



P U T U S A N

NOMOR 66/PDT/2020/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Cv. Nataruang By Irma R Permadi, bertempat tinggal di Perumahan Taman Harapan Baru Jl. Alamanda Utama Blok B2/3 Kel. Pejuang Kec. Medan Satria Kota Bekasi Prov. Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada : Amin Telaumbanua, SH, W. Immanuel Sinaga, SH, Cert, CD, Krisman Hulu, SH, MH, yang semuanya Advokat beralamat pada Law Firm DHS & Partners, beralamat di Kirana Two Tower Lt 10a, Jln. Boulevard Timur No. 88 Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat** .

Lawan:

- 1. PT. Bank Rakyat Indonesia Persero, Tbk Kantor Cabang Bekasi Harapan Indah**, bertempat tinggal di Jl. Harapan Indah Boulevar - Mega Office Park Blok OP2 no. 21 Kel. Medan Satria Kec. Medan Satria Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada 1. Halley Putra, 2. Andri Anggara, 3. Anita Wulandari, 4. M. Ario Prabowo, beralamat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bekasi Harapan Indah Jln. Harapan Indah Boulevard No. 21 Medan Satria Kota Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 April 2019 Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
- 2. Menteri Keuangan Republik Indonesia Qq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bekasi**, bertempat tinggal di Jalan Sersan Aswan no. 8D, Margahayu Bekasi Timur kota Bekasi, dalam hal ini

Hal 1 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



memberi kuasa kepada ;1. Tio Serepina Siahaan, SH, LLM, s/d Asmiah dkk, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai

Terbanding II semula Tergugat II;

- 3. Edy Saryanto**, bertempat tinggal di Jl. Taman Harapan Baru Blok A11 no. 23 RT 008 RW 026 Kelurahan Pejuang Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada 1. Muhammad Suyuth, SH, 2. Umar Hasan, SH, adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Suyuth & Rekan yang beralamat Jln. Cengkeh No. 3 Kota Intan, Kelurahan Pinangasia, Kecamatan Tamansari Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juni 2019 Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III;**

Pengadilan Tinggi Tersebut :

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Januari 2020 Nomor 66/PEN/PDT/2020/PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 139/Pdt.G/2019/PN.Bks. tanggal 14 Oktober 2019 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 22 Maret 2019 dalam Register Nomor 139/Pdt.G/2019/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pengugat berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 439 dan No. 440, tanggal 30 Juni 2016. adalah debitur dari Bank Rakyat Indonesia dengan jaminan Sebidang tanah SHM no. 4123/Situ seluas 365 m2 a.n Irma Rosalia Handayani dan sebidang tanah SHM no. 14823/pejuang seluas 180 m2 a.n Andrie Permadi.
2. Bahwa pada awalnya pembayaran kredit tersebut berjalan dengan baik, hanya ditengah jalan usaha penggugat mengalami penurunan drastis yang ditindak lanjut dengan upaya restrukturisasi tetapi usaha tetap

Hal 2 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum membaik sehingga timbul gagal bayar. Penggugat telah mengajukan permohonan pelunasan dengan keringanan bayar namun permohonan tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat I;

3. Bahwa atas permohonan penggugat tersebut, Tergugat I bukannya mencari solusi yang terbaik, justru tergugat I secara tergesa-gesa dan serampangan melakukan pelelangan pada jaminan tersebut bahkan dengan harga jauh dari nilai pasar di wilayah itu.
4. Pihak Penggugat, menyatakan menolak hasil Lelang, karena sedang mengupayakan untuk pelunasan. Tergugat I sama sekali tidak memberikan kesempatan dan langsung melakukan lelang, sementara jaminan masih penggugat huni bersama keluarga.
5. Bahwa tindakan tergugat I yang tidak mau tahu perihal kondisi usaha Debitur merupakan tindakan sewenang-wenang dimana seharusnya Tergugat I penuh itikad baik mempertahankan kualitas kredit. Apabila debitur kesulitan untuk melaksanakan kewajibannya, maka dapat ditelusuri apa persoalannya. Jika omset tidak berkembang atau cenderung menurun akibat kurang modal, maka dapatlah dilakukan *refinancing*, jika pengelolaan kurang profesional, maka dapatlah dilakukan *restructuring* atau jika angsuran dirasa terlalu berat, maka dapatlah dilakukan *rescheduling*, sehingga eksekusi hak tanggungan merupakan upaya terakhir setelah langkah-langkah tersebut tidak berhasil memulihkan kemampuan debitur. Oleh karena itu, tindakan Tergugat I tersebut bertentangan dengan asas-asas perbankan dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Dalam proses pengajuan dan negosiasi keringanan debitur, jaminan kemudian dilelang pada kesempatan pertama, dengan jeda waktu yang sangat pendek dan harga yang jauh dari harga pasar.

6. Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I tidak dapat dilaksanakan dengan kekuasaan sendiri sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan adanya kendala dimana para penghuni objek jaminan tersebut menolak bukan sekedar untuk menolak pelelangan, akan tetapi menolak untuk meninggalkan objek sengketa. Hal ini sebagaimana dimaksud dengan ketentuan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan

Hal 3 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dimana pada angka 3 menyatakan :

Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf b dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat [2] huruf e atau adanya kendala / gugatan dari debitur / pihak ketiga. Penjualan ini merupakan pelaksanaan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.

Surat Edaran tersebut memang tidak menjelaskan terminologi mengenai apa yang dimaksud dengan "kendala", yang jelas dengan dilaksanakannya pelelangan melalui kekuasaan sendiri maka telah menciptakan persoalan baru antara penggugat dan Tergugat III, yang tentunya bukan itu tujuan dibuatnya UU Hak Tanggungan. Perlu dicermati bahwa persoalan penguasaan fisik objek hak tanggungan merupakan persoalan hukum tersendiri dengan karakter khas yang memerlukan upaya paksa melalui tindakan Pengadilan.

Untuk itulah ketentuan pasal 19 ayat (1) dan pasal 20 serta pasal-pasal lainnya dalam UU No. 4 tahun 1996 Jo. Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan tetap memberikan ruang bagi pelaksanaan eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Untuk itu sebagai instansi yang berwenang dibidang pelaksanaan pelelangan hak tanggungan, Tergugat II seharusnya menolak permohonan lelang dalam hal objek hak tanggungan masih dikuasai dan ditempati oleh Debitur atau pihak lain yang menolak untuk mengosongkan objek hak tanggungan.

7. Bahwa dengan demikian, ketentuan pasal 6 UU No 4 tahun 1996 tersebut selain harus ditafsirkan secara arif dan bijaksana juga harus ditafsirkan secara sistematis dengan mengacu pada Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan

Hal 4 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan angka 3 yang pada intinya penjualan objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan dapat dilaksanakan dalam keadaan normal, tanpa kendala yaitu terhadap objek hak tanggungan yang telah diserahkan penguasaanya kepada pemegang hak tanggungan;

8. Bahwa tindakan Tergugat II yang menerima dan mengabulkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I padahal objek tersebut masih dikuasai oleh pengugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
9. Bahwa dikarenakan dari awal pelelangan, pengugat selalu beritikad baik mencari solusi guna menyelesaikan kewajibannya tersebut. Bahkan menyanggupi melunasi dengan sejumlah uang sebelum lelang dilakukan, tetapi di tolak oleh pihak tergugat I. Maka mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik;
10. Bahwa dikarenakan proses lelang ini penuh dengan pelanggaran hukum maka melalui gugatan ini saya menilai perlu untuk dinyatakan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum. Untuk itu mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan proses lelang tidak sah atau cacat hukum dan menyatakan risalah Lelang No. 1279/31/2018 tanggal 14 Desember 2018 yang diterbitkan Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
11. Bahwa berdasarkan *arrest Hograad* tahun 1919 dalam perkara antara *Lindenbaum Vs. Cohen*, dimana putusan tersebut dianggap sebagai tonggak perkembangan pemahaman mengenai Perbuatan Melawan Hukum, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum jika memenuhi salah satu syarat yaitu:
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan kesusilaan;

Hal 5 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat;

Dengan demikian, Perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena memenuhi syarat alternatif:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum:

Perbuatan para Tergugat bertentangan dengan UU No. 4 Tahun 1996 Jo. Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan;

- Bertentangan dengan hak subjektif Pengugat untuk mendapatkan harga tertinggi atas penjualan objek hak tanggungan dan menerima sisa pembayaran kewajiban;

- Bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat:

Perbuatan Tergugat III yang membeli objek hak tanggungan dibawah Harga Pasaran merupakan tindakan yang tidak terpuji dan dalam bahasa pergaulan dapat disebut sebagai mengambil kesempatan dalam kesempitan, sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

12. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara para Tergugat wajib untuk mengganti kerugian yang dialami para Pengugat. Adapun pasal 1365 KUHPerdara menyatakan :

Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan penuh kerendahan hati dan pengharapan mohon sudilah kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bekasi berkenan guna memanggil para pihak yang bersengketa, guna didengar keterangannya dalam persidangan, selanjutnya memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi:

Menangguhkan Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas sebidang tanah seluas 180 m² beserta bangunan SHM no. 14823/Pejuang a.n Andrie

Hal 6 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

Permadi yang terletak di Desa Pejuang Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi sampai Putusan Perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah debitur atau nasabah yang beritikad baik;
3. Menyatakan penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 180 m² beserta bangunan yang terletak di Desa Pejuang Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi, Sertifikat Hak Milik no. 14823/Pejuang a.n Andrie Permadi.
4. Menyatakan para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan hukum;
5. Menyatakan proses lelang yang dilakukan Tergugat I PT. Bank Rakyat Indonesia dengan tergugat III Edy Saryanto, Tanggal 14 Desember 2018 atas sebidang tanah seluas 180 m² beserta bangunan yang terletak di Desa Pejuang Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi, Sertifikat Hak Milik No. 14823/Pejuang, tidak sah atau cacat hukum dan menyatakan risalah Lelang No. 1279/31/2018 tanggal 14 Desember 2018 yang diterbitkan Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng guna membayar kerugian moril akibat rasa takut, malu serta sifat rendah diri karena kekhawatiran kehilangan tempat tinggal, sesuai dengan kedudukan dan martabat Penggugat mohon dinilai sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (Satu Milyar lima ratus juta rupiah);
7. Memberikan ijin kepada Pengugat guna menempati dan menguasai tanah seluas 180 m² beserta bangunan yang terletak di Desa pejuang Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi, Sertifikat Hak Milik no. 14823/Pejuang a.n Andrie Permadi sampai Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap serta sampai para Tergugat melaksanakan putusan perkara ini;

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban tanggal 1 Juli 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Hal 7 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



**GUGATAN PARA PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I SALAH ALAMAT
(ERROR IN PERSONA)**

1. Bahwa Setelah Tergugat I pelajari Gugatan Para Penggugat dengan seksama dan mendalam, ternyata causa prima dari gugatan ini adalah perihal lelang yang telah dilakukan atas jaminan atas fasilitas kredit yang diberikan kepada Penggugat sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor :105 Tgl. 22-06-2015, Akta Perjanjian Kredit Nomor 106 Tgl 22-06-2015, Akta Perjanjian Kredit No 439 Tgl 30-06-2016, Akta Perjanjian Kredit No 440, Tgl 30-06-2016.
2. Bahwa Sesuai Salinan Risalah Lelang Nomor : 1279/31/2018 Tgl. 09-01-2019, lelang telah terjadi dan dilakukan sesuai dengan prosedur ketentuan yang berlaku (UU No. 4 Tahun 1996, PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan PMK tentang Pejabat Lelang Kelas I);
3. Bahwa Sebagaimana diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 angka 35 dan 37, risalah lelang merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;
4. Bahwa Oleh karena secara hukum Tergugat I sudah tidak memiliki hubungan dengan Penggugat, Gugatan ini telah salah alamat karena diajukan kepada Tergugat I (*error in persona*), maka sudah sepatutnya Gugatan ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut;
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam pokok perkara;
3. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang

Hal 8 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



sebenarnya, akan Tergugat I jelaskan fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti, bahwa sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor :105 Tgl. 22-06-2015, Akta Perjanjian Kredit Nomor 106 Tgl 22-06-2015, Akta Perjanjian Kredit No 439 Tgl 30-06-2016, Akta Perjanjian Kredit No 440, Tgl 30-06-2016 dibuat oleh Mochammad Iskandar, SH., Notaris di Jakarta, selanjutnya secara kesatuan disebut sebagai Perjanjian Kredit,

5. Bahwa Dalam Perjanjian Kredit, Pasal 8 diatur, guna menjamin pembayaran kembali kredit yang diterima Penggugat menyerahkan jaminan/agunan berupa :

- 1) SHM No. 4123/Sltu, luas 365 m²; an Irma Rosalia Handayani
- 2) SHM No. 14823/Pejuang, luas 180 m²; an Andrie Permadi

6. Bahwa Kemudian, terhadap obyek sengketa tersebut di atas, Tergugat I melakukan pengikatan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), sehingga terbit masing-masing Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai berikut :

- 1) Atas SHM No. 4123/Sltu, luas 365 m²;; dengan SHT No. 09762/2015;
- 2) Atas SHM No. 14823/Pejuang, luas 180 m²;; dengan SHT No. 09763/2015;

Yang mana untuk Tergugat I ditetapkan sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (HT-I);

7. Bahwa Sesuai UU Hak Tanggungan, diatur hal-hal sebagai berikut:

- a. Pasal 1 angka 1

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau



tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

b. Pasal 6

Apabila debitur 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 tersebut.

c. Pasal 8

Kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, yang terdiri dari tahap pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, berada pada pemilik obyek Hak Tanggungan.

d. Pasal 14 ayat (3)

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

8. Bahwa Berdasar pada ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka Para Penggugat seharusnya sadar dan paham bahwa obyek sengketa telah dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang Para Penggugat yang sewaktu-waktu dapat dilelang apabila Penggugat II wanprestasi;
9. Bahwa Perlu Tergugat I sampaikan bahwa sejak Maret 2014, Penggugat II tidak melakukan kewajiban angsurannya sesuai Perjanjian Kredit (wanprestasi). Namun demikian, Tergugat I masih memberikan kesempatan sekaligus

Hal 10 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



peringatan kepada Penggugat II sebagaimana surat-surat peringatan Tergugat I, sebagai berikut :

- 1) Surat No. B.605-/KC-XIV/ADK/05/2018 Tgl 31-05-2018 perihal Peringatan I (Pertama);
- 2) Surat No. B.634/KC-XIV/ADK/06/2018 Tgl. 22-06-2018 perihal Peringatan II (Kedua);
- 3) Surat No. B.658/KC-XIV/ADK/07/2018 Tgl. 02-07-2018 perihal Peringatan III (Ketiga);

10. Bahwa Walaupun demikian, Para Penggugat tidak memiliki itikad baik memenuhi panggilan Tergugat I untuk menyelesaikan tunggakan kewajibannya. Sesuai Pasal 1238 KUHPerdara jo. Pasal 1338 KUHPerdara, debitur yang telah diberitahukan oleh kreditur mengenai kewajiban yang harus dipenuhi dalam jangka waktu tertentu, namun tidak dipenuhi, maka Penggugat II dianggap lalai/wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuat secara sah dengan Tergugat I (Perjanjian Kredit).

11. Bahwa Sebagaimana yang Tergugat I sampaikan di atas, bahwa lelang yang dilakukan Tergugat I termasuk dalam Lelang Eksekusi, artinya lelang dilakukan untuk melaksanakan putusan pengadilan atau dokumen lain yang dapat dipersamakan dengan itu, sehingga dilakukan tanpa melalui Ketua Pengadilan Negeri (*vide* Pasal 14 ayat 3 UU Hak Tanggungan jo. Pasal 1 angka 4 dan Pasal 6 huruf e PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang),

12. Bahwa Berkaitan dengan nilai limit, sesuai Pasal 49 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan, lelang eksekusi Fidusia, dan lelang eksekusi harta pailit, nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan nilai likuidasi;

13. Bahwa Berdasar pada hal-hal tersebut di atas, alasan-alasan sebagaimana diutarakan Para Penggugat hanyalah upaya mencari pembenaran dengan memberikan fakta-

Hal 11 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



fakta yang menyesatkan (*misleading*), sehingga dalil posita Para sangat tidak layak untuk dipertimbangkan;

14. Bahwa Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, jelas dan tegas Tergugat I telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik, sehingga sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum.

Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Dengan demikian, seluruh *posita* dan *petitum* gugatan Para Penggugat tidak layak untuk dipertimbangkan dan sudah seharusnya tidak dapat dikabulkan, khususnya *petitum* gugatan Penggugat dalam pokok perkara tidak layak untuk dikabulkan;

15. Bahwa Mengacu pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah diatur, bahwa *Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*

Unsur-unsur yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum adalah:

- Adanya tindakan melawan hukum;
- Adanya kesalahan pada pihak yang melakukan;
- Dan ada kerugian yang diderita.

Berdasar pada ketentuan tersebut di atas, Penggugat tidak dapat menyampaikan fakta-fakta dengan dilandasi dengan ketentuan yang menjelaskan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, justru Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit;

16. Bahwa Mengingat gugatan Para Penggugat tidak berdasar sama sekali dan sebaliknya sebagaimana Jawaban Tergugat I tersebut di atas bahwa terbukti tindakan Tergugat I telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku,

Hal 12 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



maka *petitum* gugatan Para Penggugat dalam pokok perkara selebihnya yaitu *petitum* butir 1, 2, 4 s/d 7 mengenai lelang yang dilakukan tidak sah dan batal demi hukum, membatalkan lelang yang telah dilakukan Tergugat I atas obyek sengketa, hingga biaya perkara juga tidak layak untuk dipertimbangkan dan karenanya sudah seharusnya tidak dikabulkan;

M a k a

Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan Jawaban tanggal 17 Juni 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

A. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah. Hal ini sesuai dengan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, menyatakan bahwa:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual yaitu PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah.
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah sebagai penjual. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II, sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas 'kebenaran'nya.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam gugatannya adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) atas sebidang tanah berikut bangunan sesuai SHM Nomor 14823/Pejuang seluas 180 m2 atas nama Andrie Permadi, yang terletak di Perum Taman Harapan Baru Jalan Taman Alamanda Utama Blok B-2 Nomor 3 Kel. Pejuang, Kec. Medan Satria Kota Bekasi (untuk selanjutnya disebut Objek Gugatan).

Keabsahan Penetapan dan Pelaksanaan Lelang atas Objek Gugatan dalam Risalah Lelang Nomor 1279/31/2018 tanggal 14 Desember 2018
3. Bahwa terhadap dalil para Penggugat tersebut, dapat Tergugat II sampaikan bahwa sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat II tidak dapat menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13 PMK Lelang.
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil Penggugat pada angka 6, 7 dan 8 dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT adalah perbuatan melawan hukum karena masih terdapat kendala yaitu penghuni yang menolak untuk

Hal 14 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

meninggalkan Objek Gugatan sehingga telah melanggar Surat Edaran Departemen Keuangan RI Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE-23/PN/2000.

3. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat II sampaikan bahwa pedoman bagi Tergugat II terhadap 'pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atas Objek Gugatan a quo yang dilaksanakan pada tanggal 14 Desember 2018 adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan bukan surat edaran yang dimaksud oleh Penggugat.
4. Bahwa selain itu, Penggugat sendiri juga telah mengakui pada angka 6 dalam gugatannya bahwa dalam hal penghuni/debitur yang menolak untuk mengosongkan Objek Gugatan adalah tidak termasuk ke dalam kendala sebagaimana dimaksudkan dalam Surat Edaran Nomor SE-23/PN/2000 tersebut.
5. Bahwa Tergugat II juga menolak atas dalil Penggugat pada angka 9 s.d 12 dalam gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Gugatan adalah tidak sah dan cacat hukum.
6. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat II sampaikan bahwa permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang diajukan oleh PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah sebagai Penjual diajukan atas dasar Surat Nomor B.1326/KC-XIV/ADK/11/2018 tanggal 30 November 2018 hal Permohonan Lelang Ulang. Bahwa Penjual mengajukan lelang berdasar pada:
 - a. Akta Perjanjian Kredit Nomor 105 tanggal 22 Juni 2015
 - b. Akta Perjanjian Kredit Nomor 106 tanggal 22 Juni 2015
 - c. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa Nomor 09763/2015 tanggal 3 September 2015
 - d. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 129/2015 tanggal 8 Juli 2015
9. Bahwa selain itu, Sertifikat Hak Tanggungan tersebut berkepal/berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Hal 15 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan menyatakan, "*Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*"

10. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas Objek Gugatan mempunyai hak untuk menjual Objek Gugatan melalui pelelangan umum jika Debitur tidak membayar kewajiban utangnya sebagaimana diatur dengan tegas dalam Pasal 6 UUHT. Selain itu, dapat Tergugat II sampaikan juga bahwa Penjual mempunyai wewenang untuk menjual Objek Gugatan secara lelang yang mana harus diajukan permohonan kepada Tergugat II dengan disertai dokumen persyaratan lelang sebagaimana diatur dalam PMK Lelang.

11. bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Gugatan merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati oleh Debitur dan Kreditur apabila Debitur wanprestasi yang mana telah diatur dengan tegas dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi, "*Apabila debitor 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 tersebut.*"

12. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atas Objek Gugatan yang bertempat di KPKNL Bekasi pada tanggal 14 Desember 2018 dilakukan atas permohonan Pimpinan PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah sesuai dengan Surat

Permohonan Lelang Ulang Nomor B.1326/KC-XIV/ADK/11/2018 tanggal 30 November 2018.

13. Bahwa Objek Gugatan merupakan barang jaminan atas fasilitas kredit dari PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah yang mana merupakan Kreditur atas kredit yang diberikan kepada Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 105 tanggal 22 Juni 2015, Akta Perjanjian Kredit Nomor 106 tanggal 22 Juni 2015, Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa Nomor 09763/2015

Hal 16 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

tanggal 3 September 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 129/2015 tanggal 8 Juli 2015.

14. Bahwa sebelum permohonan lelang *a quo* diajukan, PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah selaku kreditur telah menyampaikan peringatan kepada Penggugat sebagai debitur untuk segera menyelesaikan kewajiban hutangnya. Namun demikian, Penggugat selaku Debitur tetap tidak memenuhi kewajiban utangnya sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan.
15. Bahwa oleh karena Penggugat selaku Debitur tidak melaksanakan kewajiban utangnya maka PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah selaku Kreditur bermaksud melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.
16. Bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah juga telah menyampaikan SKT/SKPT Nomor 1016/2018 tanggal 2 Oktober 2018.
17. Bahwa berdasarkan permintaan pelaksanaan lelang dari-PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah, maka Tergugat II telah menerbitkan Surat Penetapan Lelang Nomor S-4187/WKN.08/KNL.02/2018 tanggal 31 Agustus 2018, yang menjadwalkan pelaksanaan lelang atas Objek Gugatan pada tanggal 14 Desember 2018 sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang Nomor 1279/31/2018 tanggal 14 Desember 2018.
18. Bahwa terhadap jadwal pelaksanaan lelang atas Objek Gugatan tersebut, PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah selaku Penjual telah memberitahukan kepada Penggugat selaku Debitur bahwa terhadap Objek Gugatan akan dilelang pada tanggal 14 Desember 2018 melalui Surat Nomor B.1383-XIV/KC/ADK/12/2018 tanggal 7 Desember 2018 dan juga kepada penghuni oleh Tergugat II dengan surat Nomor:S-5909 /WKN.08 /KNL02/2018 tanggal 4 Desember 2018.
19. Bahwa PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah juga telah mengumumkan melalui surat kabar harian Radar Bekasi tanggal 7 Desember 2018 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dari pelaksanaan lelang sebelumnya tanggal 27 November 2018.
20. Bahwa lelang tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-

Hal 17 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

undangan, oleh karenanya Tergugat II tegaskan kembali bahwa Tergugat II telah melaksanakan tugas pokok dan fungsinya sebagai perantara lelang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak terdapat satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II.

Tanggapan atas Tuntutan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat

21. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam gugatannya terkait tuntutan ganti rugi immateriil/moril Penggugat secara tanggung renteng kepada para Tergugat sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah). Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut sangat tidak beralasan hukum karena tidak ada perbuatan dari Tergugat II yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
22. Bahwa dalam posita gugatannya, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat hanya didasarkan atas nilai taksiran yang ditetapkan sendiri oleh Penggugat, dan Penggugat tidak dapat merinci kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan.
23. Bahwa selain adanya tuntutan ganti rugi immateriil kepada Tergugat II, Penggugat di dalam gugatannya juga mengajukan permintaan untuk dikembalikannya Objek Gugatan kepada Penggugat yang mana dalam perkara a *quo* merupakan objek Hak Tanggungan, maka semakin jelaslah iktikad tidak baik dari Penggugat di dalam menjalankan kewajibannya sehingga perbuatan Penggugat dalam perkara a *quo* telah melanggar Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang pada intinya mengatur bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.
24. Bahwa tuntutan ganti rugi immateriil yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara para Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat II.
25. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Bekasi *in casu* Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan 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. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Hal 18 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

26. Bahwa dengan tidak adanya satupun dalil Penggugat yang dapat membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan faktanya pelaksanaan lelang atas Objek Gugatan perkara a *quo* yang dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan dari PT BRI Cabang Bekasi telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka lelang yang dilakukan oleh Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

27. Hal ini sebagaimana ketentuan pada Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

"Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

28. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo*.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1279/31/2018 tanggal 14 Desember 2018 sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan menolak permohonan serta merta yang diajukan oleh Penggugat;

Hal 19 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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)



5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan Jawaban tanggal 24 Juni 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR DAN CACAT FORMIL (ABCUUR LEBEL

Bahwa dalam uraian dalil-dalil Gugatan Penggugat, dimana Penggugat menarik Menteri Keuangan Republik Indonesia cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bekasi, selaku Tergugat II, adalah dinilai mengada-ada dan salah alamat, menunjukkan Penggugat tidak memahami formula gugatan, sehingga sungguh-sungguh mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan cacat formil (Abcuur libel).

Bahwa berkaitan dengan hal diatas, maka sudah sangat terang, jelas dan tegas jika berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 27//PMK.6/216, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang selanjutnya disebut PMK Lelang, dimana dipertegas bahwa dalam Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, yang dikutip sebagai berikut:

- a. *Ayat (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak terpenuhinya peraturan Perundang-Undangan dibidang Lelang;*
- b. *Ayat (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1);*

2. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA.

Bahwa dengan ditariknyan Menteri Keuangan Republik Indonesia cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL Bekasi, selaku Tergugat II, menunjukkan Penggugat terlalu berambisi dan terburu-buru, sehingga patut diduga bahwa penempatan Menteri Keuangan Republik Indonesia cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bekasi selaku Tergugat II menjadikan gugatan Penggugat "salah subyek dan salah orang", sehigga menjadi kesalahan fatal yang menyebabkan formulasi Gugatan Penggugat menjadi kabur dan mengada-ada, yang

Hal 20 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berimplikasi gugatan Penggugat menjadi *Error in Persona dan Error In Subyekto*;

Bahwa dengan demikian halnya, maka dalil-dali hukum sebagaimana diuraikan oleh Pergugat III diatas, serta merujuk pada ketentuan PMK Lelang dimaksud, maka Gugatan Penggugat menjadi error in persona, lebih-lebih kabur dan cacat fomis, itulah sebabnya, maka sangat beralasan hukum jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvarkelijke verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Jawaban dan Eksepsi diatas, merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Pokok Perkara, untuk itu mohon dianggap sebagai bagian yang termasuk dalam pokok perkara ini dan kami menolak dan membantah sekeras-kerasnya seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, tertanggal 22 Maret 2019, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat III secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa berkenaan dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat pada poin 2 dalam gugatannya, yang pada intinya menyatakan bahwa usaha Penggugat belum membaik berakibat Penggugat gagal bayar, dimana Penggugat mengajukan permohonan pelunasan dengan keringanan bayar kepada Tergugat I namun tidak ditanggapi oleh Tergugat I. Dalil Penggugat tersebut terkesan akan timbulnya penyesalan, namun menurut hemat Tergugat III, tindakan Tergugat I tersebut adalah benar, seharusnya Penggugatlah yang harus berupaya melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya selaku Debitur, karena sudah barang tentu Penggugat telah memikirkan lebih awal mengenai resiko yang timbul jika Penggugat lalai melaksanakan pembayan hutangnya kepada Tergugat I, setelah **Perjanjian Kredit** ditanda tangani oleh Penggugat;
3. Bahwa sekali lagi, Tergugat III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, oleh karena Tergugat III membeli Sebidang tanah SHM No. 14823/Pejuang seluas 180 M2 atas nama Andre Permadi secara sah menurut hukum melalui proses lelang berdasarkan Risalah Lelang No. 1279/31/2018, Tanggal 14 Desember 2018;

Hal 21 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

4. Bahwa berkenaan dengan hal, Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan, memiliki hak untuk menjual obyek secara lelang yang terlebih dahulu mengacukan permohonan lelang kepada Tergugat II yang disertai dengan persyaratan lelang sebagaimana ditaur dalam PMK Lelang;
5. Bahwa pelaksanaan lelang meruakan tindakan pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati oleh Debitur dan Kreditur apabila Kreditur wanprstasi, yang secara tegas telah diatur dalam Pasal 6 UU No : 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan yang dikutip sebagai beriku :
Bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memppunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambll pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;
6. Bahwa sebelum pelaksanaan lelag diajukan, Tergugat I telah menyampaikan peringatan kepada Penggugat untuk melaksanakan kewajiban hutangnya, namun Penggugat selaku Debitur tidak melaksanakan kewajiban hutannya, maka Tergugat II selaku Kreditur bermaksud untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, selanjutnya mengambil uang pelunasan dari hasil penjualan tersebut;
7. Bahwa sehubungan dengan peringatan dan maksud Tergugat selaku Kreditur untuk menjual Hak Tanggungan dimaksud, selain itu Tergugat I juga telah memberitahukan kepada Penggugat selaku Debitur bahwa obyek Hak Tanggungan akan dilelang pada tanggal 14 Desember 2018, melalui Surat No. B.1383-XIV/KC/ADK/12/2018;
8. Bahwa selain itu pula, Tergugat I memberitahukan maksud untuk menjual obyek Hak Tanggunan melalui proses lelang tersebut, Tergugat I juga telah mengumumkan melalui Surat Kabar Harian Radar Bekasi, tanggal 7 Desember 2018 sebagai pengumuman lelang ulang dari pelaksanaan lelang tanggal 27 Desember 2018;
9. Bahwa tergugat III menolak sekeras-kerasnya uraian dalil yang dikemukakan Penggugat terkait dengan tuntutan ganti yang bersifat immateril secara tanggung renteng kepada para Tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah)., karena tuntutan tersebut sangat tidak beralasan hukum, lagi pula Tergugat III sama sekali tidak ada satu perbuatan terkait dengan pembelian obyek Hak

Hal 22 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

Tanggungan yang sifatnya melawan hukum dan merugikan Penggugat, sehingga tidak layak di sebut melakukan Perbuatan Melawan Hukum;.

10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat III kemukakan diatas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi atau Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Jawaban dan Eksepsi dari Tergugat III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet Ontvanlijke Verklaard);.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet Ontvanlijke Verklaard);.
3. Menyatakan Risalah Lelang No : 1279/31/2018, tanggal 14 Desember 2018 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;;
4. Menyatakan pembelian Hak Tanggungan oleh Tergugat III dari Tergugat I, adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat III tidak merupakan perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 8 Juli 2019 dan atas Replik tersebut Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 22 Juli 2019, Tergugat II tertanggal 15 Juli 2019, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan Duplik

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan tanggal 14 Oktober 2019 Nomor 139/Pdt.G/2019/PN.Bks. yang amarnya sebagai berikut :

Hal 23 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat.

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan III.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat sebesar Rp.1.836.000,- (satu juta delapan ratus tiga puluh enam ribu).

Menimbang, bahwa Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 24 Oktober 2019 Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Oktober 2019, Nomor. 139/Pdt.G/2019/PN.Bks. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menyatakan bahwa permohonan banding tanggal 24 Oktober 2019 tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan saksama kepada pihak :

- Terbanding I semula Tergugat I Pada tanggal 14 November 2019 ;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 November 2019;
- Terbanding III semula Terguat III pada tanggal 11 Desember 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding / Penggugat telah mengajukan memori Banding tertanggal 25 November 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 25 November 2019 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan masing-masing:

- Terbanding I semula Tergugat I Pada tanggal 27 November 2019 ;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 5 Desember 2019;
- Terbanding III semula Terguat III pada tanggal 11 Desember 2019;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal, 20 Desember 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 20 Desember

Hal 24 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa Pembanding semula Penggugat melalui Surat tertanggal, 10 Januari 2020 nomor W11U5/420/HT/04/I/2020 yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara perihal mohon bantuan pemberitahuan dan menyerahkan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding III semula Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding tertanggal, 16 Desember 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 31 Desember 2019 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa Pembanding semula Penggugat melalui Surat tertanggal, 10 Januari 2020 nomor W11U5/421/HT/04/I/2020 yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara perihal mohon bantuan pemberitahuan dan menyerahkan kontra memori banding

Menimbang, bahwa membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor. 139/Pdt.G/2019/PN.Bks. yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Utara, Pengadilan Negeri Bekasi, dan Pengadilan Negeri Jakarta Jakarta telah memberikan kesempatan kepada :

- Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 November 2019
- Terbanding I semula Tergugat I Pada tanggal 14 November 2019 ;
- Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 18 November 2019;
- Turut Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 11 Desember 2019;

masing-masing telah diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum banding adalah 14 hari setelah putusan dijatuhkan atau setelah pemberitahuan putusan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 139/Pdt.G/2019/PN.Bks. diucapkan pada tanggal 14 Oktober 2019 dengan di hadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat I dan tanpa dihadiri Kuasa Hukum Tergugat,II dan Tergugat III selanjutnya Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan banding pada tanggal 24 Oktober

Hal 25 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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)



2019 berarti banding tersebut di ajukan masih dalam tenggang waktu 14 hari setelah putusan tersebut diucapkan, sehingga sesuai dengan tenggang waktu yang di tentukan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA SALAH MEMAHAMI MAKSUD GUGATAN DARI PEMOHON BANDING

- Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama salah dan keliru memahami maksud dan tujuan gugatan PEMOHON BANDING/dahulu PENGGUGAT sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan dan replik. Hal mana tercermin dalam pertimbangan *Judex Factie* tingkat pertama halaman 38 sampai dengan 40, yang pertimbangannya bertentangan satu sama lain dan pertimbangannya mencampur adukkan doktrin serta konsep hukum yang berbeda, yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

*“Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya dan repliknya menyatakan pada pokoknya perbuatan Tergugat I, II, dan III telah melakukan perbuatan melawan hukumdst.
(halaman 38 paragraph I)*

Menimbang, bahwa dalam perkembangan selanjutnya setelah diputuskan Perkara Linden Baun cohen pada tahun 1919 terdapat 5 (lima) kriteria perbuatan melawan hukum yang diterima dalam praktek Peradilan di Indonesia yaitu :

- 1. Perbutan tersebut.... dst;*
- 2. Perbuatan tersebut melanggar hak subjektif orang lain yang dijamin oleh hukum atau;*
- 3. Dst*
- 4. Dst*
- 5. Dst (halaman 38 paragraph II dst)*

Hal 26 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



Menimbang bahwa oleh karena Penggugat wanprestasi untuk membayar hutangnya, maka Tergugat I berhak untuk menjual objek hak tanggungan sebagai ganti pembayaran hutangnya yang sesuai dengan **Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG** dan menyerahkan proses penjualan Kepada Tergugat II.....,dst(halaman 39 paragraph IV)

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat selaku debitur yang tidak melaksanakan kewajiban membayar hutang kepada Tergugat I selaku kreditur **sudah melanggar hak subjektif orang Tergugat I.**

- Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Factie* diatas dalam putusannya sangat jelas dapat dipahami bahwa pertimbangan *Judex Factie* ditegaskan bahwa **Termohon Banding I/dahulu Tergugat I selaku bank berhak untuk melakukan lelang untuk mengambil pelunasan atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat;**
- Bahwa pertimbangan *Judex Factie* diatas jelas keliru karena tidak mencermati maksud gugatan PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat. *Judex Factie* Tingkat Pertama bukan hanya gagal mencermati maksud gugatan PEMOHON tetapi juga tidak mempertimbangkan dalil-dalil PEMOHON BANDING yang telah menguraikan dengan lengkap peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh PARA TERMOHON BANDING dalam proses pelaksanaan lelang. Jika dicermati dengan benar dan teliti dalil PEMOHON BANDING dalam gugatan dan replik, PEMOHON tidak pernah mempermasalahkan upaya Termohon Banding I/dahulu Tergugat I selaku bank untuk melakukan lelang yang bertujuan mengambil pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikan kepada PEMOHON BANDING, melainkan mempermasalahkan proses lelang yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu melakukan lelang tanpa didahului dengan tindakan menilai aset (appraisal), melelang dibawah nilai wajar (dibawah nilai likuidasi) **dan tidak melakukan pengumuman lelang dikoran saat hendak melakukan lelang (karena pengumuman dikoran hanya dilakukan setelah objek lelang dinyatakan lelang ulang);**
- Bahwa dalam proses jawab menjawab PEMOHON BANDING juga tidak pernah membantah tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh

Hal 27 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



PEMOHON BANDING karena memang kondisi usaha yang sedang tidak berjalan dengan baik sebagaimana telah PEMOHON uraikan dalam gugatan dan juga PEMOHON BANDING tidak pernah keberatan jika akan dilakukan lelang dengan benar sesuai dengan ketentuan sekalipun PEMOHON terus berharap agar diberikan kesempatan untuk menjual sendiri aset yang menjadi jaminan untuk membayarkan hutang-hutang PEMOHON BANDING demi mendapatkan harga yang pantas;

- Bahwa sekali lagi PEMOHON BANDING tegaskan sebagaimana yang PEMOHON BANDING uraikan dalam gugatan dan replik terdahulu yang PEMOHON BANDING permasalahan adalah tindakan TERMOHON BANDING I bersama dengan TERMOHON BANDING II yang melakukan proses lelang secara melawan hukum karena tidak melakukan lelang sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG serta melakukan lelang yang nilainya jauh dibawah harga yang seharusnya (dibawah nilai likuidasi);
- Bahwa dalam replik, bukti surat dan kesimpulan PEMOHON BANDING jelas dan lugas menguraikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I bertentangan dengan hukum karena tidak melakukan penilaian (appraisal) terhadap objek lelang terlebih dahulu yang sangat massif melanggar ketentuan Pasal 17, Pasal 43 ayat (1), Pasal 44 Ayat (1), Pasal 45 dan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG (Vide : replik PENGUGAT halaman 11-12 angka 2);
- Bahwa oleh karena sangat jelas yang PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat permasalahan dan dalilkan dalam gugatan adalah proses pelaksanaan lelang yang bertentangan dengan Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG (Vide replik PENGUGAT dan harga yang sangat jauh dari wajar (karena tidak ada dasar penghitungannya) maka sangat terbukti *Judex Factie* keliru memahami gugatan PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan bahwa Tergugat I berhak melakukan lelang karena penggugat melakukan wanprestasi;

Bahwa oleh karena *Judex Factie* benar-benar keliru dalam memahami maksud gugatan dan dalil-dalil PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat karena tidak mempertimbangkan dasar hukum yang PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat uraikan dengan sangat terang yang melanggar Pasal 17, Pasal 43 ayat (1), Pasal 44 Ayat (1), Pasal 45 dan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG (Vide replik PENGGUGAT yang tidak melakukan appraisal terlebih dahulu sebelum lelang dilaksanakan maka sudah sepatutnya *Judex Factie* Tingkat Banding melalui Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi memperbaiki putusan ini serta membatalkan seluruh pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama;

2. JUDEX FACTIETINGKAT PERTAMA SALAH MENERAPKAN HUKUM TENTANG PEMOHON BANDING TELAH MELANGGAR HAK SUBJEKTIF TERMOHON BANDING I KARENA PERTIMBANGAN TERSEBUT MENCAMPURADUKKAN ANTARA DOKTRIN WANPRESTASI DENGAN DOKTRIN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- Bahwa selanjutnya dalam Putusan Perkara Nomor : 139/Pdt.G/2019/PN.Bks, tanggal 14 Oktober 2019, *Judex Factie* berpandangan bahwa PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melanggar hak subjektif orang lain yang tercermin dalam pertimbangan hukum sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa dalam perkembangan selanjutnya setelah diputuskan Perkara Linden Baun cohen pada tahun 1919 terdapat 5 (lima) kriteria perbuatan melawan hukum yang diterima dalam praktek Peradilan di Indonesia yaitu :

- 1 *Perbuatan tersebut.... dst;*
- 2 **Perbuatan tersebut melanggar hak subjektif orang lain yang dijamin oleh hukum** atau;
- 3 *Dst*
- 4 *Dst*
- 5 *Dst (halaman 38 paragraph II dst)*

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat wanprestasi untuk membayar hutangnya, maka Tergugat I berhak untuk menjual objek hak tanggungan sebagai ganti pembayaran hutangnya yang sesuai

Hal 29 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

dengan Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG dan menyerahkan proses penjualan Kepada Tergugat II.....,dst (halaman 39 paragraph IV)

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat selaku debitur yang tidak melaksanakan kewajiban membayar hutang kepada Tergugat I selaku kreditur sudah melanggar hak subjektif orang Tergugat I."

- Bahwa petikan pertimbangan *Judex Factie* diatas sangat jelas *Judex factie* menyatakan PEMOHON BANDING telah melanggar hak subjektif TERMOHON BANDING I/dahulu Tergugat I yang berarti telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah wanprestasi atas perjanjian kredit;
- Bahwa pertimbangan *Judex Factie* diatas adalah pertimbangan yang sangat keliru dan akan menjadi preseden buruk dalam hukum acara perdata dipengadilan. Mengapa? Karena *Judex Factie* tingkat pertama mencampuradukkan antara doktrin hukum wanprestasi dengan doktrin perbuatan melawan hukum. Dalam hukum acara perdata sangat jelas dibedakan apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum dan apa yang dimaksud dengan wanprestasi, mencampuradukkan antara Wanprestasi dan PMH justru akan menyebabkan kabur (*obscuur libel*) suatu putusan dan yang berarti juga memberikan ruang pembenaran penampuran antara PMH dan Wanprestasi dalam beracara secara perdata. Wanprestasi adalah keadaan hukum dimana salah satu pihak melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang melanggar perjanjian kesepakatan sedangkan PMH adalah tindakan yang dilahirkan karena suatu perbuatan yang terjadi bukan karena adanya perjanjian yang menimbulkan kerugian bagi orang lain. Harus ada Pemisahan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum demikian Menurut Pendapat dari M Yahya Harap dalam Bukunya M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Cet-7, hlm.455-456. Yahya Harahap berpendapat :
"bahwa tidak dapat dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dan PMH dalam gugatan. Yahya selanjutnya juga mengutip putusan Mahkamah Agung ("MA") No. 879 K/Pdt/1997 mengenai

Hal 30 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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)



penggabungan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan. Dalam putusan ini dijelaskan bahwa penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita gugatan mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai PMH. Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan obscur libel (tidak jelas)."

- Bahwa oleh karena *Judex Factie* terbukti telah mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam Putusannya, maka sudah seharusnya putusan *Judex Factie* tersebut harus dinyatakan dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Tinggi mengadakan sendiri perkara a quo pada tingkat banding;

3. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA KELIRU DALAM PERTIMBANGAN HUKUM MENGENAI SYARAT LELANG SAH KARENA TERGUGAT II TELAH MENYATAKAN SEGALA PERSYARATAN TELAH DILENGKAPI TERGUGAT I

- Bahwa selanjutnya *Judex Factie* tingkat pertama juga keliru dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan sah prosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas rumah dan tanah milik PEMOHON *in casu* objek sengketa/objek lelang dalam perkara a quo. Kekeliruan *Judex Factie* tercermin dalam pertimbangan hukum hakim dalam putusan Nomor : 139/Pdt.G/2019/PN.Bks, tertanggal 14 Oktober 2019 halaman 39 paragraph 6 – halaman 40, selengkapnya petikan pertimbangannya sebagai berikut :

*"Menimbang, bahwa **berdasarkan surat penetapan lelang Nomor S-4187/WKN 08/KNL.02/2018 tanggal 31 Agustus 2018, bahwa menyatakan Tergugat I telah melengkapi syarat-syarat dari pada lelang** dan telah memenuhi legalitas formal.....dst; (halaman 39 paragraph 6).*

Menimbang bahwa Tergugat II telah melakukan lelang sesuai dengan prosedur hukum, sebagaimana dalam risalah Lelang Nomor : 1279/31/2018 tanggal 14 Desember 2018 yang dimenangkan oleh Tergugat III.....dst;(halaman 40 paragraph 6)

- Bahwa pertimbangan *Judex Factie* diatas sangat keliru dan tidak mengandung pertimbangan hukum. *Judex Factie* dalam pertimbangannya hanya membenarkan keterangan TERMOHON BANDING II/dahulu TERGUGAT II secara sepihak tanpa

Hal 31 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



mendasarkannya pada bukti-bukti semua pihak (tidak mempertimbangkan dalil PEMOHON). Seharusnya dalam proses menilai bukti-bukti *Judex Factie* secara adil menilai semua bukti dan dalil para pihak. Padahal PEMOHON BANDING dalam replik, daftar bukti dan dalam kesimpulan mendalilkan bahwa persyaratan belum dipenuhi karena tidak ada bukti dari PARA TERMOHON BANDING tentang penetapan penilaian (appraisal) dari penilai independen atas objek lelang;

- Bahwa Bukti TII.5 dan TII.6 serta TII.7 yang dijadikan *Judex Factie* sebagai bahan Pertimbangan bahwa Tergugat I telah melengkapi syarat lelang tidaklah menerangkan bahwa dalam bukti-bukti tersebut terdapat hasil appraisal (penilaian). Bukti TII.5 dan TII.6 serta TII.7 tersebut adalah sebagian dari keseluruhan syarat yang harus dipenuhi dalam proses lelang;
- Bahwa *Judex Factie* dalam menimbang persyaratan lelang telah lengkap karena Tergugat II sebagai Lembaga Pelaksana Lelang dan tidak boleh menolak setiap permohonan pengajuan lelang adalah pertimbangan yang kurang sempurna, karena TERMOHON BANDING II/dahulu Tergugat II adalah Lembaga yang melaksanakan hukum materiil yaitu pelaksana **Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**. Sebagai lembaga yang melaksanakan lelang dan tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan maka TERMOHON BANDING II/dahulu Tergugat II harus patuh dan wajib hukumnya untuk memenuhi syarat yang diatur oleh PMK No. 27 Tentang Lelang tersebut;
- Berdasarkan uraian diatas, maka terbukti *Judex Factie* keliru dan salah dalam menerapkan hukum tentang lelang, karena dalam pertimbangan hanya menyatakan sah nya proses lelang karena KPKNL in casu TERMOHON BANDING II/dahulu Tergugat II menyatakan TERMOHON BANDING I/dahulu Tergugat I telah memenuhi persyaratan, padahal faktanya tidak pernah ada hasil penilaian (appraisal) atas objek lelang in casu tanah dan rumah milik PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat yang merupakan syarat materiil yang patut dipenuhi dan harus di patuhi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 43 ayat (1), Pasal 44 Ayat (1), Pasal

Hal 32 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



45 dan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG;

4. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN DASAR HUKUM YANG DILANGGAR OLEH TERMOHON BANDING I BERSAMA DENGAN TERMOHON BANDING II YANG MELAKUKAN LELANG TANPA DILAKUKAN APPRAISAL (PENILAIAN ASET) TERLEBIH DAHULU DAN JUDEX FACTIE MELANGGAR ASAS-ASAS MEMBUAT PUTUSAN

- Bahwa selanjutnya yang paling penting adalah *judex factie* tingkat pertama dalam mengadili dan memutus perkara Nomor : 139/Pdt.G/2019/PN.Bks tertanggal 14 Oktober 2019 benar-benar telah keliru atau salah menerapkan hukum pembuktian dengan benar, karena banyak hal-hal yang PEMOHON BANDING ungkapkan di pengadilan dengan dasar hukum yang jelas didukung dengan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang jelas namun sama sekali tidak di pertimbangkan oleh *Judex Factie*.
Judex Factie Tingkat pertama hanya mempertimbangkan **PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27/PMK.06/2016 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG** secara sepihak yang menguntungkan PARA TERMOHON BANDING serta tidak mempertimbangkan Pasal-pasal yang didalilkan oleh PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat yang terdapat dalam peraturan yang sama yaitu tidak mempertimbangkan bukti hasil appraisal (penilaian) objek lelang yang tidak pernah dilakukan TERMOHON BANDING I saat hendak melakukan lelang;
- Bahwa sebagaimana PEMOHON jelaskan dalam gugatan dan replik TERMOHON BANDING I/dahulu Tergugat I saat mengajukan permohonan lelang kepada TERMOHON BANDING II/dahulu TERGUGAT II tidak pernah melakukan penilaian (appraisal) atas objek lelang terlebih dahulu, yang mana hal tersebut merupakan pelanggaran sangat serius dalam prosedur pelelangan atas objek lelang eksekusi yang berasal dari hak tanggungan;
- Bahwa sangat jelas dan terang dalam replik, daftar bukti, dan kesimpulan PEMOHON BANDING menguraikan ketentuan yang

Hal 33 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



dilanggar oleh PARA TERMOHON BANDING dalam melakukan proses lelang terutama dengan tidak dilakukannya penilaian (appraisal), semua ketentuan yang dilanggar oleh TERMOHON BANDING I tersebut tidak sedikitpun disinggung atau dipertimbangkan oleh *Judex Factie* pada tingkat pertama. Sikap *Judex Factie* ini sangat berat sebelah dan menciderai rasa keadilan seperti ada suatu keadaan yang menyebabkan *Judex Factie* tingkat pertama berani mengambil putusan yang benar-benar tidak berdasar hukum bahkan jelas-jelas melanggar hukum;

- Bahwa perlu PEMOHON BANDING jelaskan kembali, dalam replik PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat halaman 11-12 angka 2, jelas PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat menguraikan bahwa PARA TERMOHON BANDING melakukan proses lelang tanpa melakukan penilaian (appraisal) terhadap objek lelang hak tanggungan terlebih dahulu. Padahal jika mengacu ketentuan Pasal 17 Jo. Pasal 43 **Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**, adalah suatu keharusan untuk melakukan penilaian (appraisal) atas objek lelang dalam melaksanakan proses lelang, selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

*“Pasal 17 angka 1 huruf e menerangkan bahwa **Penjual bertanggungjawab terhadap penetapan nilai limit.**”*

*“Pasal 43 ayat (1) diwajibkan bahwa setiap pelaksanaan lelang adanya nilai limit; Pasal 17 angka 1 huruf e menerangkan bahwa **Penjual bertanggungjawab terhadap penetapan nilai limit.**”*

- Selanjutnya **Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG** bukan hanya menentukan wajib dilakukan penilaian (appraisal) melainkan juga mengatur siapa yang berwenang melakukan penilaian (appraisal) atas objek yang akan dilakukan pelelangan berdasarkan besaran/nilai objek lelang, sebagaimana diatur dalam Pasal 44 Ayat 1 Jo. Pasal 45 b huruf, selengkapanya berbunyi:

Pasal 44 Ayat 1 :

*“Penjual menetapkan limit berdasarkan Penilaian oleh Penilai dan oleh Penaksir dan dalam ayat 2 disebutkan **Penilai adalah Pihak yang melakukan penilaian secara independen**”.*

Hal 34 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



Pasal 45 huruf b:

*“Lelang eksekusi Hak tanggungan **dengan nilai sedikitnya 1 milyar harus dilakukan oleh Penilai**”.*

Berdasarkan uraian PEMOHON BANDING diatas maka dapat disimpulkan adalah suatu kewajiban bagi Penjual *in casu* TERMOHON BANDING I/dahulu Tergugat I **untuk melakukan penilaian (appraisal) atas objek lelang hak tanggungan terlebih dahulu sebelum dilakukan lelang**. Selanjutnya jika dikaitkan dan atau dihubungkan dengan bukti-bukti yang telah diajukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II terdahulumaka sangat jelas tidak adasatupun bukti yang menunjukkan bahwa TERMOHON BANDING I telah melakukan penilaian (appraisal) atas rumah dan tanah PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat *in casu* objek sengketa dalam perkara a quo dalam proses lelang eksekusi ha tanggungan. Oleh karena terbukti tidak ada bukti penilaian (appraisal) atas objek lelang hak tanggungan milik PEMOHON, maka tindakan atau perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku. Bahwa jika dihubungkan dengan pertimbangan *judex factie* tingkat pertama dalam putusan halaman 38 paragraph 3 yang menegaskan terdapat 5 (lima) kriteria perbuatan melawan hukum yang diterima dalam praktek Peradilan di Indonesia yaitu :

- 1 **Perbuatan tersebut melanggar undang-undang yang berlaku atau;**
- 2 *Perbuatan tersebut melanggar hak subjektif orang lain yang dijamin oleh hukumatau;*
- 3 *Dst*
- 4 *Dst*
- 5 *Dst*

Maka terbukti TERMOHON BANDING I bersama dengan TERMOHON BANDING II yang tidak pernah melakukan penilaian (appraisal/penaksiran) atas objek lelang (karena tidak mampu menunjukkan bukti dipersidangan), melanggar ketentuan Undang-undang yang berlaku yaitu melanggar Pasal 17, Pasal 43 ayat (1), Pasal 44 Ayat (1), Pasal 45 dan Pasal 49 **Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG. Pelanggaran atas ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan diatas adalah jelas merupakan tindakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;**

Hal 35 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena terbukti TERMOHON BANDING I bersama dengan TERMOHON BANDING II telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu melanggar ketentuan pelaksanaan lelang yang diatur dalam Pasal 17, Pasal 43 ayat (1), Pasal 44 Ayat (1), Pasal 45 dan Pasal 49 **Peraturan Menteri Keuangan PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG**, maka sudah sepatutnya proses lelang dinyatakan batal demi hukum.
- Bahwa berdasarkan uraian diatas yang membuktikan bahwa *Judex Factie* tidak pernah mempertimbangkan Pasal-pasal yang mengatur mengenai kewajiban bagi penjual *in casu* TERMOHON BANDING II/ dahulu Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan untuk melakukan appraisal (penilaian) atas objek lelang, maka sangat keliru serta terbantahkan pertimbangan *Judex Factie* dalam halaman 41 paragraph 1 putusan Nomor : 139/Pdt.G/2019/PN.Bks, tanggal 14 Oktober 2019, yang menyatakan PEMOHON BANDING/dahulu Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya selengkapny berbunyi :
"Menimbang, bahwa oleh karena kuasa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka petitum angka 4 yang menyatakan Para Tergugat Melakukan Perbuatan melawan Hukum"
- Bahwa selain itu juga, Putusan *Judex Factie* yang hanya menilai dalil PARA TERMOHON BANDING sementara mengabaikan dalil dan dasar hukum yang diajukan PEMOHON BANDING dalam gugatan, replik, bukti dan kesimpulan yang dengan jelas mengajukan dasar hukum yang telah dilanggar oleh PARA TERMOHON BANDING karena tidak melakukan penilaian (appraisal) atas objek lelang dalam proses lelang, melanggar asas dalam proses pengambilan keputusan, yaitu melanggar asas "pemuatan dasar alasan yang jelas dan rinci dalam putusan" sebagaimana diatur dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan putusan pengadilan harus memuat alasan dan dasar, selengkapny berbunyi :

"Pasal 50 (1)

Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang

Hal 36 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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)



bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili"

- Bahwa Putusan *Judex Factie* tersebut juga melanggar asas "kewajiban untuk mengadili seluruh bagian gugatan". Gugatan dan replik bukti dan kesimpulan adalah kesatuan dalil yang harus dipertimbangkan oleh pengadilan. Sebagaimana disampaikan oleh M Yahya Harahap dalam Bukunya *M.Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Cet-7, hlm.800, dijelaskan bahwa :

"Putusan harus total dan menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan. Tidak boleh hanya memeriksa dan memutus sebagian saja, dan mengabaikan gugatan selebihnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 178 ayat (2) HIR, Pasal 189 RBG, dan Pasal 50 Rv."

Dengan tidak dipertimbangkannya dalil PEMOHON BANDING yang mempermasalahkan TERMOHON BANDING I tidak melakukan penilaian (appraisal) atas objek lelang hak tanggungan dan TERMOHON BANDING II tetap melaksanakan lelang tanpa ada hasil appraisal, maka jelas dan terbukti putusan *judex factie* melanggar asas-asas pengambilan putusan.

YANG MULIA HAKIM TINGGI,

Putusan *Judex Factie* yang tidak mempertimbangkan dalil PEMOHON BANDING dahulu Penggugat mengenai tidak adanya bukti telah dilakukannya penilaian (appraisal) oleh penilai independen atas objek lelang *in casu* objek sengketa dalam perkara *a quo*, benar-benar menjadi preseden yang buruk dalam dunia hukum. Sebab jika putusan ini dibiarkan **maka hal tersebut menjadi Yurisprudensi yang membenarkan pihak bank bersama dengan KPKNL untuk dapat melelang setiap objek jaminan berupa hak tanggungan tanpa terlebih dahulu melakukan penilaian (appraisal) atas objek lelang.** Hal ini jelas akan mengganggu dunia usaha karena setiap orang akan takut untuk menjaminkan rumah dan tanahnya karena jika terjadi wanprestasi maka rumah dan tanahnya akan dilelang sesuka hati pihak bank dan pihak KPKNL tanpa ada penilaian aset oleh lembaga yang berwenang. Padahal berdasarkan kebiasaan yang berlaku di dunia usaha kenaikan objek

Hal 37 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa tanah dan bangunan setiap tahunnya diprediksi 10% - 20% dari harga sebelumnya.

Bahwa oleh karena *Judex Factie* benar-benar telah keliru dalam menerapkan hukum dan tidak mempertimbangkan dalil PEMOHON BANDING berdasarkan bukti-bukti dan fakta persidangan dalam perkara a quo, maka oleh karenanya sangat Patut *Judex Factie Tingkat Banding* memperbaiki putusan *Judex factie Tingkat Pertama* tersebut.

Maka berdasarkan dalil-dalil PEMOHON BANDING dalam Memori Banding diatas, dengan kerendahan hati PEMOHON BANDING dengan ini memohon keadilan dan kiranya Pengadilan Tinggi Bandung C.q. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat menyatakan dan berkenan memutuskan :

- Menerima Permohonan Banding dari PEMOHON BANDING;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi **Nomor:139/ Pdt.G/ 2019/PN.Bks** tertanggal 14 Oktober 2019;

Dan serta

MENGADILI SENDIRI dengan menyatakan:

DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan PENGUGAT adalah debitur atau nasabah yang beritikad baik;
- 3) Menyatakan PENGUGAT sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 180 M2 beserta Bangunan SHM No. 14823/Pejuang a.n. Andrie Permadi yang terletak di Desa Pejuang Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi, Sertifikat Hak Milik No. 14823/Pejuang a.n. Andrie Permadi;
- 4) Menyatakan PARA TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 5) Menyatakan Proses Lelang yang dilakukan TERGUGAT I dengan TERGUGAT III, tanggal 14 Desember 2018 atas sebidang tanah seluas 180 M2 beserta Bangunan SHM No. 14823/Pejuang a.n. Andrie Permadi yang terletak di Desa Pejuang Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi, Sertifikat Hak Milik No. 14823/Pejuang a.n. Andrie Permadi, tidak sah atau cacat hukum dan menyatakan risalah lelang No.1279/31/2018 tanggal 14 Desember 2018 yang diterbitkan TERGUGAT II tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- 6) Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng guna membayar kerugian moriil akibat rasa takut, malu karena kekwatiran kehilangan tempat

Hal 38 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal, sesuai dengan kedudukan dan martabat PENGUGAT mohon dinilai sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah);

- 7) Memberikan ijin kepada PENGUGAT guna menempati dan menguasai atas sebidang tanah seluas 180 M2 beserta Bangunan SHM No. 14823/Pejuang a.n. Andrie Permadi yang terletak di Desa Pejuang Kecamatan Medan Satria Kota Bekasi, Sertifikat Hak Milik No. 14823/Pejuang a.n. Andrie Permadi sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, serta sampai PARA TERGUGAT melaksanakan putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa tidak benar dan tidak beralasan dalil Pembanding yang menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah keliru dan salah dalam memberikan pertimbangan hukum dan tidak menerapkan hukum dengan benar sehingga putusan Pengadilan Negeri Bekasi merupakan putusan yang patut untuk dibatalkan.
2. Bahwa Pembanding pada halaman 6 dalam memori bandingnya telah mengaku melakukan tindakan wanprestasi dan tidak keberatan akan dilakukan proses lelang namun berharap untuk diberikan kesempatan untuk menjual sendiri Objek Gugatan *a quo* guna mendapatkan harga yang diinginkan Pembanding.
3. Bahwa Terbanding II menolak dengan tegas atas dalil Pembanding pada halaman 5 s.d 11 dalam memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa *judex factie* Majelis Hakim PN Bekasi telah salah dengan menyatakan para Terbanding telah melakukan proses lelang sesuai hukum padahal nilai limit Objek Gugatan *a quo* dibawah harga pasar, tidak dilakukan *appraisal*/penilaian terhadap Objek Gugatan *a quo* serta tidak melakukan pengumuman lelang di koran saat hendak melakukan lelang.
4. Bahwa terhadap dalil Pembanding terkait nilai limit dibawah harga pasar, berdasarkan Pasal 17 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Nomor 27/2016), yang berwenang dan bertanggung jawab untuk menetapkan nilai limit adalah Penjual yaitu Terbanding I, sehingga sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka

Hal 39 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

Terbanding II berdasarkan Pasal 13 PMK Nomor 27/2016 tidak boleh menolak permohonan lelang dengan alasan nilai limit.

5. Bahwa terhadap dalil Pembanding terkait tidak dilakukannya *appraisal* /penilaian atas Objek Gugatan *a quo*, dapat Terbanding II sampaikan bahwa penilaian / *appraisal* dari Penilai digunakan oleh Penjual apabila nilai limit yang ditetapkan dalam lelang sekurang-kurangnya adalah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana telah diatur pada Pasal 45 huruf b PMK Nomor 27/2016.
6. Oleh karena itu, mengingat nilai limit yang diajukan oleh Penjual atas Objek Gugatan *a quo* adalah Rp.852.000.000,- (delapan ratus lima puluh dua juta rupiah) atau kurang dari Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana dinyatakan pada Risalah Lelang Nomor 1279/31/2018 tanggal 14 Desember 2018, maka berdasarkan ketentuan Pasal 45 huruf b PMK Nomor 27/2016, Penjual tidak diharuskan untuk menggunakan hasil penilaian dari Penilai.
7. Bahwa terhadap dalil Pembanding dalam hal tidak melakukan pengumuman lelang di koran saat hendak melakukan lelang, dapat Terbanding II sampaikan bahwa berdasarkan Bukti TII – 7 yaitu Surat Kabar Harian Radar Bekasi tanggal 7 Desember 2018 sebagai Pengumuman Lelang Ulang dan juga telah dinyatakan pada halaman ke-2 Risalah Lelang Nomor 1279/31/2018 tanggal 14 Desember 2018, sebelum pelaksanaan lelang terhadap Objek Gugatan, PT BRI Cabang Bekasi Harapan Indah selaku Penjual telah mengumumkan kepada khalayak ramai.
8. Oleh karena itu, telah terbukti bahwa dalil Pembanding adalah mengada-ada dan tidak ada prosedur pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilanggar oleh para Terbanding.
9. Bahwa dengan demikian, Terbanding II sangat sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim PN Bekasi pada halaman 40 dalam putusannya yaitu *“Menimbang, bahwa Tergugat II telah melakukan lelang sesuai dengan prosedur hukum sebagaimana Risalah Lelang Nomor 1279/31/2018 tanggal 14 Desember 2018 ... “*
10. Bahwa Terbanding II juga menolak dengan tegas atas dalil Pembanding pada halaman 14 dalam memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa adanya yurisprudensi bank dan KPKNL dapat melelang objek jaminan tanpa terlebih dahulu melakukan penilaian/appraisal atas objek lelang dapat memberikan preseden yang buruk.

Hal 40 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa berdasarkan Pasal 43 s.d 45 PMK 27/2016 telah diatur dengan tegas bahwa penetapan nilai limit atas objek lelang adalah menjadi tanggung jawab Bank sebagai Penjual dan untuk nilai limit sebesar minimal Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) maka harus menggunakan hasil penilaian/appraisal dari Penilai.
12. Bahwa pokok permasalahan gugatan *a quo* adalah Pembanding telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama antara Pembanding dengan pihak Bank, yang mana telah diakui sendiri oleh Pembanding dengan melanggar perjanjian kredit setelah menerima fasilitas kredit dari pihak Bank. Oleh karena itu, tindakan Pembanding yang justru mengajukan gugatan *a quo* telah menunjukkan sikap Pembanding yang menghindari dari kewajiban Pembanding untuk melunasi hutangnya kepada Bank.
13. Bahwa Terbanding II juga sangat sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim PN Bekasi pada halaman 40 dalam putusannya yang menyatakan *"Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat selaku Debitur yang tidak melaksanakan kewajiban membayar hutang kepada Tergugat I selaku Kreditur sudah melanggar hak subyektif Tergugat I."*
14. Oleh karena itu, dengan terbuktinya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Gugatan *a quo* telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, maka Terbanding II sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim PN Bekasi pada halaman 41 dalam putusannya yang berbunyi *"Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka petitum angka 4 yang menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, haruslah ditolak."*
15. Lebih lanjut, Terbanding II juga sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim PN Bekasi pada halaman 41 dalam putusannya yang berbunyi *"Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.836.000,- (satu juta delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah)."*
16. Bahwa untuk selebihnya Terbanding II tidak perlu menanggapi dalil Pembanding dalam memori bandingnya karena hanya bersifat pengulangan dari dalil gugatan *a quo* terdahulu yang telah secara jelas dan rinci ditanggapi oleh Terbanding II dalam jawabannya maupun bukti-bukti yang

Hal 41 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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)



diajukan oleh Terbanding II serta telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dengan benar dan berdasar sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

17. Bahwa dengan demikian tidak ada alasan hukum lagi bagi Pembanding untuk mempermasalahkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusannya karena pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* telah tepat dan benar serta memenuhi rasa keadilan.

M a k a : Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Terbanding II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya dapat memberikan putusan yang menyatakan "**Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 139/Pdt.G/2019/PN.Bks tanggal 14 Oktober 2019**"

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding III semula Tergugat III mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. **GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR DAN CACAT FORMIL (ABCUUR LEBELLIUM).**

Bahwa dalam uraian dalil-dalil Gugatan Penggugat, dimana Penggug menarik **Menteri Keuangan Republik Indonesia cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bekasi, selaku Tergugat II**, adalah dinilai mengada-ada dan salah alamat, menunjukkan Penggugat tidak memahami formula gugatan, sehingga sungguh-sungguh mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi **kabur dan cacat formil (Abcuur libel)**.

Bahwa berkaitan dengan hal diatas, maka sudah sangat terang, jelas dan tegas jika berpedoman pada **Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 27/PMK.6/216, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang selanjutnya disebut PMK Lelang**, dimana dipertegas bahwa dalam Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang, yang dikutip sebagai berikut :

- a. ***Ayat (2) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak terpenuhinya peraturan Perundang-Undangan dibidang Lelang;***



- b. *Ayat (3) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1);*

2. GUGATAN PENGUGAT ERROR IN PERSONA.

Bahwa dengan ditariknyan **Menteri Keuangan Republik Indonesia cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL Bekasi, selaku Tergugat II**, menunjukkan Penggugat terlalu berambisi dan terburu-buru, sehingga patut diduga bahwa penempatan **Menteri Keuangan Republik Indonesia cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bekasi selaku Tergugat II** menjadikan gugatan Penggugat "**salah subyek dan salah orang**", sehingga menjadi kesalahan fatal yang menyebabkan formulasi Gugatan Penggugat menjadi kabur dan mengada-ada, yang berimplikasi gugatan Penggugat menjadi **Error in Persona dan Error In Subyekto**;

Bahwa dengan demikian halnya, maka dalil-dali hukum sebagaimana diuraikan oleh Pergugat III diatas, serta merujuk pada ketentuan PMK Lelang dimaksud, maka Gugatan Penggugat menjadi **error in persona, lebih-lebih kabur dan cacat fomil, itulah sebabnya**, maka sangat beralasan hukum **jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvarkelijke verklaard)**;

3. DALAM POKOK PERKARA.

- a. Bahwa berkenaan dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat pada poin 2 dalam gugatannya, yang pada intinya meyakini bahwa usaha Penggugat belum membaik berakibat Penggugat gagal bayar, dimana Penggugat mengajukan permohonan pelunasan dengan keringanan bayar kepada Tergugat I namun tidak ditanggapi oleh Tergugat I. Dalil Penggugat tersebut terkesan akan timbulnya penyesalan, namun menurut hemat Tergugat III, tindakan Tergugat I tersebut adalah benar, seharusnya Pengugatlah yang harus berupaya melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya selaku Debitur, karena sudah barang tentu Penggugat telah memikirkan lebih awal mengenai resiko yang timbul jika Penggugat lalai melaksanakan pembayaran hutangnya kepada Tergugat I, setelah **Perjanjian Kredit** ditanda tangani oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa sekali lagi, Tergugat III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugustsnya, oleh karena Tergugat III membeli Sebidang tanah **SHM No. 14823/Pejuang seluas 180 M2 atas nama Andre Permadi** secara sah menurut hukum melalui proses lelang berdasarkan **Risalah Lelang No. 1279/31/2018, Tanggal 14 Desember 2018;**
- c. Bahwa berkenaan dengan hal, Tergugat I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan, memiliki hak untuk menjual obyek secara lelang yang terlebih dahulu mengacukan permohonan lelang kepada Tergugat II yang disertai dengan persyaratan lelang segamana ditaur dalam PMK Lelang;
- d. Bahwa pelaksanaan lelang meruakan tindakan pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati oleh Debitur dan Kreditur apabila Kreditur wanprstasi, yang secara tegas telah diatur dalam **Pasal 6 UU No : 4 Tahun 1996**, Tentang Hak Tanggungan yang dikutip sebagai beriku : ***Bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama memppunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;***
- e. Bahwa sebelum pelaksanaan lelag diajukan, **Tergugat I telah menyampaikan peringatan kepada Penggugat** untuk melaksanakan kewajiban hutangnya, namun Penggugat selaku Debitur tidak melaksanakan kewajiban hutannya, maka Tergugat II selaku Kreditur bermaksud untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, selanjutnya mengambil uang pelunasan dari hasil penjualan tersebut;
- f. Bahwa sehubungan dengan peringatan dan maksud Tergugat selaku Kreditur untuk menjual Hak Tanggungan dimaksud, selain itu **Tergugat I juga telah memberitahukan kepada Penggugat** selaku Debitur bahwa obyek Hak Tanggungan akan dilelang pada tanggal 14 Desember 2018, melalui Surat No. B.1383-XIV/KC/ADK/12/2018;
- g. Bahwa selain itu pula, Tergugat I memberitahukan maksud untuk menjual obyek Hak Tanggungan memalui proses lelang tersebut, **Tergugat I juga telah mengumumkan melalui Surat Kabar**

Hal 44 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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

Harian Radar Bekasi, tanggal 7 Desember 2018 sebagai pengumuman lelang ulang dari pelaksanaan lelang tanggal 27 Desember 2018;

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi telah benar dan sesuai hukum. Dalam Memori Banding dari PEMOHON BANDING/DAHULU PENGGUGAT menyampaikan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No: 139/Pdt.G/2019/PN.BKS, yang tidak beralasan secara hukum. Dalam Kontra Memori Banding ini, Kami akan memaparkan tanggapan:

GUGATAN DALAM POKOK PERKARA YANG AJUKAN OLEH PEMOHON BANDING/DAHULU PENGGUGAT SUNGGUH TIDAK BERALASAN HUKUM.

Dalil-dalil Gugatan yang diuraikan dalam pokok perkara yang diajukan oleh PEMOHON BANDING / DAHULU PENGGUGAT, adalah tidak benar tidak tepat Menurut hukum karena tidak didasari dengan bukti-bukti yang cukup dan sah Sehingga sama sekali tidak mendukung Gugatan, demikian pula Gugatan dalam pokok perkara tidak beralasan hukum, sehingga dengan demikian Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara, sudah benar dan beralasan hukum;

Bahwa oleh karena itu, metode penemuan hukum (rechtsvinding) dan penentuan hukum (rechtsconstituir) yang dilakukan oleh Majelis Hakim Yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini telah tepat, hal mana telah sesuai dengan peraturan perundang-perundangan;

PETITUM

Berdasarkan hal-hal dan argumentasi hukum di atas maka dengan ini TERHOHON BANDING III/DAHULU TERGUGAT III memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa Perkara ini menjatuhkan putusan:

DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Kontra Memori Banding dari TERMOHON BANDING III/DAHULU TERGUGAT III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Memori Banding PEMOHON BANDING.DAHULU PENGGUGAT tidak dapat di terima (Niet Ontvanlijke Verklaard);.

DALAM POKOK PERKARA.

Hal 45 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

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. Menolak Memori Banding dari PEMOHON BANDING/DAHULU PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 139/Pdt.G/ 2019/PN.BKS, Tertanggal 14 Oktober 2019 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan saksama berkas perkara, beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi nomor 139/ Pdt.G/ 2019/PN.Bks, tanggal 14 Oktober 2019 dan telah pula membaca dengan seksama Berita Acara persidangan, oleh karena Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta yuridis yang telah terungkap di depan persidangan, sedangkan mengenai memori banding dari Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II, dan Terbanding III semula Tergugat III, ternyata tidak diketemukan adanya hal-hal yang baru yang relevan yang perlu dipertimbangkan pada pemeriksaan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan putusan tersebut diatas, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan a quo, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan- alasan yang mejadi dasar dalam putusannya dan dengan demikian pertimbangan Putusan tersebut baik dalam Provisi, dalam Eksepsi, dan dalam pokok perkara dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 139/Pdt.G/ 2019 /PN.Bks, tanggal 14 Oktober 2019 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding ;

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

Mengingat, Undang-Undang RI Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan Jawa dan Madura serta Peraturan Perundang Undangan lainnya yang terkait ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;

Hal 46 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 139/Pdt.G/2019/PN.Bks tanggal 14 Oktober 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari Selasa tanggal 17 Maret 2020 oleh kami Muchtadi Rivaie S.H., M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis, Herman Heller Hutapea, S.H. dan Antono Rustono, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Selasa tanggal 24 Maret 2020 dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan Hakim – Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Sugianto, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Herman Heller Hutapea, S.H.

Muchtadi Rivaie S.H., M.H

Antono Rustono, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti

Bambang Sugianto, S.H.,

Perincian Biaya :

- | | |
|------------------------------|----------------|
| - Biaya Meterai | Rp. 6.000,00 |
| - Biaya Redaksi | Rp. 10.000,00 |
| - Biaya proses lainnya | Rp. 134.000,00 |

J u m l a h

Rp.150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 47 dari 47 Hal Putusan Nomor 66/PDT/2020/PT.BDG

