



**P U T U S A N**  
**Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cianjur yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Jepi Alias Jefri**, bertempat tinggal di Kampung Karet, RT 001, RW 006, Desa Babakan Caringin, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur dalam hal ini memberikan kuasa kepada OON SUHENDRA, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum SUHENDRA & PARTNER'S yang beralamat di Jalan Selamat Nomor 3 RT 02, RW 05, Kelurahan Muka, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat/email [aplaw0922@gmail.com](mailto:aplaw0922@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Mei 2024 yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur dibawah register nomor 149/SK/Pdt/2024/PN Cjr tanggal 5 Juni 2024, **sebagai Penggugat;**

**Lawan:**

**Bank Rakyat Indonesia KCP Cipanas Cq Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Cianjur**, berkedudukan di Jalan Adi Sucipto Nomor 8 Pamoyanan Cianjur Jawa Barat, yang diwakili oleh Andrie Vitra selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Cianjur dalam hal ini memberikan tugas dan kuasa kepada RICKY GUSTARI DIHARJA dan kawan-kawan/email [dk.specialone@gmail.com](mailto:dk.specialone@gmail.com) berdasarkan Surat Tugas Nomor B.4838/KC/ADK/07/2024 tanggal 10 Juli 2024 dan Surat Kuasa Khusus Nomor B.4837/KC/ADK/07/2024 tanggal 10 Juli 2024 yang telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur dibawah register

*Halaman 1 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 195/SK/Pdt/2024/PN Cjr tanggal 11 Juli 2024, **sebagai Tergugat I;**

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor,**  
berkedudukan di Jalan Veteran Nomor 45, RT 01, RW 05, Paragan Bogor, Jawa Barat/*email* [hi.kpknlbogor@gmail.com](mailto:hi.kpknlbogor@gmail.com), **sebagai Tergugat II;**

**Farid Sandi, Sp.D., S.H., M.H.,** bertempat tinggal di Kampung Andir, RT 03, RW 09, Desa Cibiuk, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur/*email* [paridparid106@gmail.com](mailto:paridparid106@gmail.com), **sebagai Tergugat III;**

**Andhy Setiyo Nugroho,** bertempat tinggal di Perum Sakura Regency Blok S Nomor 6, RT 05, RW 17, Kelurahan Jatiasih, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, untuk **sebagai Tergugat IV;**

**Notaris Taswin, S.H.,** berkedudukan di Jalan Ir. H. Djuanda Nomor 66 Mekarsari, Kecamatan Cianjur, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat 43211 dalam hal ini memberikan kuasa kepada RONALD YANI TAMPENAWAS, S.H., Advokat dari Kantor Hukum Ronald Tampenawas S.H. & Rekan, beralamat di Perumahan Sabandar Permai Blok A6 Nomor 18, Desa Sabandar, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur/*email* [tampenawasc@gmail.com](mailto:tampenawasc@gmail.com), **sebagai Turut Tergugat I;**

**Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Cianjur,**  
berkedudukan di Jalan Raya Bandung Nomor 61 Sadewata, Desa Sabandar, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat 43281/*email* [seksippscjr@gmail.com](mailto:seksippscjr@gmail.com), **sebagai Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 4 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur melalui *e-court* pada tanggal 5 Juni 2024 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah debitur dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang pada sekitar tahun 2011 telah melakukan pinjaman uang untuk modal usaha dagang onderdil, jasa bengkel dan sembako melalui Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Pembantu Cipanas sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
2. Bahwa, dana pinjaman Penggugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) tersebut di atas, diberikan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia KCP Cipanas dengan 2 (dua) tahap yaitu tahap ke 1 (satu) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan seluas 198 m<sup>2</sup> (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) terletak di Kampung Karet, Desa Babakan Caringin, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1233/Babakan Caringin, Surat Ukur No. 28/2005 atas nama JEFRI, (Penggugat), kemudian sekitar 6 (enam) bulan kemudian Penggugat diberikan lagi pinjaman tahap ke 2 (dua) sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan seluas 178 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kampung Karet, Desa Babakan Caringin, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1263/Babakan Caringin Surat Ukur No. 47/2010 atas nama JEFRI (Penggugat);
3. Bahwa, semula angsuran yang dibayar oleh Penggugat kepada pihak Bank Rakyat Indonesia (Tergugat I) lancar, sampai diperkirakan angsuran yang masuk dari Penggugat ke Tergugat I sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) lebih, namun kemudian angsuran yang dilakukan oleh Penggugat mulai tidak lancar, karena usaha Penggugat sedikit mengalami kesulitan;
4. Bahwa, pada tanggal 30 Januari 2014, Penggugan dengan pihak Tergugat I telah membuat Adendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dan Penurunan Plafond Nomor 32 di Kantor Notaris TASWIN, SH (Turut Tergugat I) yang salah satu poinnya Tergugat I dan Penggugat telah sepakat sisa hutang pokok Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp341.000.000,00

Halaman 3 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga ratus empat puluh satu juta rupiah) yang harus dilunasi pada tanggal 30 Januari 2017;

5. Bahwa, kondisi ekonomi atau usaha Penggugat ternyata masih belum pulih sehingga pada tanggal 30 Januari 2017, Pengugat masih belum dapat melunasi hutangnya kepada Tergugat I, namun Penggugat tetap masih mempunyai itikad baik untuk membayar/melunasi hutangnya kepada Tergugat I, hal ini dibuktikan setiap bulannya Penggugat masih selalu membayar angsuran, walaupun jumlahnya tidak tentu yang berkisar antara Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) s/d Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sampai pada awal tahun 2024;
6. Bahwa, pada sekitar tahun 2021 permasalahan kredit atau tunggakan pinjaman Penggugat diambil alih atau dilimpahkan penanganannya dari Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cipanas, menjadi diambil alih atau dilimpahkan kepada Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Cianjur;
7. Bahwa, Penggugat sesuai dengan kesepakatan lisan dengan Tergugat I, tetap melakukan pembayaran setiap bulannya kepada Tergugat I jumlahnya tidak tentu berkisar antara Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) s/d Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya;
8. Bahwa, kemudian pada sekitar tanggal 15 Mei 2024, Penggugat kaget karena mendapat surat panggilan untuk hadir ke Pengadilan Negeri Cianjur pada Rabu, 29 Mei 2024 guna diberikan teguran/peringatan (*aanmaning*) dari Pengadilan Negeri Cianjur, sehubungan dengan adanya permohonan eksekusi dari Tergugat III (FARID SANDI, SP.d., SH., MH) selaku Pemohon eksekusi terhadap objek jaminan milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1263/Babakan Caringin Surat Ukur No. 28/2005 atas nama JEFRI (Penggugat), berdasarkan adanya Risalah Lelang No. 288/08.03/2024-01 tanggal 19 Februari 2024 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor;
9. Bahwa, Penggugat merasa belum pernah menerima pemberitahuan baik dari pihak Tergugat I (Bank Rakyat Indonesia) maupun dari Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang/KPKNL Bogor) tentang akan dilakukan pelelangan terhadap objek jaminan milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1263/Babakan Caringin Surat Ukur No. 28/2005 atas nama JEFRI (Penggugat) dan Sertifikat Hak Milik (SHM)

*Halaman 4 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1233/Babakan Caringin Surat Ukur No. 47/2010 atas nama JEFRI (Penggugat);

10. Bahwa, selain Penggugat masih mempunyai itikad baik untuk membayar/ melunasi sisa hutangnya kepada Tergugat I yang dibuktikan dengan Penggugat masih selalu melakukan pembayaran/ cicilan, walaupun tidak tentunya jumlahnya yang berkisar antara Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) s/d Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya kepada Tergugat I, juga Penggugat menilai harga lelang terhadap ke 2 (dua) objek jaminan milik Penggugat sangat murah jauh dari harga pasaran;
11. Bahwa, menurut Tergugat I selaku Pemohon lelang, objek jaminan milik Penggugat berupa SHM Nomor 1233/Babakan Caringin Surat Ukur No. 28/2005 atas nama JEFRI (Penggugat) laku terjual seharga Rp242.370.000,00 (dua ratus empat puluh dua juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah) oleh Tergugat III (FARID SANDI, SH., SP.d., MH) selaku pembeli lelang, sedangkan objek jaminan SHM Nomor 1263/Babakan Caringin Surat Ukur No. 47/2010 atas nama JEFRI (Penggugat) laku terjual seharga Rp187.070.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta tujuh puluh ribu rupiah) oleh Tergugat IV (ANDHY SETIYO NUGROHO) selaku pembeli lelang;
12. Bahwa, padahal harga pasaran atas objek jaminan milik Penggugat tersebut adalah minimal Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per meter perseginya, apabila objek tersebut dijual sendiri oleh Penggugat objek tanah SHM Nomor: 1233/Babakan Caringin Surat Ukur No. 28/2005 seluas seluas 198 m<sup>2</sup> x Rp5.000.000,00 = Rp990.000.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah), sehingga terdapat selisih Rp747.630.000,00 (tujuh ratus empat puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah) dan objek jaminan yang satu lagi yaitu SHM Nomor 1263/Babakan Caringin Surat Ukur 47/2010 seluas 178 m<sup>2</sup> X Rp5.000.000,00 = Rp890.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah), sehingga terdapat selisih Rp702.930.000,00 (tujuh ratus dua juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah), sehingga Penggugat tidak akan mengalami kerugian yang cukup besar;
13. Bahwa, ke dua objek jaminan milik Penggugat SHM No.1263/Babakan Caringin Surat Ukur No. 28/2005 seluas 198 m<sup>2</sup> atas nama JEFRI dan objek jaminan SHM Nomor 1233/Babakan Caringin Surat Ukur No. 47/2010 seluas 178 m<sup>2</sup> atas nama JEFRI letaknya 1 (satu hamparan) atau berdekatan. Objek jaminan SHM Nomor 1263/Babakan Caringin Surat Ukur

Halaman 5 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 28/2005 sudah keluar Penetapan Nomor: 1/Pdt.Eks.HT/2024/PN Cjr, sedangkan objek jaminan SHM Nomor 1233/Babakan Caringin Surat Ukur 47/2010 seluas 178 m2, hingga gugatan ini diajukan, pembeli/pemenang lelang (Tergugat IV) belum mengajukan permohonan eksekusi;

14. Bahwa, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013, lelang dapat dibatalkan oleh Pengadilan, biasanya karena alasan sebagai berikut:

- a. Harga yang ditetapkan sangat murah/rendah/tidak wajar;
- b. Proses lelang tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku;
- c. Pemberitahuan lelang tidak tepat waktu;
- d. Pengumuman lelang tidak sesuai prosedur ;

15. Bahwa, menurut pendapat Penggugat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena menetapkan harga lelang yang rendah/murah/tidak wajar, tidak melakukan pemberitahuan yang patut kepada Penggugat, bahkan setelah lelang dilaksanakan sangat tertutup/ minim informasi kepada Penggugat, padahal pelaksanaan lelang sudah 4 (empat) bulan lamanya dari bulan Februari s/d diajukannya gugatan a quo;

16. Bahwa, akibat dari harga lelang yang ditetapkan oleh Tergugat I terhadap ke dua objek jaminan milik Penggugat tersebut di atas, Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun immaterii. Kerugian materiil yaitu:

a. Objek SHM Nomor: 1233/Babakan Caringin Surat Ukur No. 28/2005 seluas 198 m2 atas nama JEFRI terjual melalui lelang dengan harga Rp242.370.000,00 padahal apabila dijual sesuai harga pasaran adalah seharga Rp990.000.000,00 sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp747.630.000,00;

b. Objek SHM Nomor: 1263/Babakan Caringin Surat Ukur 47/2010 seluas 178 m2 atas nama JEFRI terjual melalui lelang dengan harga Rp187.070.000,00 padahal apabila dijual sesuai harga pasaran adalah seharga Rp890.000.000,00 sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp702.930.000,00;

Jadi total keruagian materiil Penggugat adalah  $Rp747.630.000,00 + Rp702.930.000,00 = Rp1.450.560.000,00$  (satu milyar empat ratus lima puluh juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);

17. Bahwa, kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat adalah Penggugat merasa dirugikan karena nama baiknya menjadi tercemar, apabila dinilai

Halaman 6 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr

#### 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 uang sebanding dengan nilai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

18. Bahwa, Penggugat mohon agar proses lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dengan Risalah Lelang No. 288/08.03/2024-01 tanggal 19 Februari 2024 dan Risalah Lelang No. 288/08.03/2024-01 tanggal, 18 Maret 2024 batal demi hukum;
19. Bahwa, Penggugat mohon agar status kepemilikan atas ke dua objek jaminan tersebut di atas telah dimohonkan untuk dilelang oleh Tergugat I dan telah dilakukan pelelangan oleh Tergugat II, dikembalikan kepada keadaan semula seperti sebelum terjadi pelelangan, dan Penggugat siap dan sanggup untuk menjual sendiri untuk pelunasan hutang Penggugat kepada pihak Tergugat I;
20. Bahwa, Penggugat mohon agar pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat III dengan Penetapan Nomor: 1/Pdt.Eks.HT/2024/PN Cjr tanggal, 14 Mei 2024, ditunda atau ditangguhkan sampai dengan adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara a quo;
21. Bahwa, Penggugat mohon putusan atas perkara a quo dapat diberlakukan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi;
22. Bahwa, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo;
23. Bahwa, menetapkan segala biaya yang timbul atas perkara a quo menjadi tanggung jawab Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

## DALAM PROVISI

Bahwa, Penggugat sehubungan telah ada Penetapan Nomor: 1/Pdt.Eks.HT/2024/PN Cjr tanggal, 14 Mei 2024, berdasarkan pengajuan Pemohon eksekusi (Tergugat III), yang mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek tanah seluas 198 m2 terletak di Kp. Karet Desa Babakan Caringin, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat dengan SHM Nomor: 1263/Babakan Caringin Surat Ukur No. 28/2005 atas nama JEFRI, ditunda atau ditangguhkan terlebih dahulu, sampai dengan ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara a quo;

## PETITUM

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Cq Yang Mulia (YML) Majelis

Halaman 7 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo. Memberi putusan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

- Mengabulkan permohonan provisi Penggugat yaitu menunda atau menangguhkan terlebih dahulu pelaksanaan eksekusi terhadap objek tanah seluas 198 m2 terletak di Kp. Karet Desa Babakan Caringin Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat dengan SHM Nomor: 1263/Babakan Caringin Surat Ukur No. 28/2005 atas nama JEFRI, yang dimohonkan oleh Tergugat III selaku Pemohon eksekusi berdasarkan Penetapan Nomor: 1/Pdt.Eks.HT/2024/PN Cjr tanggal, 14 Mei 2024, sampai dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas perkara a quo;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum mengajukan permohonan lelang atas ke dua objek jaminan milik Penggugat dengan SHM Nomor 1233/Babakan caringin surat Ukur No. 28/2005 atas nama JEFRI dan SHM Nomor 1263/babakan caringin Surat Ukur No. 47/2010 atas nama JEFRI dengan menetapkan harga nilai limit yang rendah/murah/tidak wajar dan tidak sesuai dengan kepatutan dan harga pasaran;
3. Menyatakan proses lelang yang telah dimohonkan oleh Tergugat I dan telah telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan Risalah Lelang No. 288/08.03/2024-01 tanggal 19 februari 2024 dan Risalah Lelang No. 288/08.03/2024-01 tanggal 18 Maret 2024 batal demi hukum;
4. Menyatakan menunda atau menangguhkan terlebih dahulu pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat III selaku Pemohon eksekusi dengan Penetapan Nomor: 1/Pdt.Eks.HT/2024/PN Cjr tanggal 14 Mei 2024 terhadap objek tanah milik Penggugat seluas 198 m2 terletak di Kp. Karet desa babakan caringin Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat dengan SHM Nomor 1233/Babakan Caringin Surat Ukur No. 28/2005 atas nama JEFRI;
5. Menyatakan status kepemilikan atas ke objek jaminan milik Penggugat tersebut di atas, dikembalikan kepada keadaan seperti semula, sebelum terjadinya pelaksanann lelang;

Halaman 8 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I mengganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar: selisih harga penjualan melalui lelang dan apabila objek SHM Nomor : 1233/Babakan Caringin Surat Ukur No. 28/2005 seluas 198 m2 atas nama JEFRI sesuai harga minimal pasaran Rp747.630.000,00 + selisih harga penjualan melalui lelang dengan apabila objek SHM Nomor: 1263/Babakan Caringin Surat Ukur 47/2010 seluas 178 m2 atas nama JEFRI dijual sesuai harga minimal pasaran melalui lelang dengan Rp702.930.000,00 = Rp1.450.560.000,00 (satu milyar empat ratus lima puluh juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
8. Menyatakan atas perkara a quo dapat diberlakukan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;
9. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Membebankan segala biaya perkara yang timbul kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV;

## SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia (YML) majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus untuk itu, Tergugat III hadir sendiri, sedangkan IV tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil dengan patut demikian menurut Berita Acara Panggilan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr tanggal 13 Juni 2024, 28 Juni 2024 dan tanggal 16 Juli 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II hadir Kuasanya dan Tergugat III hadir sendiri sedangkan Tergugat IV tidak hadir di persidangan padahal telah dipanggil secara patut, maka perkara ini diputus secara *contradictoir* sehingga Tergugat IV dinyatakan untuk tunduk pada putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan

Halaman 9 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr

### 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

Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rina Agustina, S.H., M.H Mediator pada Pengadilan Negeri Cianjur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## A. DALAM EKSEPSI

### I. Keberatan terhadap Eksekusi Lelang seharusnya dilakukan dalam bentuk Perlawanan bukan Gugatan

1. Bahwa mencermati inti permasalahan dalam gugatan Penggugat yang terdaftar diregister Pengadilan Negeri Cianjur dengan nomor perdata 24/Pdt.G/2024/PN.Cjr adalah keberatan terhadap parate eksekusi lelang yang dilaksanakan;
2. Bahwa sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya; Sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 disebutkan bahwa suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan/eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima;
3. Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat atas keberatan eksekusi lelang tersebut adalah keliru, mengingat keberatan tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan;

### II. Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/ legal standing sebagai Penggugat (non legitima persona standi in judicio).

1. Bahwa hubungan hukum antara debitur dan kreditur diatur secara tertulis dalam suatu Perjanjian Kredit. Berdasarkan bukti-bukti formil (Vide: Perjanjian Kredit) dapat diketahui bahwa yang bertindak selaku debitur adalah Jefri (Penggugat) dan Tati Rohaeti/ istrinya;

*Halaman 10 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat yang bertindak sebagai debitur adalah Jefri dan Tati Roaheti maka sudah sepatutnya yang memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan adalah Jefri dan Tati Roaheti (bukan salah seorang saja);

Mengingat dalam petitumnya Penggugat juga berkaitan dengan lelang atas objek agunan yaitu SHM No. 1233 dan SHM No. 1263, yang statusnya juga merupakan harta bersama, maka sudah sepatutnya yang berhak dan berwenang untuk mengajukan gugatan adalah kedua pihak (bukan salah seorang saja) atau persetujuan dari pasangannya (pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan);

2. Bahwa dengan tidak ikut sertanya Tati Roaheti maka sudah cukup jelas bahwa PENGGUGAT tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan yang berkaitan dengan hutang piutang dan objek agunan;

M a k a : berdasarkan eksepsi tersebut di atas, dengan segala hormat

Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur untuk memutus perkara, menyatakan MENOLAK Gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*) terhadap Gugatan Penggugat, dan oleh karenanya mohon untuk eksepsi diatas diputus terlebih dahulu dalam putusan sela;

## B. DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak tuntutan provisi Penggugat dalam gugatannya yang memohon adanya penundaan atau penangguhan atas eksekusi. Dalil Pengugat ini justru bertentangan dengan asas kepastian hukum dari eksekusi hak tanggungan yang telah dilaksanakan oleh Penggugat;
2. Bahwa dalam hal ini dapat Tergugat I tegaskan bahwa pelaksanaan eksekusi lelang Hak tanggungan yang dilakukan oleh tergugat I melalui Tergugat II terhadap obyek jaminan telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.

## C. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini Tergugat mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini;

Halaman 11 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr



3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya;
5. Bahwa perlu dipahami terlebih dahulu bahwa Tergugat I (kreditur) memiliki hubungan hutang piutang dengan Sdr. Jefri dan Sdri. Teti Rohaeti (debitur), dengan riwayat sebagai berikut:
  - a) Untuk pertama kalinya Sdr. Jefri dan Sdri. Teti Rohaeti tercatat sebagai debitur TERGUGAT I pada saat menerima fasilitas pinjaman berupa Kredit Modal Kerja sebesar Rp.355.000.000,- (tiga ratus lima puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu 36 bulan sebagaimana yang tertuang Akta Perjanjian Membuka Kredit No. 55 tanggal 19 September 2010 yang dibuat dihadapan Taswin SH, Notaris di Cianjur;
  - b) Debitur menerima fasilitas suplesi kredit sebagaimana yang tertuang pada Akta Suplesi Hutang No. 08 tanggal 04 februari 2011 yang dibuat dihadapan Taswin SH, Notaris di Cianjur;
  - c) Debitur menerima fasilitas restrukturisasi berupa deplesi dan perpanjangan jangka waktu pinjaman selama 24 bulan sebagaimana yang tertuang pada Addendum Perpanjangan Jangka Waktu Kredit dan Penurunan Plafond Nomor : 14 tanggal 19 September 2012 yang dibuat dihadapan Taswin SH, Notaris di Cianjur;
  - d) Mengingat Debitur mengalami kesulitan pembayaran maka Tergugat I telah memberikan fasilitas restrukturisasi kredit berupa “perpanjangan jangka waktu pinjaman dan pengurangan suku bunga” yang tertuang dalam Akta Addendum Restrukturisasi dan Penurunan Plafond Kredit No. 32 tanggal 30 Januari 2014 dengan jangka waktu 36 bulan sehingga jatuh tempo pada 30 Januari 2017 yang dibuat dihadapan Taswin SH, Notaris di Cianjur;

Perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat telah dibuat secara notariil dan sah sesuai ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang

*Halaman 12 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara) atau yang sebagaimana yang disebut *Asas Pacta Sun Servanda*;

Bahwa setiap pemberian kredit yang diberikan selalu tertuang dalam Perjanjian kredit serta perjanjian pengikatan agunan yang dibuat dalam bentuk perjanjian akta notariil oleh Notaris, artinya sebelum para pihak menandatangani telah dibacakan dan dijelaskan isinya oleh notaris sehingga para pihak (debitur dan kreditur) telah mengetahui hak dan kewajibannya dalam perjanjian-perjanjian tersebut. Selain itu Akta Notariil merupakan pembuktian yang sempurna, dan jika ada pihak yang menyangkal atas Akta tersebut maka yang menyangkal harus membuktikan bantahannya;

Berdasarkan *Pasal 1868 KUHPerdara*, "*akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang ditempat dimana akta dibuat.*"

Akta otentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan dalam akta tersebut (Kekuatan Pembuktian Formil), tetapi juga bahwa yang diterangkan tadi adalah benar (Kekuatan Pembuktian Material);

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik dijelaskan Pasal 1871 KUH Perdata, "bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya". Oleh sebab itu, segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam akta otentik, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.

Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat di dalamnya benar dari orang yang menandatangani, tetapi juga meliputi kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, hal 567);

Oleh karena akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka apabila kebenaran akta autentik disangkal, pihak yang menyangkal harus membuktikan bahwa sangkalannya benar (Pasal 1870 KUH Perdata)

6. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan kewajiban PENGUGAT sesuai dengan Perjanjian Kredit, PENGUGAT telah menyerahkan sebagai

*Halaman 13 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*





jaminan kredit berupa tanah dan bangunan yang selanjutnya dibebani dengan Hak Tanggungan (HT) sebagai berikut:

No.	Agunan	Jenis Pengikatan (Hak Tanggungan)
1	SHM No. 1233/Babakancaringin atas nama Jefri	HT No. 427/2010
2	SHM No. 1266/Babakancaringin atas nama Jefri	HT No.328/2011

Dengan diadakannya SHM-SHM tersebut sebagai agunan kredit kepada Tergugat I, membawa akibat yuridis bahwa SHM tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit yang dijaminnya. Apabila ternyata debitur tidak dapat melunasi kewajibannya/ wanprestasi maka agunan tersebut akan dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dimana hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang tersebut. Dengan demikian terlihat jelas bahwa pengikatan atas agunan kredit tersebut adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Pengikatan jaminan tersebut telah menggunakan Hak Tanggungan maka pengikatan atas jaminan tersebut telah sempurna, sehingga pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini TERGUGAT I oleh hukum diberi hak preferent untuk melakukan eksekusi jika debitur (yang berhutang) dengan jaminan obyek tersebut wanprestasi;

7. Bahwa pada pelaksanaannya, ternyata debitur serta Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya/ melunasi kredit/ wanprestasi (vide: bukti salinan rekening koran pinjaman debitur);
8. Bahwa perlu tergugat tegaskan bahwa dengan wanprestasinya Penggugat tersebut, Tergugat I tidak serta merta melaksanakan hak Tergugat I untuk menjual objek Hak Tanggungan. Dalam hal ini Tergugat I masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan seluruh kewajiban Penggugat kepada Tergugat I sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana dikirimkannya surat-surat peringatan kepada Penggugat selaku debitur, sebagai berikut:
  - a) Surat Peringatan I No. B. 217-VI/KCP/ADK/04/2015, Tanggal 23 April 2015;

Halaman 14 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b) Surat Peringatan II No. B.632-VI/KCP/ADK/11/2015 tanggal 3 November 2015;

c) Surat Peringatan III No. B. 161-VI/KCP/ADK/04/2016, Tanggal 18 April 2016;

Perlu diketahui bahwa surat peringatan tersebut berisikan informasi mengenai berapa besar total tunggakan hutang debitur serta peringatan bahwa apabila sampai jangka waktu yang telah ditentukan debitur belum mampu menyelesaikan hutangnya maka Tergugat I akan melakukan lelang agunan melalui KPKNL. Namun pada kenyataannya, surat-surat tersebut tidak mendapat tanggapan konkret dari pihak Debitur;

9. Bahwa diberikannya kesempatan bagi penggugat untuk melunasi hutang-hutangnya tidak ditindaklanjuti oleh debitur sehingga kreditur mengambil tindakan untuk melakukan lelang hak tanggungan secara parate executie melalui KPKNL;

10. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 dalam APHT dinyatakan bahwa jika debitur tidak memenuhi kewajiban utang sesuai perjanjian kredit dengan Tergugat, maka tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan, Tergugat selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang atas agunan kredit tersebut;

Konsekuensi yuridis atas dijadikannya agunan kredit sebagai jaminan hutang pada Tergugat, berarti bahwa dalam hal Debitur wanprestasi maka Tergugat berhak melakukan lelang dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang agunan tersebut;

11. Bahwa dapat Tergugat sampaikan bahwasanya ada macam-macam bentuk wanprestasi/cidera janji yaitu:

1. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali;
2. Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan;
3. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (Terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi.

Sehingga apabila salah satu dari keempat macam bentuk wanprestasi tersebut terpenuhi maka Debitur dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Untuk permasalahan ini salah satu bentuk wanprestasi Debitur adalah dengan tidak memenuhinya sesuai dengan kesepakatan.

*Halaman 15 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*

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



12. Bahwa mengingat tidak ada penyelesaian dan itikad baik dari Debitur untuk melunasi semua hutangnya kepada Tergugat, maka dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku Tergugat meminta bantuan kepada KPKNL untuk melakukan penjualan lelang atas SHM agunan kredit tersebut;

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa "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."

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil posita butir 1 s/d butir 23 serta petitum gugatan Penggugat butir 1 s/d butir 10. Hal tersebut merupakan alasan-alasan yang dicari-cari dan dipaksakan oleh Penggugat tanpa ada dasar hukum yang jelas. Adapun yang menjadi alasan penolakan Tergugat adalah sebagai berikut:

- Pada dasarnya perlu dipahami bahwa inti dari gugatan aquo adalah Penggugat yang merupakan salah satu debitur menunggak di BRI KC Purwakarta merasa keberatan terhadap proses lelang agunan debitur yang telah dilaksanakan oleh Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan;
- Menanggapi posita Pengugat poin 1 s/d 7, dapat digarisbawahi bahwa Penggugat mengakui memiliki hubungan hutang piutang dengan Tergugat (kreditur) dan terhadap hutang piutang tersebut, debitur telah menandatangani perjanjian dan menjaminkan beberapa aset sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Namun, dalam perjalanannya Penggugat mengakui sebagaimana dalam positanya poin (3), (5), dan (6) bahwa pembayarannya tidak lancar dan belum melunasi tunggakan pinjamannya. Tidak lancarnya pembayaran dan belum melunasi pinjaman tersebut artinya Penggugat tidak memenuhi prestasi sebagaimana isi dari Perjanjian Kredit yang telah disepakati, sehingga termasuk dalam salah satu kriteria wanprestasi;
- Tergugat I membantah dengan tegas dalil penggugat sebagaimana positanya poin (8) dan (9) yang menyatakan tidak pernah memperoleh pemberitahuan karena faktanya sejak wanprestasinya Penggugat,

*Halaman 16 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Tergugat I telah memberikan beberapa kali pemberitahuan baik secara tertulis maupun secara lisan (vide : bukti surat peringatan dan surat pemberitahuan lelang);

- d. Sehubungan dengan nilai objek lelang yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam positanya poin ke 10 sd 14, perlu kami sampaikan bahwa lelang agunan debitur selalu dilaksanakan dengan penuh kehati-hatian dan memenuhi prosedur persyaratan yang berlaku sebagaimana PMK No. 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Terhadap posita Penggugat poin (14) yang mendasarkan dalilnya pada PMK No. 106/PML.06/2013 sudah tidak berlaku;
- e. Berkaitan dengan limit lelang, sebelum lelang dilaksanakan kami telah melakukan penilaian secara objektif atas agunan yang akan dilakukan lelang. Perlu kami sampaikan juga bahwa merujuk pada pasal 55, 56 dan 57 PMK No. 122 tahun 2023, Nilai Limit dibawah Rp10.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dinilai oleh penaksir yaitu dari internal penjual (pemegang hak tanggungan);
- f. Sehubungan dengan nilai objek lelang yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam positanya poin ke 10 sd 14, perlu kami sampaikan bahwa lelang agunan debitur selalu dilaksanakan dengan penuh kehati-hatian dan memenuhi prosedur persyaratan yang berlaku sebagaimana PMK No. 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Terhadap posita Penggugat poin (14) yang mendasarkan dalilnya pada PMK No. 106/PML.06/2013 sudah tidak berlaku;

Berkaitan dengan limit lelang, sebelum lelang dilaksanakan kami telah melakukan penilaian secara objektif atas agunan yang akan dilakukan lelang. Perlu kami sampaikan juga bahwa merujuk pada pasal 55, 56 dan 57 PMK No. 122 tahun 2023, Nilai Limit dibawah Rp. 10.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dinilai oleh penaksir yaitu dari internal penjual (pemegang hak tanggungan).

- g. Perlu diketahui juga bahwa lelang atas objek agunan debitur telah dilaksanakan beberapa kali dengan hasil berupa Tidak Ada Peminat (TAP/Tidak Laku);

*Halaman 17 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merujuk pada hasil penilaian agunan terbaru, maka pada saat lelang dilaksanakan terhadap Agunan debitur telah laku terjual sebagaimana Risalah Lelang No. 288/08.03/2024-01 tanggal 19 Februari 2024;

Perlu digarisbawahi bahwa Lelang adalah mekanisme pasar. Dalam pembentukan harga semata-mata ditentukan oleh mekanisme adanya permintaan dan penawaran. Berdasarkan lelang yang telah dilaksanakan beberapa kali terhadap agunan debitur berhasil laku terjual dengan harga limit sebagaimana dimaksud dalam penilaian terakhir yang dilakukan oleh Tergugat/Pemegang Hak Tanggungan;

- h. Perlu diperhatikan juga bahwa akibat menunggaknya kredit dari Debitur, telah menyebabkan Tergugat selaku Kreditur mengalami kerugian akibat adanya kredit macet tersebut. Mengingat debitur telah diberikan kesempatan melalui restrukturisasi dan diperingatkan untuk melunasi pinjamannya tetapi sampai dengan jatuh temponya kredit dari debitur masih belum melunasi hutangnya maka Tergugat I melalui Turut Tergugat I mengajukan lelang parate executie;
- i. Tergugat I menolak dengan tegas terhadap dalil Penggugat mengenai ganti kerugian materiil dan/atau immateriil pada poin ke-16 sd 17 karena hal tersebut semata-mata hanya itikad buruk penggugat yang hanya ingin mencari untung semata. Dalil ini diperkuat oleh putusan MA dalam Perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya "Berdasarkan pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan kepada hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan".JK;
- j. Tergugat I membantah posita Penggugat sebagaimana poin 19 yang meminta untuk pembatalan lelang yang telah dilaksanakan karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan merujuk pada Pasal 31 PMK No. 122 tahun 2023 telah diatur bahwa Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya;
- k. Bahwa Tergugat I merupakan Kreditur yang beritikad baik dan sudah seharusnya dilindungi oleh Undang-Undang. Sesuai dengan SEMA No. 07 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas

*Halaman 18 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagi Pengadilan disebutkan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak;

14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam yang memohonkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan;
2. perbuatan itu harus melawan hukum;
3. ada kerugian;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. ada kesalahan (schuld);

15. Bahwa tidak satupun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat; Satjipto Rahardjo dalam bukunya "Masalah Penegakan Hukum", menyatakan bahwa penegakan hukum merupakan suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide tentang keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan sosial menjadi kenyataan. Proses perwujudan ide-ide itulah yang merupakan hakekat dari penegakan hukum. Oleh karena tidak satupun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (on rechtmatigedaad) yang didalilkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan, mengada-ada serta hanya didasari itikad buruk dari Penggugat sehingga justru bertentangan dengan hakikat penegakan hukum itu sendiri;

16. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas telah cukup jelas bahwa tidak ada satupun alasan maupun dasar hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat serta bertentangan dengan hukum, sehingga seluruh posita dan petitum gugatan Penggugat harus ditolak;

M a k a : berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan

*Halaman 19 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



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 Cianjur 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 pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**1. Eksepsi Gugatan Error in Persona**

- 1) Bahwa kedudukan Tergugat II pada dasarnya hanya bertindak sebagai Instansi Pemerintah yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan lelang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) disebutkan:  
"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."
- 3) Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka sesuai dengan Pasal 25 PMK 122/2023, Tergugat II tidak boleh menolaknya;
- 4) Bahwa selain dari itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf I PMK Lelang yang mengatur bahwa "Penjual bertanggung jawab terhadap ... k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual;.."  
(k) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan / atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

*Halaman 20 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



- (l) Penjual bertanggung jawab terhadap tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa / dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h;
- 5) Bahwa selain itu Tergugat I pada saat mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan tanggal 18 Desember 2023 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang terkait obyek lelang dan menjamin serta Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang baik sekarang maupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang yang dilelang. Bahwa Tergugat bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang yang berwenang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;
- 6) Bahwa Prof. M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, tahun 2015 (selanjutnya disebut "Buku Yahya Harahap") menyatakan sebagai berikut:
- "Bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (gemis aanhoedanigheid)."
- 7) Bahwa Prof. M. Yahya Harahap lebih lanjut dalam Buku Yahya Harahap menguraikan akibat hukum apabila Gugatan mengandung kecacatan error in persona seperti Gugatan a quo, sebagai berikut:
- "Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (gemis aanhoedanigheid) atau mungkin juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan)."
- Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:
1. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;

Halaman 21 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat II hanya akan menyampaikan dalil-dalil yang berkaitan langsung dengan kapasitas Tergugat II sebagai Instansi Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai pelaksana lelang;
4. Bahwa Tergugat II dalam melaksanakan lelang sudah sesuai dengan prosedur yang didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-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 RI Nomor Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Obyek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku Sehingga Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat;

5. Bahwa obyek yang dilelang (objek perkara yaitu sebagai berikut:
  - Sebidang tanah seluas 178 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya, sesuai Sertipikat Hak Milik nomor 1263/Babakancaringin atas nama Jepri, terletak di Jalan Raya Bandung, Kp. Karet RT 04 RW 03, Kelurahan/Desa Babakancaringin Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat;
  - Sebidang tanah seluas 198 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya, sesuai Sertipikat Hak Milik nomor 1233/Babakancaringin atas nama Jefri, terletak di Jalan Raya Bandung, Kp. Karet RT 04 RW 03, Kelurahan/Desa Babakancaringin Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat
6. Bahwa permohonan pelaksanaan lelang tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ("UUHT"),

*Halaman 22 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 55 Tanggal 26 Januari 20210 dan Akta Suplesi Hutang Nomor 8 Tanggal 4 Februari 2011;

7. Bahwa sebelum pengajuan permohonan lelang dilakukan, pihak Kreditor in casu Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Debitor in casu Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui surat nomor B.217-VI/KCP/ADK/04/2015 tanggal 23 April 2015 sebagai Surat Peringatan I (Pertama), surat Nomor B.632-VI/KCP/ADK/11/2015 tanggal 3 November 2015 sebagai Surat Peringatan II (Kedua) dan surat nomor Nomor B.161-VI/KCP/ADK/04/2016 tanggal 18 April 2016 sebagai Surat Peringatan III (ketiga), namun tidak dipenuhi oleh Penggugat sehingga Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas obyek sengketa kepada Tergugat II;
8. Bahwa Permohonan lelang diajukan oleh Tergugat I dengan surat nomor B.8785-VI/KC/ADK/12/2023 tanggal 18 Desember 2023 perihal Permohonan Lelang Ulang melalui Internet selanjutnya setelah Tergugat II menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan ditetapkan jadwal Penetapan Hari dan Tanggal Lelang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kator Cabang Cianjur Debitor an. JEFRI/JEPI dengan surat No.190/KNL.08.03/2024 tanggal 29 Januari 2024;
9. Bahwa rencana pelaksanaan lelang telah diberitahukan kepada Penggugat melalui surat nomor B.574/KC-VI/ADK/01/2024 tanggal 30 Januari 2024 Perihal Pelaksanaan lelang agunan dan pengosongan obyek lelang;
10. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual in casu Tergugat I telah mengumumkan rencana lelang ulang melalui surat kabar harian Cianjur Ekspres tanggal 31 Januari 2024 sebagai Pengumuman Lelang Ulang;
11. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang sesuai Pasal 39 angka 3 PMK 122/2022, Tergugat II telah meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur yang kemudian ditanggapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 2897/2024 tanggal 31 Januari 2024 dengan catatan obyek perkara telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh Tergugat I dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 2901/2024 tanggal 31 Januari 2024 dengan catatan obyek perkara telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dan Kedua oleh Tergugat I;

*Halaman 23 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*

### 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

12. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 7 Februari 2024 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor , yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang laku terjual;
13. Bahwa dalam menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor 288/08.03/2024-01 tanggal 7 Februari 2024;
14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita Gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang dibawah harga wajar, dengan alasan hukum sebagai berikut:
  - a. Pasal 1 angka 27 PMK Lelang, Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
  - b. Pasal 12 ayat (1) huruf e PMK Lelang, Penjual bertanggung jawab terhadap kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
  - c. Pasal 55 ayat (2) PMK Lelang, Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;
  - d. Pasal 60 ayat (6) PMK Lelang, KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran;
  - e. Pasal 51 menyatakan “Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi;
  - f. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 52 :

Ayat (1)

Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang;

Ayat (5)

Halaman 24 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

15. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat yang menggunakan ketentuan PMK No. 27/PMK. 06/2016 sebagai dasar hukum dalam perkara ini merupakan dalil yang keliru dan sangat tidak berdasar hukum karena ketentuan dimaksud sudah tidak berlaku lagi dan telah digantikan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 (PMK No. 213/PMK.06/2020) Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana telah Tergugat III tegaskan dalam eksepsi obscur libel tersebut di atas, sehingga sudah sepatutnya seluruh dalil Penggugat dimaksud ditolak oleh Majelis Hakim;
16. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat terkait perbuatan melawan hukum dan penetapan nilai limit terhadap Tergugat III sangatlah tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
17. Bahwa Tergugat II tegaskan, pelaksanaan lelang perkara a quo adalah jenis pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT yang dilaksanakan berdasarkan permintaan Tergugat I sebagai kreditor selaku Penjual dikarenakan Penggugat selaku debitur telah dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat I;
18. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul atau janji yang terdapat dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 55 Tanggal 26 Januari 20210 dan Akta Suplesi Hutang Nomor 8 Tanggal 4 Februari 2011 yang memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Dengan demikian, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak Kreditor maupun Debitur sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi:  
"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan - alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

*Halaman 25 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata di atas, menjadi jelas bahwa perjanjian yang mengikat adalah perjanjian yang sah. Supaya sah maka pembuatan perjanjian harus berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) suatu hal tertentu, dan 4) suatu sebab yang halal;
20. Bahwa karena pencantuman janji-janji dalam APHT Nomor 77/2010 tanggal 15 Maret 2010 dan APHT Nomor 29 Tahun 2011 tanggal 14 Februari 2011 telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam KUH Perdata serta memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam UUHT, maka para pihak dalam perjanjian itu wajib untuk tunduk serta patuh terhadap isi perjanjian serta akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut;
21. Bahwa selain itu pada saat menjaminkan objek sengketa, Penggugat seharusnya telah memahami akibat hukum apabila Penggugat wanprestasi maka Tergugat I/Kreditur mempunyai kewenangan untuk menjual objek sengketa sebagai jaminan melalui lelang dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Apabila Penggugat merasa keberatan seharusnya Penggugat tidak wanprestasi dan bukan justru mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan pelelangan atas Objek Sengketa, hal ini justru menunjukkan itikad buruk Penggugat yang tetap ingin menguasai obyek sengketa;
22. Bahwa dengan demikian, telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum;
23. Bahwa karena pelelangan atas obyek gugatan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 25 PMK 213/2020, dengan tegas dinyatakan bahwa : "Lelang

*Halaman 26 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”

24. Bahwa perlu Tergugat II untuk menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat dalam petitum angka 7 Gugatan yang berkaitan dengan sita jaminan terhadap SHM yang menjadi obyek perkara a quo;
25. Bahwa tidak tepat dan berdasarkan hukum yang pasti bahwa Penggugat meminta sita jaminan terhadap objek perkara a quo yang telah dijaminakan oleh Penggugat selaku debitur kepada Tergugat I selaku Kreditur, namun dalam prosesnya Debitur cidera janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya sehingga dilaksanakan lelang dan terjual kepada Tergugat I;
26. Bahwa berdasarkan kepastian hukum diatas, maka layak dan sepantasnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan menangani perkara a quo menyatakan tidak sah dan tidak berharga Sita Jaminan terhadap SHM a quo yang diajukan Penggugat;
27. Bahwa menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat dalam petitum angka 8 Gugatan yang berkaitan dengan permintaan putusan dalam perkara a quo tetap dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan, bantahan (Uit Voerbar Bij Voorraad);
28. Bahwa posita tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan;
29. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II atas permohonan Tergugat I dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang Nomor 288/08.03/2024-1 tanggal 7

*Halaman 27 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2024 mempunyai kekuatan pembuktian (bewijskracht) yang sempurna (volledig) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak;

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

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Pengugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard);
2. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan dengan perantaraan Tergugat II adalah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 288/08.03/2024-1 tanggal 15 Agustus 2024 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (Ex Aequo Et Bono);

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

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (obscure libel);
  - Bahwa Penggugat telah mengikutsertakan Tergugat IV yang mana objek tanah berbeda dengan objek tanah Tergugat III sehingga dalam pokok perkara yang digugat tidak mendasar;
3. Bahwa Tergugat III Menolak dengan tegas seluruh permohonan dan dalil-dalil Penggugat;
4. Bahwa Tergugat III telah Melaksanakan/Mengikuti Pembelian secara lelang yang dilindungi undang-undang atas Tanah dan Bangunan yang terletak di JL. Raya Bandung Kp. Karet Rt.04 Rw.03 Desa Babakan Caringin Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur sesuai prosedur dan

Halaman 28 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mekanisme yang telah ditetapkan oleh badan Lelang KPKNL Bogor berdasarkan Pasal 6 dan pasal 14 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui Internet;

5. Bahwa Tergugat III merasa dirugikan/tidak menikmati atas objek Tanah dan Bangunan yang dibeli/diperoleh secara sah melalui prosedur lelang KPKNL Bogor yang terletak JL. Raya Bandung Kp. Karet Rt.04 Rw.03 Desa Babakan Caringin Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur karena masih dikuasai oleh Sdr. Jepi Alias Jefri selaku Penggugat meskipun sertifikat Hak milik Nomor:1233 atas tanah tersebut sudah atas nama Farid Sandi selaku tergugat III;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
3. Menghukum Penggugat Mengosongkan Objek tanah dan bangunan sertifikat Hak milk Nornor : 1233 atas nama Farid Sandi tersebut serta melanjutkan proses Eksekusi Pengosongan berdasarkan penetapan Nomor: 1/Pdt.Eks.HT/2024/PN Cjr Tanggal 14 Mei 2024;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Dan atau apabila Majelis Hakim Perkara perdata Nomor: 24/Pdt.G/2024/PN.Cjr berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I MENOLAK seluruh dalil-dalil dari PENGGUGAT kecuali hal-hal yang diakui dihadapan Persidangan;
2. Bahwa Sebagai Notaris atas Permohonan BRI yang meminta untuk dibuatkan Perjanjian Kredit antara BRI cabang Pembantu Cipanas dan Penggugat. Seperti syarat telah dibacakan serta ditandatangani oleh kedua belah Pihak, untuk hari-hari selanjutnya urusan kreditnya dilaksanakan oleh kedua pihak sesuai dengan isi perjanjian kredit baik Penggugat maupun bank BRI, serta Notaris tidak terlibat maupun ikut campur dalam hal-hal tersebut;

Halaman 29 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan Tugas dan Fungsinya dengan benar sebagaimana Notaris yang diatur dalam Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Ex Bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM PETITUM

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat II dalam melakukan Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, berpedoman dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."
3. Bahwa tindakan administratif Turut Tergugat II dalam memproses pendaftaran peralihan hak melalui pemindahan hak dengan jual beli Lelang in litis adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di Bidang Pertanahan serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik/AAUPB (algemene behoorlijk/principle of good administration), sehingga Turut Tergugat II tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (detournement de povair) dan Keputusan Pengadilan Negeri Cianjur tidak bertentangan dengan peraturan yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (willekeur) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik/AAUPB sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun

*Halaman 30 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*

### 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

1986 Jo.Undang-Undang No.9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b, dikarenakan Turut Tergugat II sebagai Lembaga/Instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan tindakan administratif Turut Tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di Bidang Pertanahan;

4. Bahwa Balik Nama Lelang Sertipikat Hak Milik 1233/Babakancaringin Kecamatan Karangtengah dengan Surat Ukur Nomor 28/Babakancaringin/2005 luas 198 m2 (Seratus sembilan puluh delapan meter persegi) tersebut dilaksanakan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 288/08.03/2024-01 tanggal 19 Februari 2024 yang dibuat oleh Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat KPKNL Bogor dan Balik Nama Lelang Sertipikat Hak Milik 1263/Babakancaringin Kecamatan Karangtengah dengan Surat Ukur Nomor 47/Babakancaringin/2010 luas 178 m2 (Seratus tujuh puluh delapan meter persegi) tersebut telah dilaksanakan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 288/08.03/2024-01 tanggal 07 Februari 2024 yang dibuat oleh Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat KPKNL Bogor.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Tergugat dengan tegas dan bulat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat II tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

*Halaman 31 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Repliknya tertanggal 17 September 2024 kemudian atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Duplik tertanggal 23 September 2024, dimana untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik Replik dari Penggugat maupun Duplik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang telah termuat dalam berita acara persidangan perkara ini menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi, Sertifikat Hak Milik Nomor 1233 atas nama Farid Sandi, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi, Sertifikat Hak Milik Nomor 1263 atas nama Jepri, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Asli, bukti pembayaran sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) tanggal 30/03/2023, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Asli, bukti pembayaran sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) tanggal 04/07/2023, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari Asli, bukti pembayaran sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) tanggal 14/08/2023, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari Asli, bukti pembayaran sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) tanggal 29/08/2023, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari Asli, bukti pembayaran sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) tanggal 29/09/2023, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari Asli, bukti pembayaran sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) tanggal 26/10/2023, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari Asli, bukti pembayaran sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) tanggal 29/012024, selanjutnya diberi tanda P-9;

Halaman 32 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi dari Asli, bukti pembayaran sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) tanggal /02/2024, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari Asli, bukti pembayaran sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) tanggal 30/04/2024, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari Asli, bukti pembayaran sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) tanggal 21/05/2024, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari Asli, Surat Nomor 01/SK-KHS/VI/2024 tanggal 3 Juni 2024 dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Tergugat perihal konfirmasi dan mohon penjelasan, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari Asli, Surat Keterangan Nomor: 474.4/57/Pem tanggal 31 Mei 2024 dari Sekretariat Desa Babakancaringin, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari Asli, kwitansi pembayaran pembelian tanah atas seluas 72 M Ds Babakancaringin tanggal 20 Juli 2023 sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 dan P-2 yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah dipersidangan, masing-masing:

#### Saksi 1. **Hj. Nining**

- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan dihadirkan dipersidangan ini, hanya saja saksi pernah membeli tanah di Kampung Ciwaru, Desa Babakan Caringin, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut pada tahun 2023;
- Bahwa saksi membeli tanah di Desa Babakan Caringin, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur seluas 70 M<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki tanah di daerah yang sama karena saksi dengan Penggugat bertetangga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah milik Penggugat di Desa Babakan Caringin, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat memiliki pinjaman ke Bank BRI maupun Bank Danamon;

*Halaman 33 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang dimiliki oleh Penggugat telah dilelang oleh pihak Bank;
- Bahwa tanah milik saksi bersebelahan dengan tanah milik Penggugat;
- Bahwa saksi membeli tanah di daerah itu seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah di daerah saksi tinggal;
- Bahwa luas tanah milik Penggugat lebih luas daripada tanah yang ditempati oleh saksi;
- Bahwa saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat untuk usaha Bengkel;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan Penggugat kurang lebih 100 meter, tanah Penggugat berada di pinggir jalan;
- Bahwa saksi membeli tanah dan bangunan seluas 70 M2 dari seseorang bernama Abah Garut seharga Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

## Saksi 2. Siti Aisah

- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik Penggugat karena Penggugat merupakan tetangga dari saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah milik Penggugat kurang lebih 300 meter;
- Bahwa saksi pernah menjual tanah di daerah tersebut pada tahun 2020 dan selesai pembayarannya pada tahun 2021;
- Bahwa saksi menjual tanah pada saat itu seharga Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per meter dan saksi menjual tanah seluas 700 M2;
- Bahwa saksi pada saat itu menjual di bawah harga pasar karena kebutuhan, sementara harga pasar saat itu sekitar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter;
- Bahwa saksi menjual tanah beserta bangunannya namun pihak pembeli tidak mau ada bangunan di atas tanah tersebut;
- Bahwa menurut informasi harga tanah di daerah itu saat ini sekitar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sampai dengan Rp4.000.000,00;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

*Halaman 34 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dari Asli, Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 55 tanggal 26 Januari 2010, yang dibuat oleh Notaris Taswin S.H, selanjutnya diberi tanda T.1-1;
2. Fotokopi dari Asli, Grosse Akta Suplesi Hutang Nomor 08 tanggal 04 Februari 2011, yang dibuat oleh Notaris Taswin S.H, selanjutnya diberi tanda T.1-2;
3. Fotokopi dari Asli, Grosse Akta Addendum Perpanjangan Perjanjian Kredit dan Penurunan Plafond Nomor 14 tanggal 19 September 2012, yang dibuat oleh Notaris Taswin S.H, selanjutnya diberi tanda T.1-3;
4. Fotokopi dari Asli, Grosse Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dan Penurunan Plafond Nomor 32 tanggal 30 Januari 2014, yang dibuat oleh Notaris Taswin S.H, selanjutnya diberi tanda T.1-4;
5. Fotokopi dari Fotokopi, Sertifikat Hak Milik Nomor 1233 atas nama Jefri, selanjutnya diberi tanda T.1-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi, Sertifikat Hak Milik Nomor 1263 atas nama Jepri, selanjutnya diberi tanda T.1-6;
7. Fotokopi dari Fotokopi, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 427/2010 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur tanggal 31-03-2010, selanjutnya diberi tanda T.1-7;
8. Fotokopi dari Fotokopi, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 328/2011 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur tanggal 28-02-2011, selanjutnya diberi tanda T.1-8;
9. Fotokopi dari Fotokopi, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 319/2011 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur tanggal 23-02-2011, selanjutnya diberi tanda T.1-9;
10. Fotokopi dari Fotokopi, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 77/2010 tanggal 15 Maret 2010, selanjutnya diberi tanda T.1-10;
11. Fotokopi dari Fotokopi, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 28/2011 tanggal 14 Pebruari 2011, selanjutnya diberi tanda T.1-11;
12. Fotokopi dari Fotokopi, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 29/2011 tanggal 14 Pebruari 2011, selanjutnya diberi tanda T.1-12;
13. Fotokopi dari Fotokopi, Print Out rekening koran pinjaman debitur an. Jepri, selanjutnya diberi tanda T.1-13;
14. Fotokopi dari Fotokopi, Sistem Layanan Informasi Keuangan Debitur an.Jepri, selanjutnya diberi tanda T.1-14;

Halaman 35 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Peringatan I Nomor B.217-VI/KCP/ADK/04/2015 tanggal 23 April 2015, selanjutnya diberi tanda T.1-15;
16. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Peringatan II Nomor B.632-VI/KCP/ADK/11/2015 tanggal 3 November 2015, selanjutnya diberi tanda T.1-16;
17. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Peringatan III (Terakhir) Nomor B.161-VI/KCP/ADK/04/2016 tanggal 18 April 2016, selanjutnya diberi tanda T.1-17;
18. Fotokopi dari Fotokopi, Laporan Penilaian Jaminan atas objek SHM No.1233/Babakancaringin atas nama Jefri tanggal 20 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.1-18;
19. Fotokopi dari Fotokopi, Laporan Penilaian Jaminan atas Objek SHM No.1263/Babakancaringin atas nama Jefri tanggal 20 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.1-19;
20. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Nomor B.8785-VI/KC/ADK/12/2023 tanggal 18 Desember 2023 perihal Permohonan Lelang Ulang Melalui Internet, selanjutnya diberi tanda T.1-20;
21. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Nomor B.574/KC-VI/ADK/01/2024 tanggal 30 Januari 2024 Perihal Pelaksanaan Lelang Agunan dan Pengosongan Obyek Lelang, selanjutnya diberi tanda T.1-21;
22. Fotokopi dari Asli, Pengumuman Ulang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Cianjur Ekspres tanggal 31 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda T.1-22;
23. Fotokopi dari Asli, Kutipan Risalah Lelang Nomor 288/08.03/2024-01 tanggal 19 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda T.1-23;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.1-5 sampai dengan bukti T.1-21 yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Tergugat I menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Asli, Surat dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kanor Cabang Cianjur Kepada Kepala KPKNL Bogor Nomor: B.8785 VI/KC/ADK/12/2023 tanggal 18 Desember 2023, perihal Permohonan Lelang Ulang Melalui Internet, selanjutnya diberi tanda T.2-1;

Halaman 36 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi dari scan barcode, Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor No.S190/KNL.0803/2024 tanggal 29 Januari 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda T.2-2;
3. Fotokopi dari Asli, Surat Nomor: B.8787-VI/KC/ADK/12/2023, tanggal 18 Desember 2023, Perihal Nilai Limit Lelang, selanjutnya diberi tanda T.2-3;
4. Fotokopi dari Asli, Surat Pernyataan Nilai Limit Nomor B.8789-VI-KC/ADK/12/2023 tanggal 18 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda T.2-4;
5. Fotokopi dari Asli, Surat Nomor: B.574/KC-VI/ADK/01/2024 tanggal 30 Januari 2024, Perihal Pelaksanaan Lelang Agunan dan Pengosongan Obyek Lelang, selanjutnya diberi tanda T.2-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Peringatan I (Kesatu) Nomor: B.217 - VI/KCP/ADK/04/2015 tanggal 23 April 2015, selanjutnya diberi tanda T.2-6;
7. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Peringatan II (Kedua) Nomor :B.632-VI/KCP/ADK/11/2015 tanggal 3 November 2015 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk KCP Cipanas kepada Jepri, selanjutnya diberi tanda T.2-7;
8. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Peringatan III (Terakhir) Nomor :B.161-VI/KCP/ADK/04/2016 tanggal 18 April 2016, selanjutnya diberi tanda T.2-8;
9. Fotokopi dari Fotokopi, Sertifikat Hak Tanggungan No.328/2011 tanggal 28 Februari 2011, selanjutnya disebut sebagai bukti T.2-9;
10. Fotokopi dari Fotokopi, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.29/2011 tanggal 14 Februari 2011, selanjutnya diberi tanda T.2-10;
11. Fotokopi dari Fotokopi, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.28/2011 tanggal 14 Februari 2011, selanjutnya diberi tanda T.2-11;
12. Fotokopi dari Fotokopi, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 319/2011 tanggal 23 Februari 2011, selanjutnya diberi tanda T.2-12;
13. Fotokopi dari Fotokopi, Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1263 tanggal 29 April 2010 a.n. JEFRI, selanjutnya diberi tanda T.2-13;
14. Fotokopi dari Fotokopi, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1233 tanggal 27 Desember 2010, selanjutnya diberi tanda T.2-14;
15. Fotokopi dari Fotokopi, Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 55 tanggal 26 Januari 2010 yang dibuat oleh Notaris Taswin, SH, selanjutnya diberi tanda T.2-15;

Halaman 37 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi dari Asli, Laporan Penilaian dari Kantor Jasa Penilai PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Cipanas No.JF04268 tanggal 20 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.2-16;
17. Fotokopi dari Fotokopi, Laporan Penilaian Jaminan dari Kantor Jasa Penilai PT. BRI (Persero)Tbk Kantor Cabang Pembantu Cipanas No.JF04268 tanggal 20 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.2-17;
18. Fotokopi dari Asli, Pengumuman Ulang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian 'Cianjur Ekspres' pada tanggal 31 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda T.2-18;
19. Fotokopi dari Asli, Ralat Pengumuman melalui surat kabar harian "Cianjur Ekspres" tanggal 06 Februari 2024 dengan menunjuk pengumuman ulang lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang terbit pada tanggal 31 Januari 2024 melalui surat kabar harian "Cianjur Ekspres" , selanjutnya diberi tanda T.2-19;
20. Fotokopi dari Asli, Surat Keterangan Pendaptaran Tanah Nomor :2901/2024 tanggal 31 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda T.2-20;
21. Fotokopi dari Asli, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor :2897/2024 tanggal 31 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda T.2-21;
22. Fotokopi dari Asli, Risalah Lelang Nomor 288/08.03/2024-01 tanggal 07 Februari 2024, yang ditandatangani oleh Yoserizal Fernando, S.E selaku Pejabat Lelang, selanjutnya diberi tanda T.2-22

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.2-6 sampai dengan bukti T.2-15 dan bukti T.2-17 yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi, Tanda Bukti Pembayaran Virtual Account Billing PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Nomor Virtual account 9880051324253704. An. Farid Sandi Udiwzr, total bayar Rp48.500.000, selanjutnya diberi tanda T.3-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi, Screenshot Pemenang Lelang dari Portal KPKNL Bogor atas 1 bidang tanah luas total 198 M2 dengan bangunan di Kabupaten Cianjur, selanjutnya diberi tanda T.3-2;

*Halaman 38 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi dari Fotokopi, Tanda Bukti Pembayaran Virtual Account Billing PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Nomor Virtual account 9880051324253704. An. Farid Sandi Udiwzr, total bayar Rp198.717.400, selanjutnya diberi tanda T.3-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi, Bukti Penerimaan Negara Penerima Pajak PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Pembayaran Pajak PPH Final pasal 4 ayat 2 atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan lelang eksekusi hak tanggungan sebesar Rp6.059.250,00 yang disetorkan oleh Kantor Pelayanan Keyaaan Negara tanggal 15/02/2024, selanjutnya diberi tanda T.3-4;
5. Fotokopi dari Fotokopi, Kuitansi Pembayaran dari KPKNL Bogor Nomor 44/RL.288 lot 2/08.03/2024-1 tanggal 15 Februari 2024, dengan keterangan pelunasan kewajiban pembayaran objek lelang eksekusi hak tanggungan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Cianjur, pelaksanaan lelang tanggal 7 Februari 2024, banyaknya uang Rp247.217.400,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta dua ratus tujuh belas ribu empat ratus rupiah), selanjutnya diberi tanda T.3-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi, Kutipan Risalah Lelang Nomor: 288/08.03/2024-01 tanggal 19 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda T.3-6;
7. Fotokopi dari Fotokopi, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), selanjutnya diberi tanda T.3-7;
8. Fotokopi dari Fotokopi, Sertipikat Hak Milik No. 1233 atas nama Farid Sandi, selanjutnya diberi tanda T.3-8;
9. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang diterbitkan pada tanggal 15 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda T.3-9;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat T.3-1 sampai dengan T.3-9 tersebut telah dibubuhi materai cukup tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa atas kesempatan yang diberikan Tergugat III menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa atas kesempatan yang diberikan Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli, Buku tanah Hak Milik No. 1233/Babakancaringin, Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur, Surat Ukur No.

*Halaman 39 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28/Babakancaringin/2005 tanggal 22-08-2005 luas 198 M2 (seratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama FARID SANDI, selanjutnya diberi tanda TT.2-1;

2. Fotokopi dari asli, Buku tanah Hak Milik No. 1263/Babakancaringin, Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur, Surat Ukur No. 47/2010 tanggal 01-04-2010 luas 178 M2 (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) atas nama ANDHY SETIYO NUGROHO, selanjutnya diberi tanda TT.2-2;
3. Fotokopi dari asli, Surat Pernyataan Pembobotan Verifikasi data pendukung untuk pengesahan foto copy sertifikat dari sertifikat asli yang dipegang oleh pemegang hak menjadi buku tanah/surat ukur/gambar situasi pengganti tanggal 23-02-2010, selanjutnya diberi tanda TT.2-3;
4. Fotokopi dari asli, Sub Seksi Pendaftaran Hak, selanjutnya diberi tanda TT.2-4;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat TT.2-1 sampai dengan TT.2-4 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 29 Nopember 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan (*conslusie*) secara elektronik kepada Majelis Hakim melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 6 Desember 2024, sementara Tergugat II dan Turut Tergugat I sampai dengan batas waktu yang telah ditetapkan tidak mengunggah dokumen kesimpulan ke Sistem Informasi Pengadilan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata, menurut pendapat Majelis Hakim bermakna sebagai suatu

*Halaman 40 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh pihak lawan terhadap materi gugatan penggugat yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut kewenangan mengadili (kompetensi) serta tidak berkaitan dengan materi pokok perkara yang mana selanjutnya berdasarkan ketentuan materi Pasal 136 HIR/162 RBg, menentukan bahwa apabila eksepsi atau tangkisan tidak berkaitan dengan kewenangan mengadili (kompetensi) maka tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah akan tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan materi pokok perkara;

Menimbang bahwa dalam Jawabannya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi maka sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai eksepsi tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **TERGUGAT I DALAM EKSEPSINYA PADA POKOKNYA SEBAGAI BERIKUT:**

### **I. Keberatan terhadap Eksekusi Lelang seharusnya dilakukan dalam bentuk Perlawanan bukan Gugatan;**

- Bahwa mencermati inti permasalahan dalam gugatan Penggugat yang terdaftar di register Pengadilan Negeri Cianjur dengan nomor perdata 24/Pdt.G/2024/PN.Cjr adalah keberatan terhadap parate eksekusi lelang yang dilaksanakan;
- Bahwa sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 dengan tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan sudah seharusnya diajukan berupa perlawanan sebelum pelelangan dilaksanakan dan bukan sebaliknya;  
Sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 disebutkan bahwa suatu gugatan terhadap lelang yang diajukan setelah pelaksanaan/eksekusi lelang, maka gugatan dimaksud secara yuridis tidak dapat diterima;
- Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat atas keberatan eksekusi lelang tersebut adalah keliru, mengingat keberatan tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan;

### **II. Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/ legal standing sebagai Penggugat (non legitima persona standi in judicio);**

- Bahwa hubungan hukum antara debitur dan kreditur diatur secara tertulis dalam suatu Perjanjian Kredit. Berdasarkan bukti-bukti formil (Vide :  
*Halaman 41 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*

#### 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)



Perjanjian Kredit) dapat diketahui bahwa yang bertindak selaku debitur adalah Jefri (Penggugat) dan Tati Rohaeti/ istrinya;

Mengingat yang bertindak sebagai debitur adalah Jefri dan Tati Roaheti maka sudah sepatutnya yang memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan adalah Jefri dan Tati Roaheti (bukan salah seorang saja);

Mengingat dalam petitumnya Penggugat juga berkaitan dengan lelang atas objek agunan yaitu SHM No. 1233 dan SHM No. 1263, yang statusnya juga merupakan harta bersama, maka sudah sepatutnya yang berhak dan berwenang untuk mengajukan gugatan adalah kedua pihak (bukan salah seorang saja) atau persetujuan dari pasangannya (pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan).;

- Bahwa dengan tidak ikut sertanya Tati Roaheti maka sudah cukup jelas bahwa PENGGUGAT tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan yang berkaitan dengan hutang piutang dan objek agunan;

## **TERGUGAT II DALAM EKSEPSINYA PADA POKOKNYA SEBAGAI BERIKUT:**

### **Eksepsi Gugatan Error in Persona**

- Bahwa kedudukan Tergugat II pada dasarnya hanya bertindak sebagai Instansi Pemerintah yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan lelang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) disebutkan:  
"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."
- Bahwa pelelangan yang dilakukan Tergugat II tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Tergugat II, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka sesuai dengan Pasal 25 PMK 122/2023, Tergugat II tidak boleh menolaknya;
- Bahwa selain dari itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf I PMK Lelang yang mengatur bahwa "Penjual bertanggung jawab terhadap ... k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual;.."

*Halaman 42 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



(k) Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan / atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

(l) Penjual bertanggung jawab terhadap tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa / dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h;

- Bahwa selain itu Tergugat I pada saat mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II telah membuat Surat Pernyataan tanggal 18 Desember 2023 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang terkait obyek lelang dan menjamin serta Pejabat Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang baik sekarang maupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang yang dilelang. Bahwa Tergugat bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang yang berwenang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;

- Bahwa Prof. M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, tahun 2015 (selanjutnya disebut "Buku Yahya Harahap") menyatakan sebagai berikut:

*"Bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (gemis aanhoedanigheid)."*

- Bahwa Prof. M. Yahya Harahap lebih lanjut dalam Buku Yahya Harahap menguraikan akibat hukum apabila Gugatan mengandung kecacatan error in persona seperti Gugatan a quo, sebagai berikut:

*"Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (gemis aanhoedanigheid) atau mungkin juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan)."*

Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

*Halaman 43 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
2. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## **TERGUGAT III DALAM EKSEPSINYA PADA POKOKNYA SEBAGAI BERIKUT:**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscure libel*);
  - Bahwa Penggugat telah mengikutsertakan Tergugat IV yang mana objek tanah berbeda dengan objek tanah Tergugat III sehingga dalam pokok perkara yang digugat tidak mendasar;
3. Bahwa Tergugat III Menolak dengan tegas seluruh permohonan dan dalil-dalil Penggugat;
4. Bahwa Tergugat III telah Melaksanakan/Mengikuti Pembelian secara lelang yang dilindungi undang-undang atas Tanah dan Bangunan yang terletak di JL. Raya Bandung Kp. Karet Rt.04 Rw.03 Desa Babakan Caringin Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur sesuai prosedur dan mekanisme yang telah ditetapkan oleh badan Lelang KPKNL Bogor berdasarkan Pasal 6 dan pasal 14 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang melalui Internet;
5. Bahwa Tergugat III merasa dirugikan/tidak menikmati atas objek Tanah dan Bangunan yang dibeli/diperoleh secara sah melalui prosedur lelang KPKNL Bogor yang terletak JL. Raya Bandung Kp. Karet Rt.04 Rw.03 Desa Babakan Caringin Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur karena masih dikuasai oleh Sdr. Jepi Alias Jefri selaku Penggugat meskipun sertifikat Hak milik Nomor:1233 atas tanah tersebut sudah atas nama Farid Sandi selaku tergugat III;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari keseluruhan eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I poin II yang pokoknya menyebutkan **Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/legal standing sebagai Penggugat (*non legitima persona standi in judicio*)**;

*Halaman 44 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*

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



Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat dalam Repliknya menanggapi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa, Penggugat berpendapat mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan a quo, karena Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah objek yang dilakukan pelelangan adalah atas nama Penggugat (JEFRI);
2. Bahwa, walaupun dalam gugatan a quo yang bertindak selaku pihak Penggugat adalah hanya Sdr. JEPI alias JEFRI maka Penggugat tetap mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah Penggugat memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini;

Menimbang bahwa pada dasarnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang berbentuk *contentiosa*, yang berarti gugatannya mengandung sengketa di antara dua pihak atau lebih. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat. Sedangkan yang satu lagi, ditarik dan berkedudukan sebagai Tergugat. Sehubungan dengan itu, yang bertindak sebagai Penggugat, harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu pula pihak yang ditarik sebagai Tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian juga sebaliknya;

Menimbang bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 menyebutkan "*suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (Asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima*". Berpedoman pada Yurisprudensi tersebut maka pihak yang menjadi Penggugat harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan masalah yang disengketakan;

Menimbang bahwa senada dengan kaidah hukum tersebut, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 memberikan pedoman yang pokoknya menyebutkan "*Menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan*

Halaman 45 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat error in person”;*

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil eksepsinya tersebut Tergugat I telah mengajukan bukti T.1-1 berupa Grosse Akta Perjanjian Kredit Nomor 55 tanggal 26 Januari 2010, yang dibuat oleh Notaris Taswin S.H, kemudian bukti T.1-2 berupa Akta Suplesi Hutang Nomor 08 tanggal 04 Februari 2011, yang dibuat oleh Notaris Taswin S.H, bukti T.1-3 berupa Grosse Akta Addendum Perpanjangan Perjanjian Kredit dan Panurunan Plafond Nomor 14 tanggal 19 September 2012 dan bukti T.1-4 berupa Grosse Akta Addendum Perjanjian Restrukturisasi Kredit dan Penurunan Plafond Nomor 32 tanggal 30 Januari 2014;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti-bukti surat Tergugat I tersebut, diketahui bahwa Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yang bertindak sebagai Kreditor dan dalam perkara ini didudukan sebagai Tergugat I, sedangkan pihak Debitor ialah Jefri yang dalam perkara ini bertindak sebagai Penggugat dan Tati Rohaeti yang merupakan istri dari Penggugat;

Menimbang bahwa dalam hukum perjanjian dikenal asas *pacta sunt servanda* yang berarti perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang selengkapnya menyebutkan sebagai berikut “*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Kemudian Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdata menyebutkan “*Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya*”;

Menimbang bahwa merujuk pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata dihubungkan dengan Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdata dan dihubungkan dengan bukti surat T.1-1 sampai dengan T.1-4 yang diajukan oleh Tergugat I tersebut maka pihak-pihak yang terikat di dalam perjanjian kredit dalam perkara ini ialah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Tergugat I), Jefri (Penggugat) dan Tati Rohaeti yang merupakan istri dari Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena Tati Rohaeti merupakan pihak yang ikut menandatangani perjanjian kredit dan terikat dalam perjanjian kredit tersebut,

*Halaman 46 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Majelis Hakim menilai bahwa Tati Rohaeti harus ikut serta mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan tergugat lainnya;

Menimbang bahwa di persidangan Penggugat tidak pernah membuktikan apakah Penggugat juga ikut mewakili Tati Rohaeti sebagai kuasa dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan terhadap tergugat lainnya;

Menimbang bahwa dalam repliknya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tetap memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan karena Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah objek yang dilakukan pelelangan adalah atas nama Penggugat (JEFRI);

Menimbang bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut Majelis Hakim menilai bahwa sebelum membuktikan sah atau tidaknya lelang atas jaminan dari perjanjian kredit, perlu terlebih dahulu untuk dinilai apakah gugatan Penggugat memenuhi syarat formalitas gugatan;

Menimbang bahwa oleh karena telah terbukti Tati Rohaeti yang merupakan istri Penggugat merupakan pihak yang ikut menandatangani perjanjian kredit sebagaimana dimaksud dalam bukti surat T.1-1 sampai dengan T.1-4, namun dalam perkara ini Tati Rohaeti tidak ikut serta menggugat selain itu pihak Penggugat juga tidak membuktikan bahwa Penggugat ikut mewakili Tati Rohaeti dalam mengajukan gugatan, maka berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan ini;

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan ini, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang bahwa karena salah satu eksepsi dari Tergugat I dikabulkan, maka terhadap eksepsi selainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka terhadap pokok perkara tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

*Halaman 47 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, Pasal 1340 ayat (1) KUHPdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI;

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.057.000,00 (dua juta lima puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Jum'at tanggal 27 Desember 2024, oleh kami, Erli Yansah, S.H. sebagai Hakim Ketua, Noema Dia Anggraini, S.H., dan Irwanto, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jum'at tanggal 3 Januari 2025, dengan dihadiri oleh A. Zakki L. Fahmi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

TTD

Noema Dia Anggraini, S.H.

TTD

Irwanto, S.H.

Hakim Ketua,

TTD

Erli Yansah, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

A. Zakki L. Fahmi, S.H., M.H.

Halaman 48 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Cjr





**Perincian Biaya :**

Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
Biaya ATK	: Rp 100.000,00
Biaya Panggilan	: Rp 745.000,00
Biaya PNBP Panggilan	: Rp 70.000,00
Biaya Juru Sumpah	: Rp -
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp1.082.000,00
Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp 10.000,00
Redaksi	: Rp 10.000,00
Materai	: Rp 10.000,00 -
<b>Jumlah</b>	<b>: Rp2.057.000,00</b> <b>(dua juta lima puluh tujuh ribu rupiah)</b>