
 - c. adanya kesalahan dari pihak pelaku; -----
 - d. adanya kerugian bagi korban; dan; -----
 - e. adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian; -----
4. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, kelima unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata bersifat kumulatif yang artinya bahwa apabila terdapat satu unsur yang tidak terpenuhi maka menyebabkan suatu perbuatan tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum; -----
5. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan: -----
 - a. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;-----



- b. melanggar hak subjektif orang lain; -----
- c. melanggar kaidah tata susila; dan; -----
- d. bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
6. Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, ternyata Penggugat pada gugatannya tidak dapat membuktikan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, Tergugat II melalui uraian jawaban sebelumnya di atas telah membuktikan bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi objek sengketa pada saat pemeriksaan dokumen persyaratan lelang ternyata tidak memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga lelang dibatalkan dan tidak ada perbuatan melawan hukum; -----
7. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, kedudukan Tergugat II dalam perkara a quo adalah sebagai Pejabat Lelang sebagaimana amanat Pasal 7 UU Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) dan Pasal 11 PMK Lelang, yang mana dalam kedua ketentuan tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa Pejabat Lelang tidak boleh menolak permintaan/permohonan lelang yang diajukan kepadanya. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang menyatakan rencana pelaksanaan lelang oleh Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo; -----

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

Dalam Eksepsi: -----

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II; -----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*); -----

Dalam pokok perkara: -----



3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;-----
-----Menimbang, bahwa atas Jawaban para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan repliknya yang di *upload* di *e-court* untuk persidangan hari Rabu tanggal 10 Januari 2024 atas Replik tersebut, para Tergugat telah mengajukan Duplik yang *upload* di *e-court* untuk persidangan hari Rabu tanggal 17 Januari 2024;-----

-----Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:-----

1. Fotokopi dari Asli Surat Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan dari Tergugat I Nomor 191/LG-CDM/VIII/2023 tanggal 29 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;-----
2. Fotokopi dari Fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan & Pengantar SKPT dari Tergugat I Nomor 239/DIR-CDM/III/2023 tanggal 27 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;-----

-----Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi, dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-2;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:-----

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 021/PDRS/VI/2016 tanggal 14 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;-----
2. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Nomor 021/ADD-PDRS/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;-----
3. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Kredit Modal Kerja Angsuran (KMKA) Nomor 022/KMKA/VI/2017 tanggal 15 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;-----
4. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Pinjaman Dalam Rekening Simpanan Nomor 014/ADD-PDRS/VI/2018 tanggal 12 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;-----
5. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Pinjaman Modal Dalam Rekening Simpanan Nomor 015/ADD-PDRS/VI/2018 tanggal 12 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;-----



6. Fotokopi Surat Peringatan I tanggal 1 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6; -----
7. Fotokopi Surat Peringatan II tanggal 12 April 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7; -----
8. Fotokopi Surat Peringatan II tanggal 12 April 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8; -----
9. Fotokopi Resi Pengiriman Surat Peringatan I tanggal 1 Maret 2021 dari Kantor POS Indonesia Bandar Lampung, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9A; -----
10. Fotokopi Resi Pengiriman Surat Peringatan II tanggal 12 April 2021 dari Kantor POS Indonesia Bandar Lampung, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9B; -----
11. Fotokopi Resi Pengiriman Surat Peringatan III tanggal 12 April 2021 dari Kantor POS Indonesia Bandar Lampung, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9C; -----
12. Fotokopi Surat Peringatan I tanggal 6 Juni 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10; -----

-----Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi, dicocokkan sesuai dengan aslinya; -----

-----Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa: -----

1. Fotokopi SHM Nomor 939 seluas 421 m2 atas nama Iwan Setiawan Ali Hasan P berikut bangunan dan segala sesuatu diatasnya yang terletak di Kelurahan Pahoman, Kec. Telukbetung Utara Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1; -----
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 021/PDRS/VI/2016 tanggal 14 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2a; -----
3. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Nomor 021/ADD-PDRS/VI/2017 tanggal 22 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2b; -----
4. Fotokopi Addendum Perjanjian Kredit Pinjaman Dalam Rekening Simpanan Nomor 014/ADD-PDRS/VI/2018 tanggal 12 Juli 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2c; -----
5. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 03687/2016 tanggal 18 Juli 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3a; -----
6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 52/2016 tanggal 18 Juli 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3b; -----



7. Fotokopi Surat Peringatan I No. 063/ADM-CDM/SP/III/2021 tanggal 17 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4a; -----
8. Fotokopi Surat Peringatan II No. 101/ADM-CDM/SP/IV/2021 tanggal 12 April 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4b;-----
9. Fotokopi Surat Peringatan III No. 132/ADM-CDM/SP/IV/2021 tanggal 22 April 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4c; -----
10. Fotokopi Opini Penilaian Properti dari KJPP SIH Wiryadi & Rekan Nomor 00168/2.0013-01/PI/07/0417/1/II/2023 tanggal 1 Maret 2023 selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;-----
11. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan & Pengantar SKPT dari Tergugat I Nomor 239/DIR-CDM/III/2023 tanggal 27 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6;-----
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Hak Tanggungan dari Tergugat I Nomor 191/LG-CDM/VIII/2023 tanggal 29 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7;-----
13. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada selebaran tanggal 14 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8;-
14. Fotokopi Surat Pernyataan Pembatalan Lelang dari Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Bandar Lampung Nomor Btl-120/20/2023 tanggal 12 September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9; -----
15. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-10; -----

-----Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dilegalisasi, dicocokkan sesuai dengan aslinya;-----

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi;

1. **YULIYANTI**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut: -----
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat; -----
 - Bahwa Suami Saksi bersaudara/ sepupu dari suami Penggugat;-----
 - Bahwa dan Suami yang diminta menunggu rumah Penggugat tersebut; -----
 - Bahwa Saksi yang menerima surat lelang tersebut saat diantarkan kerumah Penggugat tersebut;-----
 - Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat sebelumnya ada hutang atau permasalahan kepemilikan tanah dengan Para Tergugat; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alasan saksi menunggu rumah Penggugat karena rumah tersebut kosong sehingga Saksi dan Suami yang menempati agar rumah tersebut terurus; -----
- Bahwa Saksi sudah membaca surat lelang rumah tersebut di koran harian; -
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian yang terjaln antara Penggugat dengan para Tergugat; -----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui transaksi yang sudah terjaln antara Penggugat dan Tergugat sebelum adanya gugatan tersebut;-----
- Bahwa Saksi tidak ingat apa nama koran harian yang memuat surat lelang rumah Penggugat tersebut; -----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah hutang Penggugat; -----
- Bahwa Saksi pernah melihat dan mengetahui bukti surat T.I-1, T.I-2, T.I-3 dan T.I-4 tersebut; -----

2. **YOGA KRISMONO**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan, sebagai berikut: -----

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;-----
- Bahwa Saksi pernah kerja kepada Penggugat sebagai karyawan di rumah makan milik Penggugat;-----
- Bahwa Saksi pernah mengantar Penggugat dan suami Penggugat untuk pergi ke Bank Citra;-----
- Bahwa Saksi naik mobil dengan suami Penggugat, dan yang menjadi supirnya saat itu adalah Saksi;-----
- Bahwa kami pergi ke Bank Citra cabang Sukarama;-----
- Bahwa mereka membicarakan sedangan mengajukan keringanan namun belum diterima;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian yang terjaln antara Penggugat dengan para Tergugat; -----
- Bahwa Saksi kurang lebih sudah 3 (tiga) kali di ajak oleh saudara Iwan ke Bank Citra; -----
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat sebelumnya ada hutang atau permasalahan kepemilikan tanah dengan Para Tergugat; -----
- Bahwa Saksi mengetahui jumlah hutang Penggugat;-----

Halaman 25 dari 29 Putusan Nomor 176/Pdt.G/2023/PN Tjk



- Bahwa Saksi pernah melihat dan mengetahui bukti surat T.I-1, T.I-2, T.I-3 dan T.I-4 tersebut; -----

-----Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut, pihak Penggugat dan para Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;-----

-----Menimbang, bahwa para Tergugat tidak mengajukan saksi walaupun haknya untuk itu telah diberikan; -----

-----Menimbang, bahwa pihak Tergugat II telah mengajukan kesimpulan yang di *upload* pada *e-court*; -----

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum berupa melakukan lelang atas agunan Penggugat dengan harga jauh di bawah harga pasaran yang dilakukan para Tergugat karena tergugat terlambat membayar kredit sebagaimana terurai di atas; -----

-----Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan “*Tergugat I menyatakan dalam eksepsinya GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK, bahwa Gugatan Penggugat kurang Pihak dalam hal ini kurang Pihak Pengugat seharusnya karena pemilik Sertifikat adalah Iwan setiawan Ali Hasan P maka sebagai pemilik obyek jaminan Saudara Iwan Setiawan Ali P harus pula turut sebagai Penggugat, karena Saudara Iwan Setiawan Ali P sangat berkepentingan dengan Obyek jaminan, dengan tidak diikutsertakannya Saudara Iwan Setiawan Ali P maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang Pihak*”; -----

-----Menimbang, bahwa Penggugat telah menolak dalil Tergugat I tersebut dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan “*bahwa dalam Jawaban Tergugat I angka ke-2, tidak dimasukkannya Nomor Perjanjian Kredit adalah*



dikarenakan sebagaimana diuraikan didalam Gugatan Penggugat bahwa Penggugat hingga saat ini, belum menerima salinan dari Perjanjian Kredit dari Tergugat I. Perlu digarisbawahi pula bahwa Penggugat sudah berulang kali meminta salinan Perjanjian Kredit pada saat proses mediasi berlangsung, namun Penggugat I tidak pernah mau memberikan salinan Perjanjian Kredit tersebut", selanjutnya Tergugat telah menyangkal dalam dupliknya;-----

-----Menimbang, bahwa atas eksepsi gugatan penggugat kurang pihak tersebut, Majelis Hakim menilai menurut Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona* dan salah satu bentuknya disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:-----

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;-----
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya;-----

-----Menimbang, bahwa objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah SHM No. 939 seluas 421 m2 atas nama Iwan Setiawan Ali Hasan P (suami Penggugat), berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya yang terletak di Kelurahan Pahoman, Kecamatan Telukbetung Utara, Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, yang menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara PT Bank Perkreditan Rakyat Citra Dana Mandiri, *in casu* Tergugat I dengan Ice Suryana (*in casu* Penggugat) selaku Debitur, maka Majelis Hakim menilai Iwan Setiawan Ali Hasan P (suami Penggugat) yang namanya tercantum sebagai pemilik SHM No. 939 yang menjadi Jaminan kredit tersebut turut bertanggung jawab, harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga dengan tidak dimasukkannya Iwan Setiawan Ali Hasan P (suami Penggugat) sebagai pihak menjadikan gugatan *a quo* *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena **gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)** maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai eksepsi selain dan selebihnya serta pokok perkaranya dan dinyatakan **tidak dapat diterima**;-----



DALAM POKOK PERKARA

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum berupa melakukan lelang atas agunan Penggugat dengan harga jauh di bawah harga pasaran yang dilakukan para Tergugat karena tergugat terlambat membayar kredit sebagaimana terurai di atas; -----

-----Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) karena gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara; -----

-----Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek/BW*, Hukum Acara Perdata/*Rechtreglement voor de Buitengewesten/RBg* dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan; -----

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) Tergugat I;-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);-----
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp.774.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);-----

-----Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Karang, pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2024, oleh kami, Dedy Wijaya Susanto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Wini Noviarini, S.H., M.H dan Uni Latriani, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor Pengadilan Negeri Tanjung Karang tanggal 11 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 16 Mei 2024 diucapkan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum **secara elektronik** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Anggun Arif Nur, S.H., Panitera Pengganti dan dan di *upload* pada Sistem Informasi Peradilan hari itu juga;-----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wini Noviarini, S.H., M.H

Dedy Wijaya Susanto, S.H., M.H

Uni Latriani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Anggun Arif Nur, S.H.

Perincian biaya: -----	
- Biaya pendaftaran	Rp.30.000,00; -----
- Biaya proses	Rp.50.000,00; -----
- Biaya Penggandaan	Rp.24.000,00, -----
- Biaya panggilan	Rp.520.000,00, -----
- Biaya PNBP relaas Penggugat.....	Rp.10.000,00, -----
- Biaya PNBP relaas Tergugat.....	Rp.20.000,00, -----
- Biaya sumpah	Rp.100.000,00; -----
- Materai Putusan	Rp.10.000,00; -----
- Redaksi Putusan	<u>Rp.10.000,00;</u> -----
- Jumlah	Rp.774.000,00; -----
<i>(tujuh ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)</i>	