



P U T U S A N

Nomor : 550/PDT/2017/PT.BDG.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA;**

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

1. **TARUMANEGARA RIVAI** ; Pekerjaan Karyawan Swasta Alamat Jalan Gunung Rahayu I No.28, Kel.Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi ;

2. **MAYA AACHENITA** ; Alamat Jalan Gunung Rahayu I No.28, Kel.Pasirkaliki,

Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada : VERONICA HUTABARAT,S.H.,M.H., 2. TATAN TANUTRIA,S.H., Para Advokat dari Kantor Hukum Yuris Utama & Associates, yang berkedudukan di Jln. Parmuka No. 165 Kota Bandung ;

**SEBAGAI PARA PEMBANDING, SEMULA
PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II ;**

L a w a n :

1. **PT. CENTRATAMA NASIONAL BANK (CNB)**,berkedudukan dan berkantor

Pusat di Surabaya Cq **PT. CENTRATAMA NASIONAL BANK (CNB)** Jln. Cihampelas No.29 Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. GANGAN DRAJAT, Kepada Bank Shinhan Indonesia Cabang Bandung, 2. ARIFIN, Staf Remedial Bank Shinhan

halaman 1 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Cabang Bandung, 3. SISKAWI PRASASTI, Staf Legal Bank Shinhan Indonesia Cabang Bandung, berdasarkan Surat Tugas Nomor 516/BSI-DIR/X/2017, tanggal 03 Oktober 2017 ;

SEBAGAI TERBANDING I, SEMULA TERGUGT I;

2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG,

beralamat di Jl. Asia Afrika No.114 Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Tio Serepina Siahaan,S.H.,LL.M., Kepala Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, 2. Pangihutan Siagian,S.H., Kepala Bagian Bantuan Hukum III Biro Bantuan Hukum Sekeretariat Jenderal Keuangan, 3. Rofii Edi Purnomo,S.H., Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung DJKN Kementerian Keuangan, 4. Robertus M. Belarmus Sigit Budi Prabowo,S.E., Kepala Bidang Kepatuhan Internal dan Hukum Informasi (KIHI) Kantor Wilayah (kanwil) DJKN Jawa Barat Kementerian Keuangan, 5. Tini Sugini Sugandhi,S.H., Kepala Seksi Hukum Bidang KIHI Kanwil DJKN Jawa Barat, 6. M. Lucia Clamameria,S.H.,M.H., Kepala Subbagian Bantuan Hukum III B Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, 7. Dewi Sri,S.H., Kepala Subbagian Bantuan Hukum III B Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jendral Keuangan, 8. Dwi Susianto Guntoro,S.H., Kepala Subbagian Bantuan Hukum III C, 9. Kingsospol Siregar,S.H.,M.H., Kepala Subbagian Bantuan

halaman 2 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Hukum III D Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Keuangan, 10. Dwi Nugrohandhini,S.H., Kepala Seksi Hukum & Informasi KPKNL Bandung DJKN Kementerian Keuangan, 11. Arsy Febriya Wardani,S.H., Pelaksana Pada Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, 12. Nely Hidayat,S.H., Pelaksana pada Biro Bantuan Hukum Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, 13. Keni Kurniasih,S.H., Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bandung DJKN Kementerian Keuangan, 14. Rita Martini,S., Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bandung DJKN Kementerian Keuangan, 15. Gumilang Wicaksono, Pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bandung DJKN Kementerian Keuangan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-343/MK.1/2016, tanggal 27 Oktober 2016;

SEBAGAI TERBANDING II, SEMULA TERGUGAT II ;

3. **HERRY IMANTA SITEPU**, beralamat di Gg. Margalaksana No.7, RT.05,RW.09, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan;

SEBAGAI TERBANDING III, SEMULA TERGUGAT III ;

Dan :

1. **NOTARIS/PPAT HIMSAR, SH**, berkedudukan di Jl. Lurah No. 212 K, Kota Cimahi ;

halaman 3 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**SEBAGAI TURUT TERBANDING I,
SEMULA TURUT TERGUGAT I ;**

2. NOTARIS/PPAT CHENDRA WITARSIH SUSILOSETIAWATI DJAMHARI,

SH, berkedudukan di Jl. Taman Kopo Indah II
Kav. 21 B, Kabupaten Bandung ;

**SEBAGAI TURUT TERBANDING II, SEMULA
TURUT TERGUGAT II ;**

3. PPAT ANDRI PRASETYO, SH, berkedudukan di Komplek Taman Mutiara

Regensi Blok E. III No. 1 C, Kota Cimahi;

**SEBAGAI TURUT TERBANDING III,
SEMULA TURUT TERGUGAT III ;**

4. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA CIMAHI,
berkedudukan

di Jl. Encep Kartawiria No. 21 A Kota Cimahi ;

**SEBAGAI TURUT TERBANDING IV,
SEMULA TURUT TERGUGAT IV;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal
8 Desember 2017, Nomor 550/PEN/PDT/2017/PT.BDG tentang Penunjukan
Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca putusan perkara Pengadilan Negeri Bale Bandung
tertanggal 11 April 2017, Nomor 175/Pdt.G/2016/PN.BLB, dan surat-surat
yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

halaman 4 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Membaca Surat Gugatan Penggugat tanggal 20 September 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 20 September 2016, dibawah register perkara perdata No. 175/Pdt.G/2016/ PN.Blb, telah mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

a. Bahwa, semula Debitur yaitu Penggugat I telah mendapat Fasilitas Pinjaman Kredit berupa Pinjaman Kredit Modal Kerja Angsuran (KMKA) dan Perjanjian Rekening Koran (PRK) dari Bank/TERGUGAT I sejak tahun 2010 sampai sekarang, yang mana pinjamannya lancar sehingga dibuat Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan Hutang semula total pinjamannya Rp.425.000.000,- kemudian kedua fasilitas kredit tersebut ditingkatkan menjadi Rp.800.000.000,- sebagaimana telah dibuat dan dicantumkan dalam Perpanjangan Perjanjian Kredit dan/atau Pengakuan Hutang berikut dengan perubahan yang dibuat dihadapan Notaris maupun dibuat dibawah tangan sebagai berikut :

- Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 tertanggal 10 Nopember 2011 dibuat dihadapan Notaris di Kota Cimahi, Himsar, SH/TURUT TERGUGAT I, senilai Rp. 200.000.000,- dengan Fasilitas PRK (Perjanjian Rekening Koran), jangka waktu 60 bulan yaitu dari tanggal 10 Nopember 2011 sampai dengan tanggal 10 Nopember 2012, bunga pinjaman 14 % per annual efektif yang dihitung dari jumlah saldo debit, Provisi 0.75 %, biaya Administrasi Rp. 1.500.000,-;
- Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 02 tertanggal 07 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris, Chendra Witarsih SD, SH, dengan Fasilitas PRK (Perjanjian Rekening Koran), senilai Rp.200.000.000,- jangka waktu 12 bulan yaitu dari tanggal 07 Desember 2012 sampai dengan tanggal 07 Desember 2013, bunga pinjaman 13 % per annual efektif yang dihitung dari jumlah saldo debit, Provisi 1 %, biaya Administrasi Rp. 1.000.000,- perjanjian yang dibuat dibawah tangan adalah Akta Perubahan Pada Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Dan Fasilitas Jaminan Dengan Pengakuan utang Nomor : 014/051/PPGN-PRK/IX/12 yang dibuat secara bawah tangan bermeterai cukup, di Bandung;
- Akta Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 04 tanggal 18 Nopember 2013 sebagai Perpanjangan dan Penambahan Kredit No.02



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 07 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris, Chendra Witorsih SD, SH, dengan Fasilitas PRK (Perjanjian Rekening Koran), yang semula pinjamannya senilai Rp. 200.000.000,- ditingkatkan menjadi Rp.300.000.000,- menjadi Total Pinjaman PRK sebesar Rp.500.000.000,- jangka waktu 12 bulan yaitu dari tanggal 10 November 2013 sampai dengan tanggal 10 November 2014, bunga pinjaman 15.25 % per tahun Provisi 1 %, biaya Administrasi Rp. 1.000.000,-;

Bahwa total pinjaman PRK setelah dilakukan perpanjangan pinjaman menjadi sebesar Rp.500.000.000,- berdasarkan Akta No.04 tanggal 18 November 2013;

b. Bahwa kemudian kemudian dibuat:

1. Akta Pengakuan Hutang Nomor 14 tertanggal 10 Nopember 2011 dibuat dihadapan Notaris di Kota Cimahi, Himsar, SH/TURUT TERGUGAT I, senilai Rp. 225.000.000,- dengan Fasilitas KMKA (Kredit Modal Kerja Angsuran) jangka waktu 10 Nopember 2011 sampai dengan 10 Nopember 2016, bunga pinjaman 13.50 % per annual efektif yang dihitung dari jumlah saldo debet, Provisi 1 %, biaya administrasi Rp. 1.000.000,- diperpanjang dengan;
2. Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 tertanggal 07 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Chendra Witorsih Susilosetiawati Djamhari, SH/TURUT TERGUGAT II, yang merupakan penambahan dari Akta Pengakuan Hutang No.14 tanggal 10 Nopember 2011 jangka waktu 60 bln senilai Rp. 300.000.000,- dengan Fasilitas KMKA (Kredit Modal Kerja Angsuran) jangka waktu 07 Januari 2013 sampai dengan 07 Januari 2017, bunga pinjaman 13 %, Provisi 1 %, biaya Administrasi Rp. 1.000.000,- dan Akta Perubahan Pada Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Dan Fasilitas Jaminan Dengan Pengakuan utang Nomor : 007/051/PPGN-PRK/IX/13 yang dibuat secara bawah tangan bermeterai cukup;

Sehingga total pinjaman KMKA setelah dilakukan perpanjangan pinjaman menjadi sebesar Rp.300.000.000,- berdasarkan Akta No.14 tanggal 10 Desember 2013 tanggal 07 Januari 2013 sampai dengan tanggal 07 Januari 2017;

halaman 6 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa yang menjadi jaminan dari PRK dan KMKA tersebut diatas adalah berupa sebidang tanah kosong dengan SHM No.158/Kelurahan Pasirkaliki, seluas 568 M2, Surat Ukur tanggal dua puluh dua Januari dua ribu dua (22-01-2002), Nomor : 00129/Pasirkaliki/2002, sebidang tanah kosong yang terdiri atas tanah setempat dikenal sebagai Jalan Gunung Rahayu I tertulis dan terdaftar menurut Sertipikat tertanggal 22-01-2002 (dua puluh dua Januari dua ribu dua) dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang dikenal sebagai Jalan Gunung Rahayu I/28, atas nama MAYA AACHENITA (Penggugat II) ;
- d. Bahwa atas semua Fasilitas kredit tersebut diatas telah dibuat Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) No.04 Tanggal 7 Desember 2012 dan No.5 tanggal 18 Nopember 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta SHT berupa :
- APHT Nomor 102/2011 tertanggal 11 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Himsar, SH/TURUT TERGUGAT I, dan SHT Pertama No.1894/2011, Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.637.500.000,- (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), Pemegang Hak Tanggungan PT. CENTRATAMA NASIONAL BANK, berkedudukan dan berkantor pusat di Surabaya, didaftarkan SHT I (Pertama) nya ke TURUT TERGUGAT IV oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT I pada tanggal 07 Desember 2011;
 - APHT Nomor 36/2012, tertanggal 11 Desember 2012, yang dibuat dihadapan Andri Prasetyo, SH/TURUT TERGUGAT III, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Cimahi, SHT II (Kedua) No. 170/2013, Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.262.500.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), Pemegang Hak Tanggungan PT. Centratama Nasional Bank, berkedudukan dan berkantor pusat di Surabaya, didaftarkan SHT II nya oleh TERGUGAT I ke TURUT TERGUGAT IV pada tanggal 01 Februari 2013;
 - APHT Nomor 67/2013 tanggal 21 November 2013, yang dibuat dihadapan Andri Prasetyo, SH/TURUT TERGUGAT III, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Cimahi, SHT III (Ketiga) No.02215/2013, Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Pemegang Hak Tanggungan PT. Centratama Nasional Bank, berkedudukan dan berkantor pusat di Surabaya,

halaman 7 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan SHT III nya oleh TERGUGAT I ke TURUT TERGUGAT IV pada tanggal 16 Desember 2013;

- e. Bahwa sejak dibuatnya Perjanjian Kredit tahun 2010, Penggugat I selalu lancar membayar cicilan sehingga dibuatlah penambahan-penambahan seperti telah diuraikan di atas, sampai akhirnya usaha Penggugat I mengalami penurunan usaha dan mengingat situasi ekonomi baik di Indonesia maupun Internasional sejak akhir tahun 2012 kondisi usaha para Pengusaha Textile

khususnya mengalami penurunan pendapatan, serta terjadinya perlambatan usaha secara makro di semua bidang usaha, hal ini menyebabkan adanya penurunan omset secara drastis sehingga dengan demikian pembayaran bunga dan pokok kepada Tergugat I ikut berdampak pula yang mengakibatkan Penggugat I mengalami stagnasi atau tidak lancar dalam pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I sehingga mengakibatkan pembayaran kredit kurang lancar sejak Mei 2015;

- f. Bahwa kalau diperhitungkan pembayaran Penggugat I, berdasarkan Rekapitulasi Bank CNB Tahun 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, yaitu :

1. Pembayaran Pinjaman September s/d Desember 2010 adalah Rp.59.215.623,00
2. Pembayaran Pinjaman Januari s/d Desember 2011 adalah Rp.607.879.639,00
3. Pembayaran Pinjaman Januari s/d Desember 2012 adalah Rp.278.847.181,00
4. Pembayaran Pinjaman Januari s/d Desember 2013 adalah Rp.113.090.514,00
5. Pembayaran Pinjaman Januari s/d Desember 2014 adalah Rp.165.681.846,00
6. Pembayaran Pinjaman Januari s/d Desember 2015 adalah Rp.114.218.814,00

Berdasarkan apa yang Penggugat I uraikan di atas Total Pembayaran yang telah dibayarkan Penggugat I adalah sebesar Rp. 1.338.933.617 (satu milyar tiga ratus tiga puluh delapan juta Sembilan ratus tiga puluh tiga ribu enam ratus tujuh belas rupiah)

- g. Bahwa Tergugat I pernah memberikan somasi I dan II kepada Penggugat I tetapi Tergugat I maupun kuasanya tidak pernah

halaman 8 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



mencantumkan nilai kewajiban yang harus dibayar oleh Penggugat I kepada Tergugat I secara pasti, bahkan isi surat Peringatan terakhir hanya menyatakan Penggugat I agar membayar kewajibannya, kalau tidak maka Tergugat I akan melakukan Pelelangan terhadap barang jaminan Penggugat II;

- h. Bahwa tiba-tiba atas alasan yang tidak pasti Tergugat I telah menyatakan kredit Penggugat I macet kemudian Tergugat I melalui Tergugat II Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL-Bandung) Aset atau agunan Penggugat I yang merupakan milik Penggugat II untuk di jual lelang pada tanggal 27 Juli 2016 sebesar Rp.1.301.000.000,,- meskipun Kuasa Hukum Penggugat I telah mengajukan Gugatan dalam perkara perdata No.144/Pdt.G/2016/PN.BLB tanggal 22 Juli 2016 di Pengadilan Negeri Bale Bandung selain itu juga kuasa Penggugat I menjelaskan jatuh tempo KMKA Penggugat I belum berakhir karena jatuh tempo pinjamannya akan berakhir pada tanggal 7 Januari 2017, tetapi Tergugat I, II dan III tetap melaksanakan Lelang, sehingga perbuatan yang dilakukan Tergugat I, II dan III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
- i. Bahwa dengan demikian pelelangan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II, tanggal 27 Juli 2016 sehingga terbit Risalah Lelang No.903/2013 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat I & II, adapun perbuatan melawan hukum lainnya yang dilakukan Tergugat I, II dan III adalah sbb :

I. PENGAKUAN HUTANG YANG DIBUAT TERGUGAT I MELALUI PARA TURUT TERGUGAT TIDAK BOLEH BERSYARAT DAN HARUS MURNI

1. Bahwa ternyata Akta Pengakuan Hutang Nomor 14 tertanggal 10 Nopember 2011 dibuat dihadapan Notaris di Kota Cimahi, Himsar, SH/Turut Tergugat I dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 43 tertanggal 10 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Chendra Witarsih Susilo Setiawati Djamhari, SH/Turut Tergugat II, yang merupakan penambahan dari Akta Pengakuan Hutang No.14 tanggal 10 Nopember 2011 senilai Rp. 300.000.000,- dengan Fasilitas KMKA (Kredit Modal Kerja Angsuran) dibuat bersyarat, oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II karena sifat dari Akta Pengakuan Hutang adalah sepihak yang murni, artinya tidak boleh dicampur atau



disusun bersama dengan perjanjian lain seperti “Peminjam dengan ini memberi ijin kreditur untuk melakukan persetujuan untuk menjual, menggadaikan menyerahkan, memindahkan dan/atau dengan cara apapun,... dll”, seharusnya perjanjian hutang piutang yang dibuat tersebut antara para pihak tidak boleh bersyarat, dengan demikian jelas Akta Pengakuan Hutang yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat I bersyarat, maka Akta Pengakuan hutang tersebut diatas beserta perpanjangan, penambahannya menjadi cacat hukum, apalagi Akta Pengakuan Hutangnya belum jatuh tempo karena jatuh tempo Akta Pengakuan Hutang tersebut tanggal 7 Januari 2017, tetapi telah dilakukan Pelelangan oleh Tergugat I melalui Tergugat II tanggal 27 Juli 2016 dan sebagai pemenang lelangnya Tergugat III;

2. Bahwa oleh karena Akta Pengakuan Hutangnya bersyarat dan belum jatuh tempo pinjaman Penggugat I kepada Tergugat I seharusnya tidak bisa dilaksanakan lelang pada tanggal 27 Juli 2016 terhadap objek jaminan milik Penggugat II, dikarenakan Perjanjian Pokoknya cacat hukum maka perjanjian aksesoirnya seperti SKMHT, APHT dan SHT dan Risalah Lelang No.903/2013 tanggal 27 Juli 2016 menjadi cacat hukum karena bertentangan dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 (UUHT) adalah batal demi hukum sesuai pasal 15 ayat (6) ;
3. Jadi yang dimaksud jumlahnya sudah pasti dalam Akta Pengakuan Hutang, bentuknya sangat sederhana dan tidak ditambahkan persyaratan-persyaratan lain, apalagi yang berbentuk perjanjian dan yang dimaksud dengan Grosse akta pengakuan hutang yang diatur dalam Pasal 224 HIR, pasal 257 RBG sebenarnya adalah sebuah akta yang dibuat oleh PPAT dengan kata sederhana yang bersangkutan mengaku berhutang uang sejumlah tertentu dan ia berjanji akan mengembalikan uang itu dalam waktu tertentu, dalam hal ini waktu yang ditentukan tanggal 7 Januari 2017, apabila isinya perjanjian jual-beli dengan hak membeli kembali sudah tentu akta pengakuan hutang tidak bisa dieksekusi langsung, harus melalui gugatan biasa, apalagi akta perjanjian hutangnya jatuh temponya tanggal 7 Januari 2017, jelas Tergugat I, II & III telah merugikan Penggugat I & II, karena secara cacat hukum telah melakukan pelelangan tanggal 27 Juli 2016 dengan Risalah Lelang No.903/2016;



4. Dalam praktek banyak terjadi penyalahgunaan perjanjian kredit bank rekening Koran dengan plafond kredit, perjanjian kredit dengan hak membeli kembali, yang dituangkan dalam akta pengakuan hutang sudah tentu Pengakuan hutang seperti yang dibuat Tergugat I yaitu :

- Akta Pengakuan Hutang Nomor 14 tertanggal 10 Nopember 2011 dibuat dihadapan Notaris di Kota Cimahi, Himsar, SH/TURUT Tergugat I;
- Akta Pengakuan Hutang Nomor 43 tertanggal 10 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Chendra Witarsih Susilosetiawati Djahhari, SH/Turut Tergugat II, yang merupakan penambahan dari Akta Pengakuan Hutang No.14 tanggal 10 Nopember 2011 senilai Rp. 300.000.000, sudah tentu tidak bisa dieksekusi langsung apalagi dilakukan pelelangan, seperti yang sudah dilakukan Pelelangan oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan telah diterbitkan Risalah Lelang No.903/2016 tanggal 27 Juli 2016 dan pemenang lelangnya adalah Tergugat III harus dinyatakan batal sesuai ketentuan Pasal 1154 KUHPdata; Apalagi disetiap tegurannya Tergugat I tidak pernah menyebutkan jumlah tagihannya dengan pasti, hanya mengancam bila tidak membayar tepat waktu akan diajukan lelang, sehingga jumlah hutangnya menjadi tidak fixed, sedangkan untuk melakukan pelelangan harus disebutkan secara pasti jumlah hutang Penggugat I, seharusnya eksekusi/lelang tidak bisa dilanjutkan dan kreditur/Tergugat I harus mengajukan tagihannya melalui suatu gugatan;

II. PERJANJIAN PRK dan KMKA YANG DIBUAT TERGUGAT I MERUPAKAN PERJANJIAN STANDARD SEHINGGA TIDAK SAH ;

1. Bahwa faktanya kesemua Perjanjian Kredit yang dibuat Tergugat I melalui Para Turut Tergugat dan Perubahannya baik yang dibuat secara dibawah tangan maupun dibuat dihadapan Notaris, dibuat dengan syarat-syarat yang sangat memberatkan Debitur/ Penggugat I dan Penggugat II, bahwa dari Kesemua Perjanjian yang dibuat Tergugat I kepada Penggugat I bertentangan dengan azas-azas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan Pasal 1338 KUHPerduta, sehingga isi kesemua

Perjanjian yang dibuat Tergugat I cacat hukum dan harus dibatalkan;

2. Bahwa yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat I untuk mengikat kredit dengan cara menyodorkan perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu (standaardform), formulir ini disodorkan kepada Penggugat I yang isinya tidak pernah dibacakan secara rinci oleh Turut Tergugat I, II & III atau dijelaskan oleh Tergugat I kepada Penggugat I dan Penggugat I & II diminta untuk langsung menanda tangani Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang tersebut diatas, sebagai Perjanjian Standart;

Berdasarkan pendapat :

“ PITLO ” mengemukakan perjanjian standar ini adalah dwangkontract karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta sudah dilanggar oleh Tergugat I dimana pihak Penggugat I terpaksa menerima hal tersebut karena mereka tidak mampu berbuat lain, dimana perjanjian kredit yang dibuat oleh Kreditur (PT.Centratama Nasional Bank) telah bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian, Pasal 1320 KUHPerduta jo Pasal 1338 (1) KUHPerduta maupun kesusilaan, akan tetapi dalam praktek perjanjian ini tumbuh karena keadaan menghendaknya dan harus diterima sebagai kenyataan, berdasarkan pendapat PITLO tersebut maka Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat I adalah Dwangkontrak, sehingga Perjanjian Kreditnya menjadi tidak sah apalagi Perjanjian Pengakuan Hutang KMKanya belum jatuh tempo;

Berdasarkan pendapat ;

“**Prof. Subekti, S.H**” mengemukakan “asas konsensualisme terdapat di dalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerduta. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai Undang-undang dan Perjanjiannya akan batal, jika terjadi suatu peristiwa yang disebutkan dalam perjanjian sebagai suatu conditional clause.. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai Undang-undang serta Dapat dibatalkan atau Batal demi secara hukum dan berdasarkan Pasal 1265 KUHPerduta

halaman 12 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



menyebutkan bahwa apabila suatu syarat batal dipenuhi, maka syarat tersebut menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian. Dengan demikian si Kreditur yang telah menerima prestasi yang diperjanjikan harus mengembalikan apa yang telah diterimanya, yaitu Kreditur/PT,CNB/Tergugat I, harus mengembalikan barang jaminan milik Penggugat II yaitu SHM No.158/Kel, Pasirkaliki, seperti keadaan semula, sebelum dipasang SKMHT dan didaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungannya, dengan demikian maka Tergugat I untuk menagih hutangnya kepada Penggugat I harus melalui gugatan tidak bisa serta merta menggunakan hak tanggungan, bagaimana Hak tanggungan dilaksanakan kalau perjanjian pokoknya yaitu PRK dan KMKAny cacat hukum dan Perjanjiannya tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai Undang-Undang;

3. Bahwa bukan rahasia umum Perjanjian yang dibuat Tergugat I adalah perjanjian yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh Kreditur/Tergugat I lantas kemudian disodorkan pada Debitur/ Penggugat I. Formil Debitur/ Penggugat I & II menyetujuinya, materiil Debitur/ Penggugat I terpaksa menerimanya. Adanya persesuaian kehendak adalah Fiktif, dengan cara Menyalah gunakan keadaan (het leersluk van misbruik van omstandigheden), Perjanjian Kredit seperti ini tidak memenuhi publisitas dan kepastian hukum belum terpenuhi aturan hukumnya, kalau Perjanjian Pokoknya tidak terpenuhi secara hukum, bagaimana dengan Perjanjian Aksesoirnya, seperti SKMHT, APHT dan SHT nya tentu menjadi cacat hukum termasuk Risalah Lelang No.903/2016 tanggal 27 Juli 2016 juga cacat hukum, karena Perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Rekening Koran (PRK) dan Kredit Modal Kerja Angsuran(KMKA) nya cacat hukum maka Perjanjian aksesoirnya yaitu SKMHT, APHT, SHT dan Risalah Lelang No.93/2016, tanggal 27 Juli 2016 menjadi cacat hukum dan harus dibatalkan, apalagi dasar pembuatan Perjanjian Rekening Koran (PRK) dan Kredit Modal Kerja Angsuran (KMKA) telah bertentangan dengan"asas konsensualisme terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1338 KUHP juga UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996;



III. JUMLAH HUTANG HARUS PASTI

1. Bahwa terlihat dari tanggal diterbitkannya Surat Penyelesaian hutang pada PT.CENTRATAMA NASIONAL BANK tanggal 07 Maret 2016 tentang Surat Somasi/Teguran Kedua Dan Terakhir dari Tergugat I kepada Penggugat I dan Surat Panggilan tanggal 8 Maret 2016 tidak pernah mencantumkan dengan pasti berapa jumlah hutang Penggugat I kepada Tergugat I dan dalam waktu yang sangat singkat, langsung dilakukan Pelelangan tidak

2. diberi kesempatan kepada Penggugat I untuk membela kepentingannya bukankah Penggugat I telah melakukan pembayaran dari tahun 2010 s/d bln Maret 2016 lebih kurang sebesar Rp. 1.348.133.617,- sedangkan hutang Penggugat I kepada Tergugat I adalah Rp.800.000.000,- dapat disimpulkan bahwa Tergugat I telah Beritikad tidak baik dengan tidak pernah memberikan rincian hutang kepada Penggugat I berapa jumlah kewajiban yang belum dibayar dengan demikian Tergugat I telah melanggar Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam Pasal 5 ayat (1), ditegaskan yaitu jumlah hutang harus pasti, dalam arti Jumlah hutang tidak boleh dibebankan dengan beban bunga, denda, keterlambatan serta biaya proses hukum jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1520 K/Pdt/1984, tertanggal 31 Mei 1984 yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut :

” Agar grosse akta memiliki kekuatan eksekutorial, selain harus memenuhi syarat formil, mesti juga harus memenuhi syarat materiil, yakni jumlah hutang yang mesti dibayar debitur sudah pasti”.

Dikarenakan jumlah hutang Penggugat I tidak pasti, maka Tergugat I tidak bisa mengajukan permohonan lelang terhadap jaminan tersebut di atas atas nama Maya Aachenita/ Penggugat II.

3. Bahwa bagaimana Tergugat I bisa memberikan rincian jumlah hutang Penggugat I dengan pasti bila Perjanjian Pengakuan Hutangnya saja belum jatuh tempo dan jatuh temponya baru tanggal 7 Januari 2017, tapi sudah memaksakan melakukan pelelangan objek jaminan milik Penggugat II, dengan perhitungan pinjaman yang belum pasti.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Mahkamah Agung melalui suratnya tertanggal 18 Maret 1985, Nomor 133/154/86/Um-Tu/Pdt serta surat tertanggal 1 April 1986, Nomor 147/168/86/Um-Tu/Pdt, menyatakan : perlu adanya kewajiban untuk membayar suatu jumlah hutang tertentu (pasti), bukan jumlah hutang yang dapat dipastikan, Sedangkan berdasarkan Surat Peringatan Terakhir dari Tergugat I kepada Penggugat I tidak menyebutkan jumlah hutang Penggugat I secara pasti sedangkan Penggugat telah membayar kewajibannya sebesar Rp.1.348.133.617,- melebihi dari jumlah hutang sebesar Rp.800.000.000,- tetapi telah melakukan Pelelangan dan sudah mempersiapkan pembeli lelangnya yaitu Tergugat III, dengan harga jual lelang dibawah harga pasar, jelas tindakan Tergugat I kepada Penggugat I & II sangat merugikan Penggugat I & II ;

4. Bahwa dengan kata lain jumlah hutang Penggugat I tidak pasti. Disini jelas bahwa adanya jumlah hutang tidak pasti itu adalah non executable, tidak memenuhi syarat dan Risalah Lelangnya No.903/2016 sehingga harus dibatalkan secara hukum;
5. Bahwa mengenai Hak Tanggungan penting adanya kepastian jumlah hutang dan Hakim harus memperhatikan nilai Hak Tanggungan yang dibebankan saja (Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 September 1987 N0.999/673/87/II/UmTU/Pdt), sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak bisa melakukan Lelang tanpa ada Penetapan dari Pengadilan dan jumlah hutangnya harus pasti, sehingga Tergugat I melalui Tergugat II tidak bisa seenaknya melakukan Lelang dan menyatakan Tergugat III sebagai pemenang Lelang, dikarenakan sikap dari Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menjalankan aturan dalam melakukan Pelelangan maka pelaksanaan Lelang tanggal 27 Juli 2016 dengan Risalah Lelang No.903/2016 harus dibatalkan;
6. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum suatu hutang yang grossnya dapat dieksekusi dengan pasal 224 HIR harus memenuhi syarat Jumlah hutang harus dengan tegas disebut atau pasti jumlahnya, karena eksekusi grosse akta hipotik penting adanya kepastian jumlah hutang dan diperlukan adanya persesuaian nilai yang layak antara kreditur dengan debitur, untuk melindungi kepentingan Penggugat II sebagai penjamin, bagaimana Tergugat I

halaman 15 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



bisa menentukan jumlah hutang yang pasti kalau ternyata jatuh tempo pinjamannya Penggugat I masih tanggal 07 Januari 2017, dikarenakan jumlah hutang Penggugat I tidak pasti maka Pelaksanaan Lelang yang dilanjutkan dengan Penjualan Lelang didepan Umum dan telah diterbitkan Risalah Lelang No.903/2016 tanggal 27 Juli 2016 cacad Hukum dan harus dibatalkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena berdasarkan :

Pasal 11 ayat (1)c UUHT, yang menyatakan : Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebgaimnan dimaksud dalam pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1).

IV. APHT YANG DIBUAT OLEH TERGUGAT I tidak memenuhi syarat dan bertentangan dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

1. Bahwa pembuatan APHT punya jangka waktu tertentu yang ditentukan UU No.4 Tahun 1996 dan pendaftaran APHT jangka waktu selambat-lambat nya 7 hari kerja terhitung sejak akta tersebut ditandatangani, seperti yang disyaratkan dalam Pasal 13 UU No.4 Tahun 1996 yaitu :
Pasal 13 UUHT menyatakan :

- 1). Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- 2). Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 (2) PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- 3).Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4). Tanggal buku tanah-Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang dierlukan bagi pendaftarannya dan jika



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;

- 5). Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (4), karena SHT tersebut dibuat melebihi waktu 7 hari seperti yang disyaratkan oleh Pasal 13 UUHT No.4 Tahun 1996, dengan demikian proses pendaftarannya cacat hukum dan tidak bisa dilakukan Pelelangan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, karena telah melanggar Pasal 13 UUHT No.4 Tahun 1996;

2. Bahwa ternyata :

- APHT Nomor 102/2011 tertanggal 11 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Himsar,SH/Turut Tergugat I, didaftarkan SHT I (Pertama) No.1894/2011 pada tanggal 07 Desember 2011;
- Bahwa APHT Nomor 36/2012, tertanggal 11 Desember 2012, yang dibuat dihadapan Andri Prasetyo,SH/Turut Tergugat II dan didaftarkan SHT Kedua No. 170/2013, didaftarkan pada tanggal 01 Februari 2013 dan APHT tersebut dibuat berdasarkan SKMHT tanggal 7 Desember 2012 No.4 dibuat oleh Turut tergugat II;
- Bahwa kemudian APHT Nomor 67/2013 tanggal 21 November 2013, yang dibuat dihadapan Andri Prasetyo,SH/Turut Tergugat II dan didaftarkan SHT Ketiga No.02215/2013, tanggal 16 Desember 2013 dan APHT tersebut dibuat berdasarkan SKMHT tanggal 18 Nopember 2013 No.5 oleh Turut Tergugat II, dibuat telah melampaui batas waktu yang ditentukan oleh Pasal 13 UU No.4 Tahun 1996;
- Berdasarkan fakta hukum ketiga APHT tersebut diatas pendaftaran SHTnya ke Turut Tergugat IV telah melampaui batas waktu 7 hari seperti yang disyaratkan dalam Pasal 13 UUHT No.4 Tahun 1996, dengan demikian ketiga Pemasangan Akta Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Jaminan Utang milik Penggugat II kepada Tergugat I dengan SHM N0.158/Kelurahan Pasirkaliki, seluas 568 M2, atas nama Maya Aachenita/ Penggugat II.Apabila APHT masih belum didaftarkan pada kantor Pertanahan/Turut Tergugat IV maka APHT tersebut menjadi Gugur hal ini berdasarkan pendapat Irma Devita Purnamasari, SH.M.Kn dan tidak dapat didaftarkan kembali kepada Kantor

halaman 17 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Pertanahan/Turut Tergugat IV dengan APHTnya Gugur menjadi cacat hukum dan tidak bisa dilakukan Pelelangan oleh Tergugat II, karena telah Gugur sehingga pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II cacat hukum dan harus dibatalkan menurut hukum;

- Akibat dari sudah terlewati jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak APHT ditandatangani belum didaftarkan di Kantor Pertanahan, APHT tersebut menjadi gugur dan batal demi hukum karena tidak mengandung kesepakatan para pihak dan tidak dapat didaftarkan kembali kepada kantor Pertanahan, akibatnya dengan gugurnya Hak Tanggungan dimaksud maka kreditur/Tergugat I sudah tidak mempunyai jaminan pelunasan piutangnya dan harus meminta tanda tangan ulang atas APHT yang dimaksud, kepada Penggugat I yang dalam perkara aquo tidak dilakukan oleh Tergugat I selaku kreditur

V. SKMHT DIBUAT TERGUGAT I BERSYARAT BERTENTANGAN DENGAN PASAL 15 (1) UU NO.4 TAHUN 1996, SEHINGGA SKMHTNYA CACAD HUKUM, adapun bunyinya sbb :

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 menyatakan :
 - (1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabiladebitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
2. Bahwa berdasarkan SKMHT yang dibuat Tergugat I melalui Turut Tergugat I,II, dan III semuanya dibuat bersyarat sehingga SKMHTnya menjadi cacat hukum sehingga harus dibatalkan.



**VI. PELAKSANAAN LELANG TANGGAL 27 JULI 2016 CACAD HUKUM
DAN BERTENTANGAN DENGAN UNDANG-UNDANG;**

1. Bahwa merujuk pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 dikatakan “Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227)”, selanjutnya dalam Pasal 14 UUHT dikatakan “yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan”, kalau sertifikat hak tanggungannya telah cacad hukum bagaimana Tergugat I dan II melakukan Pelelangan dan sudah mengatur pembeli lelangnya seorang Tergugat III, tetapi ternyata SHT yang didaftarkan dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dalam perkara aquo oleh Turut Tergugat IV adalah tidak memenuhi syarat Grosse Akta yang dimaksud Pasal 224 HIR karena tidak dibuat oleh pejabat umum satu-satunya yang ditunjuk oleh undang-undang dan bukan merupakan salinan dari minuta akta yang dibuat dan disimpan oleh pejabat umum, oleh karenanya ketiga APHT tersebut cacad hukum yang mengakibatkan pelaksanaan Lelang yang telah diterbitkan Risalah Lelang No.903/2016 tanggal 27 Juli 2016 menjadi cacad hukum;
2. Menurut Pasal 224 HIR suatu grosse dari akta hipotik dan surat utang yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia, dimana kepalanya memakai kalimat Demi Keadilan berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim. Dihubungkan dalam perkara aquo artinya SHT tersebut cacat yuridis, karena Kepala Kantor Pertanahan selaku pejabat administrasi Negara melakukan tindakan diluar kewenangannya yaitu melegalisasi salinan APHT yang tidak dibuat olehnya.;
3. Bahwa menurut Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 mengatakan “sebelum ada peraturan perundang-



undangan yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR yaitu tidak dibenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada fiat dari Pengadilan Negeri setempat, Dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri, faktanya pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh KP2LN/Tergugat II, tanpa ada Penetapan Lelang dari Ketua Pengadilan Negeri setempat dengan demikian pelaksanaan lelang tanggal 27 Juli 2016 cacad hukum dan Risalah Lelang No.903/2016 juga cacad hukum dengan sendirinya, sehingga pemenang lelangnya yaitu TergugatI III dikategorikan sebagai pembeli beritikad buruk;

4. Bahwa proses Pelaksanaan Eksekusi harus sesuai dengan hukum positif di Indonesia dan dapat dilihat pelaksanaan eksekusi yang tidak sesuai hukum positif indonesia pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/PDT/1984, yang mana pelaksanaan lelang tersebut tetap harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri dan baru dapat dilaksanakan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan, apa lagi Tergugat I dalam pemasangan APHTnya telah melanggar ketentuan pasal 11 (c) dan Pasal 13 UUHT No.4 Tahun 1996, jelaslah pelaksanaan lelang tanggal 27 Juli 2016 dan Risalah Lelang No.903/2016 cacad hukum dan harus dibatalkan serta dikembalikan pada posisi semula;

VI. HARGA LELANG TIDAK SESUAI DENGAN HARGA PASAR

1. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan seharusnya BANK/TERGUGAT I melakukan appraisal untuk menaksir harga lelang, apabila tidak dilakukan maka lelangnya batal;
2. Bahwa ternyata harga jual lelang dibawah harga Pasar karena harga pasar di Jl. Gunung Rahayu permeternya sebesar Rp. 6.200.000 .X luas tanah 568M2 = Rp. 3.521.600.000,- , dikarenakan harga lelang senilai Rp. 1.301.000.000 dibawah harga pasar maka Risalah Lelang NO.903/2016 tanggal 27 Juli 2016 cacat hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa ternyata TERGUGAT I dalam menentukan nilai limitnya tidak memperhatikan asas kepatutan/kewajaran. Karena selama ini ada indikasi, pihak **bank kreditur/TERGUGAT I dalam memohon lelang ada indikasi menjual hutang** dan bukan berusaha mencari kewajaran harga barang yang dijual, sehingga secara hukum lelangnya batal karena mengakibatkan kerugian bagi penjamin/PENGGUGAT II;
4. Dalam lelang hak tanggungan Pasal 6 UUHT ketika kreditur pemegang hak tanggungan akan mengikuti lelang berapun harganya ataupun terkait nilai objek yang akan dilelang harus senilai harga pasar yaitu minimal Rp.3.500.000.000 (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dan wajib menggunakan penilai independen, apabila menyalahi aturan tersebut mengakibatkan lelangnya batal dan KP2KLN sebagai agen dari penjual tidak menyalahi aturan pasal Pasal 6 UUHT ini dan Pasal 11 (c)
5. Nilai Limit pada Lelang Non eksekusi atas barang tetap berupa tanah dan ditetapkan oleh Pemilik Barang/ Penggugat bukan oleh Pemegang Jaminan/Tergugat I dan disinyalir adanya penyelundupan pajak. Terutama lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II/KP2LN. Harga yang terbentuk dalam lelang jauh di bawah harga pasaran sehingga merugikan Penggugat. Penetapan nilai limit oleh Tergugat I sebelum pengaturan nilai limit oleh PMK 103/PMK.06/2013 ada indikasi penyelundupan pajak. Hal ini bisa terjadi karena adanya itikad yang tidak baik antara pejabat lelang/Tergugat II dengan penjual/Tergugat I serta pembeli/Tergugat III melalui penetapan nilai limit serendah mungkin. Harga yang dicatumkan tidak sesuai dengan nilai harga pasar;
6. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini karena Tergugat I,II dan III melanggar hak Penggugat sebagai pemilik barang yang tidak pernah diajak berembuk untuk menentukan harga jual dalam pelelangan yang dilakukan Tergugat I melalui Tergugat II dilakukan tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat;

halaman 21 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Dengan demikian perbuatan Tergugat II/KP2KLN yang telah melaksanakan lelang adalah sebagai perbuatan melawan hukum yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah/dibawah harga pasaran. Implikasinya dari putusan tersebut adalah, yaitu:

1. Barang kembali kepada sisi semula/dalam kepemilikan Penggugat / Penjamin, maka otomatis hak pembeli lelang atas objek lelang akan berakhir dan Risalah Lelang No.903/2016 tanggal 27 Juli 2026 harus dibatalkan;
2. Bank kreditor/TERGUGAT I tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban TERGUGAT IV atas barang objek lelang milik PENGUGAT, kembali ke dalam status barang jaminan. Terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak Debitor;
3. Terhadap pembeli lelang/TERGUGAT III, implikasinya berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas hak atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati dan mengakibatkan Risalah Lelang No.903/2016 tanggal 27 Juli 2016 cacad hukum

VII. TUNTUTAN GANTI RUGI

Bahwa berdasarkan aturan hukum tersebut sudah sepatutnya apabila PENGUGAT menuntut ganti rugi materiil dan imateriil kepada TERGUGAT I, II dan III sesuai dengan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut “ Ganti Rugi terdiri dari 2 faktor yaitu :

- 1.1. Kerugian yang nyata-nyata diderita;
- 1.2 Keuntungan yang seharusnya diperoleh”

Adapun tuntutan materiil dirasakan oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

1. Kehilangan Aset berharga yaitu berupa 1 bidang tanah SHM No.158/Kel.Pasirkaliki, luas 568 M2 atas nama Maya Aachenita, karena harga tanah di didaerah tersebut per meternya Rp 6.200.000,-x 568 M2 = Rp.3.521.600.000,-sedangkan nilai Hak Tanggungan I s/d III sebesar Rp. 1.200.000.000,-sedang utang

halaman 22 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebesar Rp. 800.000.000.000,- dan harga jual Lelang Rp.1.301.000.000,-dijual jauh dibawah limit harga pasar;

2. Serta kehilangan usaha yang sehari-hari dilaksanakannya karena terganggu akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I,II dan III yaitu sebesar Rp. 20.000.000,-/hari setiap hari sejak objek jaminan milik Penggugat dijual lelang s/d gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang dihitung sebesar $30 \times \text{Rp.}20.000.000,- = \text{Rp.}600.000.000/\text{blni},-$

Kerugian Immateriil

- Karena adanya cara-cara yang dilakukan Tergugat I, II dan Tergugat III memaksakan kehendak melelang objek jaminan milik Penggugat pada tanggal 27 Juli 2016, mengakibatkan Penggugat terpukul dan tercemar nama biknya sehingga tidak bisa menjalankan usaha seperti dahulu dan kerugian yang diderita sebesar Rp. 500.000.000,- apabila Tegugat I, II dan III lalai tidak melaksanakan putusan ini;
 - Adapun jumlah total kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- ,+ Rp. 3.521.600.000,- + Rp.600.00.000,- = Rp.5.121.600.000,-
2. Bahwa untuk menjaga supaya Gugatan Penggugat tidak sia-sia (Illusoir) maka dimohonkan supaya terhadap ke sebidang tanah kosong berupa SHM No.158/Kelurahan Pasir kaliki yang terletak di :
Propinsi : Jawa Barat
Kabupaten : Bandung (sekarang Kota Cimahi)
Kecamatan : Cimahi Utara
Kelurahan : Pasir kaliki
Seluas 568 M2 (lima ratus enam puluh delapan meter persegi), Surat Ukur tanggal dua puluh dua Januari dua ribu dua (22-01-2002), Nomor : 00129/Pasirkaliki/2002, setempat dikenal sebagai Jalan Gunung Rahayu I/28 tertulis atas nama Maya Aachenita Untuk disita Persamaan, karena Tergugat I, II dan III tidak berkualitas melakukan lelang eksekusi dan sebagai pemenang lelang;
 3. Bahwa apabila Tergugat I lalai dalam memenuhi isi putusan ini, maka layak menurut hukum Penggugat menuntut uang paksa (dwangsom) dalam setiap hari keterlambatan sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh

halaman 23 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) terhitung sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan sampai Tergugat I melaksanakan isi putusan ini.

4. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik dan dikarenakan urgensinya maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR sudah seharusnya apabila putusan di dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding kasasi maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij vooraad)
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI no. 684/K/Sip/1982 tanggal 09 Mei 1992, Pengadilan dapat menjatuhkan putusan provisi dan mengabulkan tuntutan provisi yang dimohonkan Para Penggugat yang tertuang di dalam Gugatan ini, karena dikhawatirkan akan dialihkannya objek sengketa kepada Pihak Ketiga

Maka berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, dan demi terciptanya kepastian hukum, Penggugat mohon kiranya kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Klas 1.A Bandung Cq Ketua / Majelis Hakim yang mengadili Perkara a quo, berkenan untuk memeriksa dan memutuskan perkara a quo sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada Turut Tergugat IV agar tidak mengambil langkah-langkah hukum apapun atas Permohonan yang dimohonkan Tergugat I, II dan III untuk mencatat di buku tanah milik Penggugat II yaitu SHM No.158/Kel.Pasirkaliki seluas 568 M2 atas nama Maya Aachenitadalam keadaan sengketa dan untuk menolak peroyaan dan proses balik nama dari atas nama Penggugat II ke atas nama Tergugat III, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
2. Bahwa dikarenakan urgensinya, mengingat pihak yang mengajukan Lelang adalah bukan pihak yang berwenang untuk itu, maka mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk mengabulkan permohonan Provisi dan memerintahkan kepada Panitera dan atau Wakilnya yang sah dan atau Pejabat yang berwenang, pada Pengadilan Negeri Klas I.A Bandung untuk menolak permohonan Eksekusi pengosongan yang diajukan oleh Tergugat I dan yang dimohonkan oleh Tergugat III sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan tuntutan provisi yang dimohonkan Penggugat;

halaman 24 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat I,II dan III Telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat merugikan Penggugat I & II;
4. Menyatakan :
 - APHT Nomor 102/2011 tertanggal 11 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Himsar,SH, dan SHT No.1894/2011, Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.637.500.000,-(enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), Pemegang Hak Tanggungan PT. Centratama Nasional Bank, berkedudukan dan berkantor pusat di Surabaya,dibuat berdasarkan Akta tanggal 10 Nopember 2011 No.14 yang dibuat dihadapan Notaris Himsar, SH;
 - APHT Nomor 36/2012, tertanggal 11 Desember 2012, yang dibuat dihadapan Andri Prasetyo,SH,Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Cimahi, SHT No. 170/2013, yang dibuat dihadapan Andri Prasetyo, SH,Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Cimahi , Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.262.500.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), Pemegang HakTanggungan PT. CENTRATAMA NASIONAL BANK, berkedudukan dan berkantor pusat di Surabaya;
 - APHT Nomor 67/2013 tanggal 21 November 3013, yang dibuat dihadapan Andri Prasetyo, SH,Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Cimahi, SHT No.02215/2013, yang dibuat dihadapan Andri Prasetyo,SH,Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Cimahi , Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), Pemegang Hak Tanggungan PT. Centratama Nasional Bank, berkedudukan dan berkantor pusat di Surabaya;Adalah APHT yang cacat Hukum dan harus dibatalkan;
5. Menyatakan Penggugat I telah membayar kewajibannya sebesar sebesar Rp. 1.338.933.617 (satu milyar tiga ratus tiga puluh delapan juta Sembilan ratus tiga puluh tiga ribu enam ratus tujuh belas rupiah) kepada Tergugat I;
6. Menyatakan hutang Penggugat I kepada Tergugat I sebesar Rp.800.000.000,dinyatakan lunas karena Penggugat I telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.348.133.617,-;

halaman 25 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan hutang Penggugat I kepada Tergugat I belum pasti, sehingga Risalah Lelang No.903/2016 tanggal 27 Juli 2016 yang sudah dilaksanakan batal demi hukum;
8. Membatalkan Risalah Lelang No.903/2016 tanggal 27 Juli 2016;
9. Menyatakan batal demi hukum jual-beli Lelang tertanggal 27 Juli 2016 yang dimenangkan oleh Tergugat III terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 158 / Kel. Pasirkaliki atas nama Maya Aachenita/ Penggugat;
10. Menyatakan sah Sita Persamaan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 158 / Kel. Pasirkaliki, seluas 568 M2, setempat dikenal Jalan Gunung Rahayu I/28 atas nama Maya Aachenita/ Penggugat;
11. Memerintahkan Tergugat I, II dan III untuk membayar ganti rugi baik secara materiil dan immateriil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00+Rp.3.521.600.000,00+Rp.600.00.000,00=Rp.5.121.600.000,00 ;
12. Menghukum Tergugat I & II untuk membayar uang paksa setiap hari sebesar Rp 10.000.000,-/hari (sepuluh juta rupiah)/hari keterlambatan kepada Tergugat I, II & III, apabila ternyata lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sampai Tergugat I melaksanakan isi putusan ini ;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 180 HIR/ uit voerbaar bij vooraad meskipun ada bantahan, verzet, banding, kasasi dan atau pengajuan upaya hukum lainnya;
14. Menghukum Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat IV untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;
15. Menghukum Tergugat I dan II untuk menanggung biaya perkara yang timbul untuk seluruhnya.

Atau Apabila Majelis Hakim Yang Mulia mohon putusan yang seadil-adilnya
(*Ex Aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 07 Desember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil - dalil gugatan para Penggugat kecuali yang dengan tegas - tegas diakui kebenarannya;

halaman 26 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat I mohon dicatat, pengakuan para Penggugat sebagai berikut:

a. Bahwa para Penggugat telah menghadap, membuat dan

menandatangani akta - akta :

- I. Perjanjian Kredit No. 13 tanggal 10 Nopember 2011, dibuat dihadapan Himsar, S.H., Notaris di Cimahi;
- II. Perjanjian Kredit No. 2 tanggal 7 Desember 2012, dibuat dihadapan Chendra Witarsih Siusilosestiawati Djamhari S.H., Notaris di Kabupaten Bandung ;
- III. Perjanjian Kredit No. 4 tanggal 18 Nopember 2013, dibuat dihadapan Chendra Witarsih Susilosestiawati Djamhari S.H., Notaris di Kabupaten Bandung ;
- IV. Pengakuan Hutang No. 14 tanggal 10 Nopember 2011, dibuat dihadapan Himsar, S.H., Notaris di Cimahi;
- V. Pengakuan Hutang No. 03 tanggal 07 Desember 2012, dibuat dihadapan Chendra Witarsih Susilosestiawati Djamhari S.H., Notaris di Kabupaten Bandung ;
- VI. Akta pemberian Hak Tanggungan No. 102/2011 tanggal 11 Nopember 2011, dibuat dihadapan Himsar S.H., Notaris / PPAT di Cimahi;
- VII. Akta pemberian Hak Tanggungan No. 36/2012 tanggal 11 Desember 2012 dibuat dihadapan Andri Prasetyo S.H., Notaris / PPAT di Cimahi;
- VIII. Akta pemberian Hak Tanggungan No. 67/2013 tanggal 21 Nopember 2013 dibuat dihadapan Andri Prasetyo S.H., Notaris / PPAT di Cimahi;

Yang semuanya adalah akta otentik;

b. Bahwa dengan menandatangani akta - akta tersebut diatas, berarti suatu pengakuan juga dari para Penggugat bahwa akta - akta itu

halaman 27 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah dan mengikat para pihak dan berlaku sebagai Undang - Undang bagi pembuatnya;

- c. Bahwa para Penggugat telah menerima jumlah dana yang tersebut dalam perjanjian - perjanjian itu dengan benar;
- d. Bahwa dengan demikian adalah benar dan sah para Penggugat telah berhutang pada Tergugat I;
- e. Bahwa benar para Penggugat untuk menjamin hutangnya itu telah menyerahkan kepada Tergugat I jaminan berupa tanah miliknya dan atas jaminan itu telah pula dibebankan Hak Tanggungan dan telah pula diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungannya;
- f. Bahwa apa yang tersebut dalam akta - akta itu diakui kebenarannya oleh para Penggugat, karena kalau tidak benar maka para Penggugat tidak akan menandatangani dan tidak akan mau menerima uang dari Tergugat I;
- g. Bahwa pengakuan - pengakuan mana merupakan bukti yang sah akan kebenarannya;

3. Bahwa adalah sama sekali tidak benar dan ditentang dengan keras anggapan

bahwa akta - akta yang ditandatangani oleh para Penggugat itu merupakan akta standar, yang mau tidak mau harus ditandatangani oleh pihak yang menghadap notaris, sebab:

- a. Akta yang akan dibuat dan ditandatangani oleh para pihak itu disusun oleh notaris *setelah* mendapat data - data para pihak;
- b. Tidak mungkin seorang notaris menyusun aktanya saat yang bersangkutan akan menandatangani;
- c. Sebelum ditandatangani, isi akta itu *dibacakan dan dijelaskan* oleh notaris kepada para pihak dan bilamana ada bagian yang tidak disetujui para pihak, *masih dimungkinkan untuk diubah*;

halaman 28 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



d. Para pihak yang akan menandatangani akta itu berhak untuk bertanya dan

menanyakan hal - hal yang tidak dimengertinya, setelah jelas baru ditandatangani para pihak;

- e. Bahwa kalau isi akta itu tidak sesuai dengan maksud dan tujuan para pihak dalam membuat akta tersebut, maka para pihak termasuk para penggugat berhak untuk menolak menandatangani akta itu;
- f. Bahwa dengan ditandatanganinya akta itu berarti para pihak *mengakui isinya* dan berlaku serta mengikat para pihak;
- g. Apakah ini dapat disebut akta standar, lagipula Akta Pemberian Hak Tanggungan itu bentuknya sudah ditentukan oleh pihak yang berwenang dan isinya tinggal disesuaikan dengan data yang ada dan kemauan para pihak;
- h. Bahwa dengan pengakuan para Penggugat bahwa para Penggugat telah menandatangani akta - akta perjanjian dan telah pula menerima jumlah uang sebagaimana disebutkan dalam akta-akta tersebut, berarti dan harus diartikan bahwa para Penggugat telah berhutang pada Tergugat I dengan syarat - syarat sebagaimana tersebut dalam akta itu;
- i. Bahwa sudah menjadi ketentuan umum yang juga diketahui oleh para Penggugat bahwa seseorang yang mempunyai hutang berkewajiban untuk membayar atau mengembalikan jumlah hutangnya ditambah dengan bunga dan apa yang tersebut dalam akta - akta tersebut;
- j. Bahwa sampai saat ini Tergugat I, mungkin juga para Penggugat belum temukan ketentuan yang menyatakan bahwa seseorang yang berhutang itu tidak ada kewajiban untuk membayar atau mengembalikan / melunasi hutangnya itu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Bahwa seandainya alasan para Penggugat itu benar - padahal sama sekali tidak benar - bahwa bentuk akta salah, isinya tidak jelas dan lain - lain alasan sebagaimana tersebut dalam gugatan atau sebagaimana teori - teori hukum yang dikemukakan dalam gugatan, yang menjadi pertanyaan adalah:
- a. Mengapa ditandatangani akta - akta tersebut, dan tanda tangan itu dilakukan bukan hanya sekali saja tetapi beberapa kali (beberapa akta) dengan tanggal yang berbeda - beda;
 - b. Mengapa jumlah pinjaman diterima dengan benar dan digunakan oleh para penggugat;
 - c. Mengapa para Penggugat mau menyerahkan jaminannya kepada Tergugat I untuk dibebani Hak Tanggungan;
- Dari hal - hal tersebut diatas, jelas dan tidak dapat dibantah lagi akan kebenaran dalil - dalil Tergugat I dan ketidak benaran dalil - dalil para Penggugat;
4. Bahwa gugatan para Penggugat ini didasarkan pada itikad tidak baik, karena disatu pihak para Penggugat tidak menolak, berarti mengakui telah menandatangani perjanjian - perjanjian pengakuan hutang dan telah menerima uang pinjaman dari Tergugat I , tetapi dilain pihak para Penggugat menuntut agar supaya dibebaskan dari kewajiban untuk membayar kembali hutangnya (petitum gugatan butir ke-6), apakah ini yang disebut iktikad baik atau sebaliknya iktikad tidak baik;
5. Bahwa hendaknya para Penggugat menyadari bahwa di Bank manapun seseorang debitur itu berkewajiban untuk membayar kembali hutangnya disamping itu juga bunga dan denda yang ada, jadi tidaklah dapat para Penggugat berpendapat bahwa telah membayar melebihi jumlah hutangnya, karena semua itu ada perhitungannya;
6. Bahwa sebagai bukti bahwa eksekusi lelang itu adalah sah dan dapat diterima serta disetujui oleh para Penggugat, ada satu hal penting yang perlu para Penggugat sadari, yaitu para Penggugat telah mengambil sisa hasil lelang tersebut, kalau seandainya benar lelang

halaman 30 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu tidak sah atau alasan lain sebagaimana dikemukakan para Penggugat didalam gugatannya, mengapa pada akhirnya para Penggugat menyetujui dan mengambil sisa hasil lelang tersebut, sekali lagi ini membuktikan akan iktikad tidak baik dari para Penggugat;

7. Bahwa walaupun para Penggugat mengambil sisa hasil lelang, anehnya para Penggugat masih mendalilkan dan menuntut pelelangan "dibatalkan", 'tidak sah' dan lain - lain, apakah ini bukan iktikad tidak baik;

Atas dasar hal - hal terurai diatas, Tergugat I mohon agar Pengadilan Negeri Bale Bandung berkenan memutuskan:

- Menolak, setidaknya menyatakan tidak dapat diterima seluruh gugatan para penggugat;
- Menghukum para penggugat membayar semua biaya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan Eksepsi dan jawaban tertanggal 07 Desember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. EKSEPSI MOHON DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK

- a) Bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini ditegaskan dengan adanya Surat pernyataan Nomor 16.197/V/LGL/KP tanggal 24 Mei 2016 dalam angka 3 yang pada pokoknya menyatakan PT. Centratama Nasional Bank akan bertanggung jawab apabila ada Gugatan Perdata dan/atau Tuntutan Pidana yang diajukan pihak manapun";
- b) Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, dikarenakan berdasarkan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang, dengan jelas telah diatur bahwa:

halaman 31 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



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

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

c) Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a *quo* atas posita gugatan Para Penggugat yang tidak dapat menunjukkan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat II, maka dengan demikian telah terbukti tidak ada konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh Tergugat II kepada Para Penggugat.

2. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS (OBSCURE LIBEL)

a) Penggugat dalam surat gugatannya tidak memahami dan mencampuradukan konsep perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, sehingga menyebabkan surat gugatan kabur dan tidak jelas (obscure libel).

b) Bahwa gugatan para penggugat kabur dan tidak jelas karena Para Penggugat tidak memahami konsep dan perbedaan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi.

c) Bahwa dalam sural gugatannya Para Penggugat menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dasar hukum dalam gugatannya.

d) Bahwa tentang perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHP, yang bunyinya:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Rossa Agustina, dalam bukunya yang berjudul " Perbuatan Melawan Hukum " yang diterbitkan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, pada halaman 4, menyatakan bahwa ".....perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum (onrechtmatigedaad) sama dengan perbuatan melawan undang-undang (onwetmatigedaad) ".

- e) Bahwa tentang wanprestasi di atur dalam Pasal 1238 KUHPdata, yang bunyinya:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"

Menurut Yahya Harahap Wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi(*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

- f) Bahwa sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat II tidak timbul karena adanya perbuatan yang melawan undang-undang atau perbuatan yang melawan hukum, melainkan akibat tidak dipenuhinya perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat I.
- g) Bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima apabila gugatan mengandung cacat atau *obscure libel* (tidak jelas).
- h) Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya juga menyatakan gugatan tidak dapat diterima apabila didapati surat gugatan tidak jelas hal ini tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI no.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 jo. Putusan Mahkamah Agung RI no.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979.

3. EKSEPSI NON PERSONA STANDI IN JUDICIO

- a) Bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena

penyebutan *persoon* Tergugat II yang tidak tepat dan keliru dalam penyebutan identitas Tergugat II dimana Para Penggugat tidak mengikutsertakan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara,

halaman 33 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat dalam gugatan yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II.

- b) Bahwa- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung bukanlah merupakan badari hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu ha dan hukum yang merupakan bagian dari institusi Negara dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat.
- c) Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, maka terhadap gugatan Para Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat II tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, oleh karena itu Tergugat II tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, dan selanjutnya hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet On vankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa substansi pokok dari gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah sehubungan dengan keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan yang

halaman 34 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohonkan oleh PT Centratama Nasional Bank (CNB) Cabang Bandung (Tergugat I) selaku Penjual terhadap sebidang tanah seluas 568 M2 sesuai SHM Nomor 158/Pasirkaliki atas nama Penggugat yang merupakan barang jaminan yang diagunkan pada Tergugat I. Para Penggugat merasa dirugikan dengan dilelangnya objek lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I melalui Tergugat II.

3. Bahwa Tergugat II keberatan dengan dalil Penggugat pada anqka Romawi VI

halaman 14 sampai dengan halaman 15 gugatannya, hal ini didasarkan pada

1. Bahwa cara eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut UUHT).
2. Bahwa pelaksanaan lelang tanggal 27 Juli 2016 merupakan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, yang dimohonkan oleh Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama.
3. Bahwa dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diatur dalam 3 cara, yaitu :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum, untuk diambil hasilnya sebagai pelunasan hutang atau melalui parate eksekusi (Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat (1) huruf a;
 - b. Penjualan lelang melalui Fiat Eksekusi Pengadilan, berdasarkan adanya kekuatan eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" (Pasal 14 jo Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT);

halaman 35 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (**Pasal 20 ayat (2) UUHT**).
4. Bahwa pelelangan atas objek *a quo* dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cidera janji dari Para Penggugat, terhadap Tergugat I selaku penjual dalam hal pemenuhan kewajiban utang Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 10 November 2011 jo. Akta Perjanjian Kredit (Pinjaman Rekening Koran) Nomor 2 tanggal 7 Desember 2012 jo. Akta Perjanjian Kredit (Pinjaman Rekening Koran) Nomor 4 tanggal 18 November 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor: 1894/2011 tanggal 7 Desember 2011, Nomor 170/2013 tanggal 1 Februari 2013, Nomor 02215/2013 tanggal 16 Desember 2013.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*" maka selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan kepada Tergugat II.
6. Bahwa dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tegas juga dinyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa fiat executie Pengadilan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sebagai pejabat lelang bertindak sebagai pelaksana lelang atas permintaan Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang HakTanggungan disebutkan "*Apabila debitor cidera janji,*



pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui peielangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." Dalam Pasal 6 tersebut jelas diatur bagaimana penjualan barang jaminan dalam hal debitur wanprestasi terhadap hutangnya. Bahwa Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana di atur dalam Pasal 6 UUHT. unsur-unsur yang terjalin menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT, adalah:

- a. Debitur Cidera Janji;
 - b. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
 - c. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
 - d. Syarat penjualan melalui peielangan umum;
 - e. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
 - f. Hak Kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih;
8. Bahwa lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan pada tanggal 27 Juli 2016 merupakan lelang berdasarkan permintaan Saudara Suharjanto Djunaidi, Direktur Utama dan Erlyn Hartoko, Direktur Bisnis, PT. Centratama Nasional Bank melalui suratnya Nomor : 16.193/V/LGL/KP tanggal 24 Mei 2016.
9. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat II kemudian melakukan analisis kebenaran berkas secara formal dan kelengkapan secara administratif.
10. Bahwa karena dokumen yang diserahkan oleh kreditur/pemohon lelang telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai Pasal 13 PMK Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "Kepala KPKNL Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang", maka Tergugat II menerbitkan Surat penetapan jadwal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari/tanggal pelaksanaan lelang yaitu Surat Nomor S-413/WKN.8/KNL.0105/2016 tanggal 7 Juni 2016.

11. Bahwa berdasarkan Surat penetapan lelang atas objek *a quo*, maka Tergugat I selaku penjual telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui selebaran pada tanggal 28 Juni 2016 sebagai pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Galamedia pada tanggal 13 Juli 2016. Hal ini telah sesuai ketentuan yang diatur dalam ketentuan pasal 51 PMK Lelang.
12. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat I telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Debitur dengan Surat Nomor 16.224/VI/LGL/KP tanggal 10 Juni 2016.
13. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, terlebih dahulu Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan kepada Debitur (Para Penggugat) untuk membayar kewajibannya dengan Surat Nomor 15.235/XII/LGL/BDG/15 tanggal 29 Desember 2015 sebagai surat peringatan pertama, Surat Nomor 16.006/I/LGL/BDG/16 tanggal 8 Januari 2016 sebagai surat peringatan kedua, Surat Nomor 16.012/I/LGL/BDG/16 tanggal 19 Januari 2016 sebagai surat peringatan ketiga.
14. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan, KPKNL Bandung meminta permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kantor Pertanahan Kota Cimahi, yang kemudian oleh Kantor Pertanahan Kota Cimahi diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 124/2016 tanggal 17 Juni 2016 untuk SHM Nomor 158/Pasirkaliki atas nama Maya Aachenita.
15. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi pasal 6 Hak Tanggungan pada tanggal 27 Juli 2016 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, yang merupakan pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang.
16. Bahwa dengan demikian prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam Peraturan Lelang (Vendu reglement) sebagaimana ditetapkan dalam Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblaad* 1940:56, *Staatsblaad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1930:85 sebagaimana dipertegas dalam PMK Lelang adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

halaman 38 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada romawi VI halaman 14-15. Lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek jaminan *a quo* dilaksanakan dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan bukan berdasarkan kepada ketentuan Pasal 224 HIR. Lelang Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan merupakan hak yang diberikan oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama apabila debitur wanprestasi.

18. Bahwa Penggugat menggunakan dalil Yurisprudensi no. 3210K/Pdt/1984, adalah sangat tidak berdasar mengingat Putusan Mahkamah Agung tersebut dikeluarkan sebelum adanya Undang-undang Hak Tanggungan.

Pada pertimbangan putusan tersebut tertulis "sebelum ada peraturan perundang- undangan yang mengatur eksekusi hak tanggungan....".

19. Bahwa adanya hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk melakukan eksekusi penjualan melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan, dikuatkan dengan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 102/2011 tanggal 11

d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;

e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas;

melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang bertaku diharuskan atau menurut pendapat

Pihak Kedua pernah dilakukan

20. ® oooc5gaiman«TtcræDut aaiaTn Imsaian Veiarig norffor ~\$03/ztn bj'telan sesuai dengan Peraturan Lelang (*Vendu reglement*) sebagaimana ditetapkan dalam Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblaad 1940:56*, *Staatsblaad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1930:85 sebagaimana dipertegas dalam PMK Lelang adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

21. Bahwa dengan demikian Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menolak dalil Penggugat angka romawi VI halaman 14 sampai dengan halaman 15, petitum Penggugat angka 3, 7,8,9,11, dan 12 gugatannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II keberatan dengan dalil Penggugat angka romawi VI halaman 15 tentang harga lelang tidak sesuai harga pasar, hal ini didasarkan pada :

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK lelang disebutkan bahwa "Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual". Berdasarkan Pasal ini maka Tergugat II bukan pihak yang membuat limit dan tidak ikut campur dalam penetapan nilai limit lelang;
2. Bahwa Pasal 44 PMK lelang menyatakan
"(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
a. Penilaian oleh penilai; atau
b. Penaksiran oleh Penaksiran"
3. Bahwa berdasarkan Pasal 45 PMK lelang, disebutkan:
"Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal dan objek lelang" maka Tergugat II menerbitkan Surat penetapan jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang yaitu Surat Nomor S- 413/WKN.8/KNL.0105/2016 tanggal 7 Juni 2016.
4. Bahwa berdasarkan Surat penetapan lelang atas objek *a quo*, maka Tergugat I selaku penjual telah mengumumkan pelaksanaan lelang melalui selebaran pada tanggal 28 Juni 2016 sebagai pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Galamedia pada tanggal 13 Juli 2016. Hal ini telah sesuai ketentuan yang diatur dalam ketentuan pasal 51 PMK Lelang.
5. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, Tergugat I telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Debitur dengan Surat Nomor 16.224/VI/LGL/KP tanggal 10 Juni 2016.
6. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang, terlebih dahulu Tergugat I telah mengirimkan surat peringatan kepada Debitur (Para Penggugat) untuk membayar kewajibannya dengan Surat Nomor 15.235/XII/LGL/BDG/15 tanggal 29 Desember 2015 sebagai surat peringatan pertama, Surat Nomor 16.006/I/LGL/BDG/16 tanggal 8 Januari 2016 sebagai surat peringatan kedua, Surat Nomor 16.012/I/LGL/BDG/16 tanggal 19 Januari 2016 sebagai surat peringatan ketiga.

halaman 40 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebelum dilakukan pelelangan, KPKNL Bandung meminta permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kantor Pertanahan Kota Cimahi, yang kemudian oleh Kantor Pertanahan Kota Cimahi diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 124/2016 tanggal 17 Juni 2016 untuk SHM Nomor 158/Pasirkaliki atas nama Maya Aachenita.
8. Bahwa pelaksanaan lelang Eksekusi pasal 6 Hak Tanggungan pada tanggal 27 Juli 2016 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, yang merupakan pejabat Negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang.
9. Bahwa dengan demikian prosedur lelang yang telah ditetapkan dalam Peraturan Lelang (*Vendu reglement*) sebagaimana ditetapkan dalam Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblaad 1940:56*, *Staatsblaad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1930:85 sebagaimana dipertegas dalam PMK Lelang adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada romawi VI halaman 14-15. Lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek jaminan *a quo* dilaksanakan dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan bukan berdasarkan kepada ketentuan Pasal 224 HIR. Lelang Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan merupakan hak yang diberikan oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama apabila debitur wanprestasi.
11. Bahwa penggugat menggunakan dalil Yurisprudensi no. 3210K/Pdt/1984, adalah sangat tidak berdasar mengingat Putusan Mahkamah Agung tersebut dikeluarkan sebelum adanya Undang-undang Hak Tanggungan.
12. Pada pertimbangan putusan tersebut tertulis "sebelum ada peraturan perundang- undangan yang mengatur eksekusi hak tanggungan....".
13. Bahwa adanya hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk melakukan eksekusi penjualan melalui pelelang umum tanpa fiat

halaman 41 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan, dikuatkan dengan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 102/2011 tanggal 11 November 2011 jo Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1894/2011 tanggal 7 Desember 2011, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 36/2012 tanggal 11 Desember 2012 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 170/2013 tanggal 1 Februari 2013, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 67/2013 tanggal 21 November 2013 jo Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02215/2013 tanggal 16 Desember 2013 yang berbunyi:

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

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."
12. Bahwa dengan demikian prosedur lelang yang telah dilaksanakan tanggal 27 Juli 2016 sebagaimana tersebut dalam Risalah lelang nomor 903/2016, telah sesuai dengan Peraturan Lelang (*Vendu reglement*) sebagaimana ditetapkan dalam Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblaad* 1940:56,

halaman 42 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* sebagaimana dipertegas dalam PMK Lelang adalah sah dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

13. Bahwa dengan demikian Tergugat II mohon agar Majelis Hakim menolak dalil penggugat angka romawi VI halaman 14 sampai; dengan halaman 15, petitum Penggugat angka 3, 7, 8, 9, 11, dan 12 gugatannya.

^B. Bahwa Tergugat II keberatan dengan dalil Penggugat angka romawi VI halaman 15 tentang harga lelang tidak sesuai harga pasar, hal ini didasarkan pada:

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK lelang disebutkan bahwa "*Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual*". Berdasarkan Pasal ini maka Tergugat II bukan pihak yang membuat limit dan tidak ikut campur dalam penetapan nilai limit lelang;
2. Bahwa Pasal 44 PMK lelang menyatakan
"(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
a. Penilaian oleh penilai; atau
b. Penaksiran oleh Penaksiran"
3. Bahwa berdasarkan Pasal 45 PMK lelang, disebutkan:
"Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

a...

- b. Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah; atau;

c

4. Bahwa sesuai ketentuan PMK lelang tersebut di atas, Tergugat I dalam menentukan nilai limit ditentukan oleh Tergugat I didasarkan pada Penilai independen, yaitu oleh Kantor Jasa Penilai Publik Achmanan Satria Pangaloan & Rekan sebagaimana tertuang pada

halaman 43 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

laporan penilaian tanah dengan Nomor Laporan
090/Pen/ASP.3/IV/2016 tanggal 18 April 2016.

5. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat angka 1, 2, 3 dan 4 romawi VI halaman 15 gugatan Penggugat terbantahkan oleh Tergugat II, mohon agar Majelis Hakim mengabaikan dan menolak dalil Penggugat tersebut.
6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 5 halaman 16 yang menyatakan bahwa adanya itikad tidak baik antara pejabat lelang/Tergugat II dengan penjual/Tergugat I melalui penetapan limit serendah mungkin.
7. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 5 halaman 16 mengenai adanya indikasi penyelundupan pajak yang dilakukan oleh Tergugat II adalah dalil yang sangat keliru dan tidak berdasar hukum.
8. Bahwa dengan demikian Tergugat II mohon agar Majelis Hakim perkara ini menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tanggal 27 Juli 2016 adalah sah menurut hukum.

Bahwa Tergugat II keberatan dengan tuntutan ganti rugi Penggugat :

1. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada Posita romawii VII halaman 16-18 dan Petitum angka 11 dan 12 yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil senilai Rp 5.121.600.000,- (lima miliar seratus dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) dan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per hari kepada Penggugat.
2. Bahwa tuntutan tersebut semakin membuktikan itikad buruk Para Penggugat dalam mengajukan gugatan a **quo**, dimana Para Penggugat terkesan ingin memanfaatkan Pengadilan guna mencari keuntungan dengan seketika dari Para Tergugat. Apalagi jelas-jelas sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa Tergugat II sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV, suatu tuntutan *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang menghukum untuk melakukan pembayaran sejumlah uang.

halaman 44 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa selain itu dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 79 K/Sip/1972 juga diatur kaidah hukum bahwa *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.
 5. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan pula bahwa Para Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi juga tanpa didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Mo. 492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI. Mo. 1720 K/Pot/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".
 6. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada iuga tidak berdasar hukum sama sekali oleh sebab itu, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *quo*.
- D. Adanya Hak Pemenang Lelang sebagai Pembeli Yang beritikad baik

1. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain :
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.";
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

halaman 45 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Putusan Mahkamah Agung RI Na.52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- e. Putusan Mahkamah Agung RI No.1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- f. Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 20 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi ;

E. Bahwa Tergugat II juga meriolak dengan tegas Petitum Para Penggugat pada angka 13 yang menyatakan bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, Verzet, Banding maupun Kasasi dan atau upaya hukum lainnya (*Uit Voorbar Bijvooraad*).

Bahwa petitum 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 Vooraad**) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat tidak ada satupun dalil yang menyatakan bahwa proses pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II bertentangan dengan ketentuan dan hukum yang berlaku, maka terhadap pelaksanaan pelelangan tersebut adalah sah menurut hukum, sehingga *tidak bisa dimintakan pembatalannya*. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang

halaman 46 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*". Jadi dengan demikian Lelang yang dilakukan Tergugat II *tidak dapat dibatalkan* karena telah sah secara hukum.

Bahwa dalil-dalil Para Penggugat selain dan seiebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa perkara a **quo** karena gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta jelas-jelas tidak berdasar hukum.

Maka : berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a **quo** berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM PROVISI

Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; atau
2. Menyatakan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tanggal 27 Juli 2016 sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang nomor 903/2016, yang dilaksanakan Tergugat II atas permintaan Tergugat I adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak melawan hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang nomor 903/2016 tanggal 27 Juli 2016 yang dikeluarkan Tergugat II adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

halaman 47 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menolak permohonan ganti materiil dan immateriil senilai Rp 5.121.600.000,- (lima miliar seratus dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) serta uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari yang dimohonkan Para Penggugat;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan Eksepsi dan jawaban tertanggal 07 Desember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. **DALAM EKSEPSI:**

1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dan tidak mendasar:
 - Bahwa Tergugat III adalah sebagai Pemenang Lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor : 903/2016 tertanggal 27 Juli 2016, dan Tergugat-III mengikuti Lelang sebagai Peserta Lelang dengan menempuh jalur dan persyaratan dan ketentuan- ketentuan yang berlaku, dengan demikian Tergugat-III terqualifikasi sebagai Pembeli Lelang yang beritikad baik ;
 - Bahwa Tergugat-III selaku pemenang Lelang telah membayar lunas pembelian lelang tersebut, bahkan Penggugat juga telah menarik/mengambil ataupun menerima uang hasil pembayaran hasil Lelang setelah dipotong kewajibannya membayar hutang kepada PT. Centratama Nasional Bank (CNB) Bandung, dengan kata lain Penggugat juga telah mengakui dan menerima Pelelangan dimaksud. Sehingga tidak ada dasar bagi Penggugat mengajukan surat gugatan ini;
 - Bahwa surat gugatan Penggugat terqualifikasi sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*), karena sebagaimana tertuang dalam Petitum gugatan, Penggugat menyatakan Tergugat I, II dan III

halaman 48 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi didalam Posita dan petitum gugatan yang lainnya Penggugat menyatakan/membahas mengenai hutang-piutang, dengan demikian surat gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak benar dan kabur karena antara Posita gugatan dengan petitum gugatan Penggugat berlainan (tidak nyambung). Oleh karenanya Surat Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Gugatan Penggugat terlambat diajukan dan bukan pada porsinya :

- Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Hukum Acara (KUHAPerdata) Surat Gugatan Penggugat tertanggal 20 September 2016 terkualifikasi sebagai surat gugatan yang bukan pada porsinya, karena apabila ada keberatan atas pelaksanaan Pelelangan jaminan (eksekusi Lelang) semestinya diajukan pada saat sebelum Pelelangan dilaksanakan baik berupa:
- Gugatan Perlawanan ataupun Bantahan atas Pelelangan yang akan dilaksanakan. Dengan demikian pihak Penggugat sudah terlambat (bukan saatnya lagi) mengajukan surat gugatan ;
- Bahwa terlebih-lebih surat gugatan Penggugat tertanggal 20 September 2016 dimana pihak Penggugat adalah sebagai pihak Debitur yang merupakan pemilik jaminan dan pihak penjamin atas Fasilitas Kredit Modal Kerja Angsuran (KMKA) yang diberikan oleh pihak PT. Centratama Nasional Bank (CNB) yang terkualifikasi sebagai kredit macet, karena pihak Penggugat selaku Debitur telah lalai (wanprestasi) atas pembayaran kredit dimaksud. Sehingga jelas-jelas surat gugatan Penggugat terkesan hanya mengada-ada, karena tidak ada alasan bagi Penggugat (bukan porsinya lagi) untuk mengajukan gugatan tersebut, yang alasannya jelas-jelas karena wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat sendiri;
- Bahwa Pelaksanaan Lelang tanggal 27 Juli 2016 yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, sebagaimana Kutipan Risalah Lelang Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

903/2016 tertanggal 27 Juli 2016 adalah sah secara hukum, karena semua persyaratan dan prosedur untuk Pelelangan dimaksud telah ditempuh sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Sehingga sudah sepatutnya Tergugat-III selaku pemenang lelang (Pembeli Lelang) dinyatakan secara hukum sebagai Pemilik atas obyek berupa sebidang tanah kosong seluas 568 M2. Sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.158/Pasirkaliki;

Dengan demikian sudah tidak ada lagi hak Penggugat untuk mengajukan gugatan atas obyek gugatan yang telah terjadi peralihan hak kepada Tergugat-III melalui Jual Beli Lelang;

3. Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat;

- Bahwa sebagaimana tercantum dalam surat gugatan Penggugat dalam Petitum gugatan point 9 (sembilan) dimana Penggugat menghendaki/ menuntut adanya Pembatalan Risalah Lelang Nomor: 903/2016 tertanggal 27 Juli 2016, sedangkan pembatalan suatu surat keputusan (produk) Pejabat Negara bukan merupakan kewenangan dari Peradilan Umum (Pengadilan Negeri Bale Bandung), akan tetapi merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Tergugat-III mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- a. Mengabulkan/ menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-III;
- b. Menolak surat gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Surat Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- c. Menyatakan secara hukum, bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat;
- d. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi, untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 158/Pasirkaliki, menjadi atas nama Tergugat-III selaku pemenang lelang ;

halaman 50 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



DALAM POKOK PERKARA :

1. Dalam Konvensi:

- Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, dianggap telah termasuk pula pada bagian pokok perkara ini, dan merupakan bagian yang tak terpisahkan;
- Bahwa pada dasarnya Tergugat-III menolak dengan tegas dalil serta dalih gugatan Penggugat sebagaimana tertuang dalam surat gugatannya tertanggal 20 September 2016, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 175/Pdt.G/2016/PN.Bib.;
- Bahwa Tergugat-III mengikuti/ mendaftar sebagai peserta Lelang, telah menempuh proses/prosedur dan memenuhi persyaratan-persyaratan sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Dan Tergugat-III telah ditunjuk sebagai Pemenang Lelang (Pembeli Lelang) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 903/2016 tertanggal 27 Juli 2016 yang sah dan mempunyai kekuatan hukum, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung, juga selanjutnya Tergugat-III selaku pemenang Lelang telah memenuhi kewajiban membayar lunas nilai jual Lelang atas sebidang tanah kosong seluas 568 M2. Sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.158/Pasirkaliki. Dengan demikian Tergugat-III terkualifikasi sebagai Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi hukum ;
- Bahwa terlepas dari gugatan/ tuntutan Penggugat terhadap Tergugat ataupun Turut Tergugat lain, maka khususnya untuk Tergugat-III, Penggugat telah menuduh bahwa Tergugat-III adalah Pembeli yang beritikad tidak baik, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan alasan-alasanya (dalam posita gugatan), oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa begitu juga Penggugat dalam petitum surat gugatannya mendalilkan dan menyatakan Tergugat-III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi Penggugat juga tidak menjelaskan



perbuatan yang mana yang telah dilakukan oleh Tergugat-III yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum?. Dalam hal ini tentunya Penggugat bingung sendiri, karena memang tidak ada perbuatan yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, yang dilakukan oleh Tergugat-III

Gugatan Penggugat tersebut harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Dalam Rekonvensi:

- Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan Tergugat-III diatas, baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara bagian Konvensi, dianggap telah termasuk pula pada bagian Rekonvensi ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan ;
- Bahwa pada bagian Rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi (Tergugat-III Konvensi) hendak mengajukan gugatan balik terhadap Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi), sebagai berikut:
- Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik atas sebidang tanah kosong seluas 568 M2. Sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.I58/Pasirkaliki, yang diperoleh hasil pembelian Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 903/2016 tertanggal 27 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung;
- Bahwa sejak pembelian Lelang tersebut maka atas tanah tersebut kepemilikannya telah beralih menjadi milik Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik atas tanah tersebut berhak menguasai, menempati dan menikmatinya dengan tenang dan nyaman tanpa gangguan dari pihak siapapun ;
- Bahwa pada saat Penggugat Rekonvensi mengajukan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No.I58/Pasirkaliki menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 903/2016 tertanggal 27 Juli 2016, tiba-tiba telah dihalang halangi dan diganggu oleh Para Tergugat Rekonvensi dengan melakukan pemblokiran dan keberatan atas balik nama dimaksud, bahkan Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang kesannya hanya untuk menunda (mengulur-ngulur) dengan alasan-alasan yang tidak benar (tanpa alas hak),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi tidak melanjutkan proses balik nama tersebut, padahal Penggugat Rekonvensi telah membayar segala biaya yang berkaitan dengan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 158/Pasirkaliki;

- Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja menghambat, menghalang-halangi ataupun mengganggu proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.158/Pasirkaliki terkualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, dimana Penggugat Rekonvensi sampai saat ini belum menerima balik nama dalam Sertifikat dimaksud, dan Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi segera melakukan/melanjutkan Proses Balik Nama dalam Sertifikat Milik No. 158/Pasirkaliki, menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi (Herry Imanta Sitepu);
- Bahwa atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut, juga telah menghambat proyek yang akan dilaksanakan oleh Penggugat Rekonvensi diatas tanah obyek terperkara tersebut, yang semestinya Penggugat Rekonvensi telah mulai melaksanakan proyek yang direncanakan, akan tetapi menjadi tertunda akibat ulah dan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi;
- Dan atas kerugian tersebut, wajarlah apabila Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.25.000.000,- (Duapuluh lima juta rupiah) untuk setiap bulannya, terhitung sejak Bulan Juli 2016 sampai dengan saat ini telah berjalahn 6 (enam) bulan, yaitu sebesar Rp.150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus dengan mendapat bukti pembayaran berupa kwitansi;

Dengan perincian sebagai berikut :

- 6 (enam bulan) X Rp.25.000.000,- = Rp.150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah). Jumlah tersebut belum termasuk ganti rugi bulan berjalan (bulan berikutnya) sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

halaman 53 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi didukung oleh alat bukti yang kuat dan sah secara hukum, sehingga wajarlah apabila Penggugat Rekonvensi mengajukan tuntutan/permohonan bahwa putusan dalam perkara gugatan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding ataupun kasasi, hal ini untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat-III Konvensi (Penggugat Rekonvensi) mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

A.DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan/ menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-III;
2. Menolak surat gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Surat Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menyatakan secara hukum, bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi, untuk melanjutkan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 158/Pasirkaliki, menjadi atas nama Tergugat-III selaku pemenang lelang ;

B.DALAM POKOK PERKARA :

1. Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya, atau setidaknya tidaknya gugatan Para Pengugat ;

2. Dalam Rekonvensi:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi (Tergugat-III Konvensi) seluruhnya ;
- b. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Risalah Lelang Nomor: 903/2016 tertanggal 27 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung;

halaman 54 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Menyatakan/ menetapkan secara hukum bahwa Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi) telah melakukan perbuatan yang terqualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;
- d. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi) secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat-III Konvensi) yang telah dirinci setiap bulannya terhitung mulai bulan Juli 2016 sampai dengan bulan Desember 2016 (+ enam bulan) berjumlah Rp.150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) yang harus dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus dengan mendapat bukti pembayaran berupa kwitansi; (jumlah tersebut belum termasuk ganti rugi bulan berjalan sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap);
- e. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi, untuk segera melanjutkan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.158/ Pasirkaliki menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi (Herry Imanta Sitepu) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 903/2016 tertanggal 27 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung ;
- f. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding ataupun kasasi (uit voorbaar bij voorraad)

3. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Para Penggugat Konvensi (Para Tergugat Rekonvensi) untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 07 Desember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Surat Penawaran (Offering Letter) dari PT. CENTRATAMA NASIONAL BANK (BANK CNB) yang berkedudukan dan

halaman 55 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor cabang di Jalan Cihampelas Nomor 29, Kota Bandung, kepada Saya selaku Notaris Sdr. TARUMANEGARA RIVAI selaku DEBITOR telah mendapatkan persetujuan dari pihak BANK selaku KREDITOR untuk memperoleh Fasilitas Kredit berupa, antara lain :

- a. Perjanjian Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 200.000.000,- (duaratus juta rupiah)
 - b. Kredit Modal Kerja Angsuran (KMKA) sebesar Rp. 225.000.000,- (duaratusduapuluh lima juta rupiah).
- Bahwa saya, selaku NOTARIS sesuai permintaan Bank selaku KREDITOR telah membuat Akta Perjanjian Kredit dari fasilitas kredit tersebut diatas sebagaimana - ternyata dari:
1. Akta Perjanjian Kredit Nomor 13,- tertanggal sepuluh Nopember dua ribu sebelas (10-11-2011) untuk fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK).
 2. Akta Pengakuan Hutang Nomor 14, - tertanggal sepuluh Nopember dua ribu sebelas (10-11-2011) untuk fasilitas Kredit Modal Kerja Angsuran (KMKA).
- Bahwa DEBITOR telah hadir menghadap dihadapan Saya, Notaris untuk mendengar pembacaan, penjelasan serta untuk menandatangani akta-akta Perjanjian - Kredit tersebut diatas setelah para pihak dalam hal ini DEBITOR dan KREDITOR telah saling setuju dengan syarat-syarat dan ketentuan kredit yang telah disepakati.
- Bahwa saya, selaku Notaris sebelum membacakan akta perjanjian kredit ini terlebih dahulu mempertanyakan identitas DEBITOR dan KREDITOR serta persyaratan formil yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta, diantaranya :
- Kartu Tanda Penduduk (KTP) para pihak DEBITOR, Kartu Keluarga (KK), dan Sertifikat (asli) yang diagunkan sebagai jaminan atas kredit tersebut, serta Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik jaminan.
- Bahwa akta-akta perjanjian kredit tersebut saya bacakan langsung dihadapan para pihak, sebagai berikut, yaitu TARUMANEGARA RIVAI

halaman 56 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beserta isteri AMALIA HERAWATI selaku Pihak DEBITOR dan juga dari PT. BANK CENTRATAMA;

- Bahwa setelah saya, NOTARIS membacakan dan menerangkan isi dari akta-akta perjanjian kredit tersebut diatas kepada para pihak DEBITOR dan juga KREDITOR, sebelum menandatangani akta-akta perjanjian kredit tersebut terlebih dahulu saya, selaku NOTARIS mempertanyakan kepada DEBITOR apakah DEBITOR telah mengerti serta memahami dan menyetujui isi dari akta-akta perjanjian kredit yang telah dibacakan tadi, setelah DEBITOR mengerti, memahami dan menyetujui isi dari akta-akta Perjanjian Kredit tersebut maka para pihak DEBITOR dan juga KREDITOR, membubuhkan tanda-tangandalam akta-akta perjanjian kredit tersebut diatas.
- Bahwa untuk Akta Pemberian Elak Tanggungan (APHT) Nomor 102/2011 tanggal sebelas November duaribu sebelas (11-11-2011) yang juga telah dibuat oleh dan dihadapan saya, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Cimahi, sebelum- didaftarkan pada Kantor Pertanahan (BPN) Kota Cimahi, dalam hal ini perlu dijelaskan bahwa semua persyaratan formil pendaftaran telah dilengkapi dengan dokumen (warkah-warkah) untuk sahnya pendaftaran hak tanggungan tersebut, antara lain Kartu Tanda Penduduk (KTP) tercatat atas nama pemilik jaminan dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) KREDITOR, serta asli Sertifikat Hak Milik Nomor 158/Kelurahan Pasirkaliki, seluas 568 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00129/Pasirkaliki/2002, tanggal 22 Januari 2002, tercatat atas nama : MAYA AACHENITA, yang terletak di Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara,-----
Kota Cimahi;
- Bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut diatas sebelum ditanda tangani oleh pemilik jaminan dan pihak BANK selaku KREDITOR, saya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Cimahi, telah membacakan dan menjelaskan isi Akta tersebut kepada pemilik jaminan dan pihak BANK, kemudian setelah pemilik jaminan,

halaman 57 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak BANK, mengerti, memahami dan menyetujui apa yang telah dibacakan tadi dalam Akta termasuk mengetahui apabila tanah miliknya tersebut diatas dijaminan atas hutang pihak DEBITOR kepada pihak BANK selaku KREDITOR, maka selanjutnya pemilik jaminan, pihak BANK, seketika itu menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan Eksepsi dan jawaban tertanggal 07 Desember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Turut Tergugat IV ; Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas (obscur libel), didalam Posita gugatan tidak dijelaskan hubungan antara Penggugat (Tarumanegara Rivai) dengan pemilik Sertipikat Hak Milik No.158/Pasirkaliki atas nama Maya Aachenita, karena haruslah terang benderang hubungan hukum antara Penggugat dengan pemilik obyek perkara sehingga Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam perkara in casu ;
2. Bahwa Turut Tergugat IV selaku Lembaga Administratif Pelayanan Publik akan selalu patuh dan tunduk terhadap Putusan Lembaga Peradilan sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur didalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 45 ayat (1) huruf e jo. Yurisprudensi MARI No. 318 K/TUN/2000 tanggal 19-03-2002 jo. 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 126.

DALAM POKOK PERKARA

halaman 58 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan dengan pokok perkaranya dan mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa perkara ini murni perkara wanprestasi/utang piutang antara pemegang sertifikat obyek perkara a quo (Maya Aachenita) selaku Debitur dengan Tergugat I selaku kreditur yang oleh karena terjadi wanprestasi maka oleh Tergugat I dijadikan sebagai obyek lelang;
3. Bahwa pihak pemegang Hak Tanggungan dijamin kepentingannya sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 6 dan Pasal 14 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah dapat dialihkan melalui Pelelangan Umum dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan;
4. Bahwa Turut Tergugat IV membantah dalil Gugatan pada Posita halaman 13 yang menyatakan bahwa pendaftaran Sertipikat Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kota Cimahi) telah melampaui batas waktu 7 hari seperti yang disyaratkan dalam pasal 13 UUHT No. 4 Tahun 1996 Bahwa meskipun penyerahan Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan Kota Cimahi (Turut Tergugat IV) tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukumpun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal. Meskipun terjadi keterlambatan, BPN wajib dan tetap melakukan proses pendaftarannya sesuai ketentuan Pasal 114 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
5. Bahwa untuk memperjelas jawaban Turut Tergugat IV sesuai kewenangan administratif bidang Pertanahan, Riwayat Tanah Sertipikat Hak Milik No. 158/Pasirkaliki berdasarkan Arsip Buku Tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan Kota Cimahi adalah sebagai berikut :

halaman 59 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



- Sertipikat Hak Milik No. 158/Pasirkaliki, SU No. 00129/Pasirkaliki/2002 tanggal 22-01-2002, Luas 568 M2 terakhir masih tercatat atas nama Maya Aachenita dan terakhir tercatat sedang dilekatkan Hak Tanggungan.
- Peringkat III berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan tanggal 21- 11-2013 No. 67/2013 yang dibuat oleh dan diadapan Andri Prasetyo, SH, SE, M.Kn. PPAT Kota Cimahi.
- Pemegang Hak Tanggungan PT. Centratama Nasional Bank, berkedudukan dan berkantor Pusat di Surabaya .

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati Nurani kiranya berkenan untuk memutus sebagai berikut

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Mengeluarkan Turut Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara in casu;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat IV memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat III terkait dengan kewenangan mengadili, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 25 Januari 2017 yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

- Menolak Eksepsi Tergugat III yang berkaitan dengan kewenangan mengadili ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA berwenang mengadili perkara ini ;
- Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip serta memperhatikan hal-hal yang teruarai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 11 April 2017, Nomor 175/PDT.G/2016/PN.BLB, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat.

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat IV.

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini sebesar Rp 2.972.000,00 (Dua juta sembilan ratus tujuh puluh dua ribu rupiah)

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini sebesar nihil;

Membaca akta pernyataan permohonan banding Nomor 19/PDT.BD/ 2017/PN.BLB JO. 175/PDT.G/2016/PN.BLB, yang ditanda tangani oleh NENY SUMINAR,S.H., Plt. Panitera pada Pengadilan Negeri Bale Bandung yang menyatakan bahwa pada tanggal 25 April 2017, VERONICA HUTABARAT,S.H.,M.H., Kuasa Hukum Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II, telah menyatakan banding terhadap putusan perkara tanggal 11 April 2017, Nomor 175/PDT.G/2016/PN.BLB, tersebut ;

Membaca, Akta Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 566/PDT/Del/ 2017/PN.PN.BDG, yang ditanda tangani oleh RACHMAT JUMARA Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, pada tanggal 08 Juni 2017, telah memberi tahukan kepada pihak Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat I, II, dan Tergugat III dalam perkara a quo secara patut dan seksama ;

Membaca, Akta Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 19/PDT.BD/ 2017/PN.PN.BLB. JO. Nomor 175/PDT.G/2016/PN.BLB, yang

halaman 61 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditanda tangani oleh PANDAPOTAN SINAGA, Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada tanggal 14 Juni 2017, tanggal 8 Juni 2017, telah memberi tahukan kepada pihak Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dalam perkara a quo secara patut dan seksama ;

Membaca, SURAT RELAAS PENYERAHAN MEMORI BANDING, Nomor 566/ PDT/Del/2017/PN.BDG, yang dintanda tangani oleh RACHMAT JUMARA, Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung bahwa pada tanggal 02 Oktober 2017 telah menyerahkan kepada PT. Centratama Nasional Bank (CNB) sebagai Terbanding I dan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai Terbanding II atas memori banding tanggal 31 Mei 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Ngeri Bale Bandung pada tanggal 15 Juni 2017 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding, semula Penggugat I dan Penggugat II memori banding tersebut pada tanggal 1 Agustus 2017 telah diberitahukan kepada Terbanding III, pada tanggal 10 Juli 2017, telah diberitahukan kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding IV, dan pada tanggal 17 Juli 2017 dan tanggal 8 Juni 2017 telah diberitahukan kepada Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III dalam perkara a quo secara patut dan seksma ;

Membaca, SURAT RELAAS PEMBERITAHUAN PENYERAHAN KONTRA MEMORI BANDING Nomor 19/PDT.BD/2017/PN.BLB. Jo. Nomor 175/PDT.G/2016/ PN.BLB, yang ditanda tangani oleh SULASTRI Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, bahwa Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan surat kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung masing-masing pada tanggal 7 Agustus 2017, tanggal 4 Oktober 2017, dan tanggal 16 Oktober 2017, telah diberitahukan kepada pihak Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara a quo secara patut dan seksama ;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor 19/PDT.BDG/2017/PN.BLB, Jo. Nomor

halaman 62 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

175/PDT.G/2016/PN.BLB, yang ditanda tangani oleh SULASTRI, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bndung, dan Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 566/PDT/Del/2017/ PN.BDG, yang ditandatangani oleh RACHMAT JUMARA Jurus Suta Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, dan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) perkara Nomor 19/PDT.BD/2017/PN.BLB, Jo. Nomor 175/PDT.G/2016/ PN.BLB, yang ditandatangani oleh PANDAPOTAN SINAGA Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan kesempatan kepada para pihak dalam perkara ini dengan patut dan seksama sebelum berkas perkara a quo dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, masing-masing pada tanggal 13 Oktober 2017, tanggal 08 Juni 2017, dan tanggal 14 Juni 2017, secara patut dan seksasma ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara dan syarat-syarat yang diatur oleh Undang-undang, oleh karena itu secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Kuasa Hukum Pembanding, semula Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan keberatan-keberatan yang di tuangkan dalam memori bandingnya tersebut, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Adapun keberatan Para Pembanding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.175/Pdt.G/2016/PN.Blb, tertanggal 11 April 2017 adalah sebagai berikut;

- Bahwa sebelum Para Pembanding menguraikan secara lengkap tentang pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang mengandung kekeliruan-kekeliruan, terlebih dahulu Para Pembanding menolak dengan keras dan karenanya akan menguraikan secara lengkap dan tegas atas pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang pertimbangan hukumnya tersebut tanpa didasari fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, melainkan cenderung dengan sengaja memutar balikan fakta yang seakan-akan

halaman 63 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta tersebut adalah merupakan kebenaran, yang selanjutnya fakta-fakta tersebut dijadikan acuan untuk membuat kesimpulan-kesimpulan dalam membuat pertimbangan hukum berikutnya ;

- Meskipun nyata keberpihakan Yudex Factie kepada Para Terbanding dh Para Tergugat, namun demikian tidak menjadikan Para Pembanding berkecil hati, hal tersebut telah Para Pembanding dh Para Penggugat buktikan didalam persidangan, bahwa fakta hukumnya ternyata :

I. Bahwa Para Pembanding keberatan terhadap Pertimbangan hukum Judex Factie halaman 89 s/d 91, tentang yaitu pemahaman Kredit dan Pelaksanaan Lelang, hal ini didasarkan kepada :

1. Bahwa Majelis Hakim Yudex Factie/Pengadilan Pertama salah menafsirkan pemahaman Kredit dan tentang Pelaksanaan Lelang yang dilaksanakan sedang dalam sengketa terdaftar dalam nomor perkara 144/Pdt.G/2016/PN.BLB tanggal 25 Juli 2016, obyek masih terpasang Hak Tanggungan hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, karena jual beli harus didasarkan pada causa yang halal, bagaimana lelang bisa dilaksanakan dalam kondisi sedang dalam sengketa dan masih dipasang hak tanggungan, sehingga terbukti transaksi jual-beli cacat hukum tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan syarat sahnya jual beli seperti yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan : Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan Jo. Pasal 1328 KUHPerdata jo. Pasal 1335 KUHPerdata, dan objek sengketa hak tanggungan selain masih dilekatkan hak tanggungan juga telah diajukan gugatan dalam Perkara No.144/Pdt.G/2016/ PN.BLB tanggal 25 Juli 2016 sedangkan Pelelangan dilaksanakan pada tanggal 27 Juli 2016 dan pada saat Lelang disampaikan didepan lelang yang juga dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Pembanding dh Para Penggugat yang bernama Veronica Hutabarat, S.H.,M.H., dimana disampaikan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding dh Para Penggugat kepada Kantor Kekayaan Negara dan Lelang kuasa hukum Penggugat bahwa objek hak tanggungan SHM N0.158/Kel, Pasirkaliki atas nama Maya Aachentia sedang sengketa

halaman 64 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara dalam Perkara No.144/Pdt.G/2016/PN.BLB dengan demikian terbukti jual beli lelang dengan Risalah Lelang No.903/2016 tanggal 27 Juli 2016 bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1323 KUHPerdara juga Pasal 1321, 1328 dan 1335 KUHPerdara, sehingga jual beli lelangnya cacad hukum dan tidak sah;

2. Bahwa bukti yang diajukan Tergugat I yaitu bukti T.I-1 s/d T.I- 26 yang kebanyakan isinya sama dengan Penggugat, dimana objek sengketa pada saat dijual lelang masih diletakkan Hak Tanggungan, berdasarkan sahnya Jual-beli objek yang dijual tidak boleh dalam keadaan sengketa, disita atau digadaikan kepada pihak lain, pada kenyataannya objek sengketa tetap dilaksanakan lelangnya/dijual meskipun ada gugatan dalam Perkara No. 144/Pdt.G/2016/ PN.BLB dari Penggugat dan masih dipasang hak tanggungan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat IV yaitu :

- Penggugat mengajukan bukti P - 21,22 dan 23 adalah bukti foto copy permohonan penagguhan lelang hak tanggungan terhadap SHM No.158/Pasirkaliki dan pemberitahuan register perkara No.144/Pdt.G/2016/ PN.BLB dan Gugatan Register Perkara Perdata No.144/Pdt/G/2016/PN.Blb yang merupakan suatu bukti yang membuktikan itikad tidak baik dari Tergugat I,II dan III/Para Terbanding I, II dan III yang memaksakan melakukan pelelangan dan Tergugat III yang memaksakan diri tetap membeli objek risalah lelang meskipun sudah diberitahukan bahwa objek tersebut dalam keadaan sengketa dan bukti Penggugat mengajukan bukti P - 6 s/d 8 dimana bukti ketiga SHT sama dengan bukti Tergugat I - 11,12 dan 13 adalah bukti yang menyatakan SHM No.158/Pasirkaliki masih tercatat atas nama Maya Aachenita bukan atas nama Tergugat I/Terbanding I, karena Tergugat I hanyalah sebagai pemegang jaminan milik Maya Aachenita saja, bukan sebagai pemilik SHM No.158/Pasirkaliki;
- Bahwa Tergugat II sebagai Penjual Lelang sangat memahami apabila suatu objek jaminan yang masih dilekatkan Hak Tanggungan tidak bisa diperjual belikan dengan pihak lain dan harus diroya terlebih dahulu baru transaksi jual-beli dilaksanakan untuk diperjual belikan objek lelangnya, apalagi objek jaminan sedang dalam keadaan sengketa dalam Perkara No.144/

halaman 65 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Pdt/G/2016/PN.Blb, sehingga tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III telah melanggar hukum dan telah melakukan tindakan Pidana dimana Tergugat I dan II telah memberikan keterangan palsu kepada Tergugat III dan sebetulnya Tergugat III juga mengetahui hal itu tapi memaksakan diri untuk tetap membeli objek lelang dibawah harga pasar dan tidak sesuai dengan **Harga Lelang dan Harga Pasar,**

3. Bahwa ternyata harga jual lelang dibawah harga Pasar karena harga pasar di Jl. Gunung Rahayu permeternya sebesar Rp. 6.200.000 .X luas tanah 568M2 = Rp. 3.521.600.000,- , dikarenakan harga jual lelang senilai Rp. 1.301.000.000 dijual dibawah harga pasar maka Risalah Lelang N0.903/2016 tanggal 27 Juli 2016 cacat hukum, selayaknya Nilai Limit Lelang Noneksekusi atas barang tetap berupa tanah ditetapkan oleh Pemilik Barang/PENGGUGAT/Pembanding bukan oleh Pemegang Jaminan/TERGUGAT I/TERBANDING I dan disinyalir adanya penyelundupan pajak. Terutama lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT II/KP2LN/TERBANDING II. Bahwaharga yang ditetapkan dalam lelang jauh di bawah harga pasaran sehingga merugikan PENGGUGAT/ PEMBANDING. Penetapan nilai limit oleh TERGUGAT I/TERBANDING I sebelum pengaturan nilai limit oleh PMK 103/PMK.06/2013 ada indikasi penyelundupan pajak. Hal ini bisa terjadi karena adanya itikad yang tidak baik antara pejabat lelang / TERGUGAT II / TERBANDING II dengan penjual I / TERGUGAT I / TERBANDING I serta pembeli / TERGUGAT III / TERBANDING III melalui penetapan nilai limit serendah mungkin. Harga yang dicatumkan tidak sesuai dengan nilai harga pasar;
4. Bahwa PENGGUGAT/PEMBANDING mengajukan gugatan ini karena TERGUGAT I,II dan III/TERBANDING I, II dan III melanggar hak PENGGUGAT / PEMBANDING sebagai pemilik barang yang tidak pernah diajak berembuk untuk menentukan harga jual dalam pelelangan yang dilakukan TERGUGAT I/TERBANDING I melalui TERGUGAT II/TERBANDING II dilakukan tidak objektif dan tidak realistis/terlalu rendah sehingga bertentangan dengan kepatutan serta kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang, yang akhirnya bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Dengan demikian perbuatan TERGUGAT II/KP2KLN/TERBANDING II yang telah melaksanakan lelang adalah sebagai perbuatan melawan hukum yaitu terkait harga yang terbentuk dari lelang terlalu rendah/dibawah harga pasaran. Implikasinya dari putusan tersebut adalah, yaitu:

4. Barang kembali kepada sisi semula/dalam kepemilikan PENGUGAT/ PENJAMIN/PEMBANDING, maka otomatis hak pembeli lelang atas objek lelang akan berakhir dan Risalah Lelang No.903/2016 tanggal 27 Juli 2016 harus dibatalkan;

5. Bank kreditor/TERGUGAT I/TERBANDING I tidak berhak atas pemenuhan perjanjian kredit atau kewajiban-kewajiban TERGUGAT IV/TERBANDING IV atas barang objek lelang milik PENGUGAT/PEMBANDING, kembali ke dalam status barang jaminan. Terjadi penundaan untuk memperoleh pemenuhan perjanjian kredit dari pihak Debitor;

6. Terhadap pembeli lelang/TERGUGAT III/TERBANDING III, implikasinya berupa hak pembeli lelang tidak dilindungi oleh hukum yaitu berupa hak-hak yang melekat atas hak atas objek lelang yang dibelinya tidak dapat dinikmati dan mengakibatkan Risalah Lelang No.903/2016 tanggal 27 Juli 2016 cacat hukum, apalagi Jumlah Hutang Penggugat tidak pasti, hal disebabkan oleh :

II. Bahwa Yudex Factie tidak cermat atau kurang mempertimbangkan fakta-fakta, sehingga putusan aquo tidak adil (Onrecht vaanlig) dan telah salah menerapkan hukumnya yakni dengan kurang cukupnya memberikan pertimbangan hukum sehingga cacat hukum dan putusan dapat dibatalkan (vernietigbaar), bahwa :

- Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan dengan mendasarkan pada pasal 224 HIR. Sedangkan Pasal 224 HIR bersifat LIMITATIF, artinya yang dapat dieksekusi secara paksa dan surat-surat utang atas perintah Pengadilan hanyalah Grosse Akta, yang menjadi persoalan apakah sertifikat hak tanggungan yang ditetapkan sebagai pengganti grosse akta hipotik telah memenuhi ketentuan Pasal 224 HIR, Secara historis titel eksekutorial pada awalnya diletakkan pada grosse akta

halaman 67 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



hipotik, lalu dipindahkan ke sertifikat hipotik dan terakhir ke sertifikat hak tanggungan, pengalihan tersebut dikukuhkan dengan UU NO.4 Tahun 1996 yang merupakan HUKUM MATERIIL BUKAN HUKUM FORMIL. Hukum materiil mengatur hak dan kewajiban, sedangkan hukum formil bersifat IMPERATIF yang mengatur tata cara melaksanakan hukum materiil. Pengalihan titel eksekutorial dari grosse akta hipotik ke sertifikat hipotik, lalu sertifikat hak tanggungan tersebut merupakan penyimpangan terhadap Pasal 224 HIR yang bersifat memaksa, menurut Adrian Sutedi, SH., M.H menyatakan dalam halaman 121 - 124, sehingga sertifikat hak tanggungan tidak memenuhi syarat sebagai grosse akta menurut Pasal 224 HIR, karena sbb :

- a. Hak Tanggungan tidak dibuat oleh pejabat umum satu-satunya yang ditunjuk undang-undang dan bukan merupakan salinan dari minuta akta yang dibuat dan disimpan oleh pejabat umum (Pengadilan);
 - b. Pencantuman irah-irah pada sampul sertifikat hak tanggungan tidak sesuai ketentuan penempatan titel eksekutorial sebagaimana diatur undang-undang;
 - c. Sertifikat Hak Tanggungan cacat yuridis, Kepala Kantor pertanahan/TURUT TERGUGAT IV/TURUT TERBANDING IV selaku pejabat administrasi negara melakukan tindakan diluar kewenangannya, yaitu melegalisasi salinan APHT yang tidak dibuat olehnya;
 - d. Dalam sertifikat hak tanggungan tidak terdapat ketentuan yang bersifat CONDEMNATOIR seperti putusan hakim dan grosse akta notarial, sehingga sertifikat hak tanggungan tidak dapat disamakan kualitasnya dengan putusan hakim;
- Bahwa konstruksi Sertifikat Hak Tanggungan No.1894/2011 tanggal 7 Desember 2011, SHT No.170/2013 tanggal 1 Februari 2013 dan SHT No. 02215/2013 tanggal 16 Desember 2013 ketiga SHT aquo diberi titel eksekutorial hal ini bertentangan dengan sistim hukum, terutama jika dikaitkan dengan fungsi Pengadilan sebagai institusi yang memberikan fiat eksekusi. Konstruksi yang benar terdapat dalam Pasal 224 HIR yakni titel eksekutorial ditempatkan pada grosse akta hipotik, jika grosse akta yang bersangkutan akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dieksekusi secara paksa harus meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan bukan kepada TURUT TERGUGAT I & II/TURUT TERBANDING I & II, oleh karena itu pada sertifikat hak tanggungan harus diberi titel eksekutorial tetap tidak dapat dieksekusi (noneksekutabel) karena didalamnya tidak terdapat klausula yang bersifat CONDEMNATOIR;

III. Bahwa ternyata Akta Pengakuan Hutang Nomor 14 tertanggal 10 Nopember 2011 dibuat dihadapan Notaris di Kota Cimahi, Himsar, SH, senilai Rp. 225.000.000,- dan Akta Pengakuan Hutang Nomor 43 tertanggal 10 Desember 2012 dibuat dihadapan Notaris Chendra Witarsih Susilosetiawati Djamhari, SH, yang merupakan penambahan dari Akta Pengakuan Hutang No.14 tanggal 10 Nopember 2011 senilai Rp. 300.000.000,- dengan Fasilitas KMKA (Kredit Modal Kerja Angsuran) dibuat bersyarat, sedangkan sifat dari Akta Pengakuan Hutang adalah sepihak yang murni, artinya tidak boleh dicampur atau disusun bersama dengan perjanjian lain seperti Peminjam dengan ini member ijin, persetujuan serta kuasanya untuk menjual, menggadaikan dll, tidak merupakan subrogasi, yang ada hanya perjanjian hutang piutang antara para pihak semula, dikarenakan Akta Pengakuan Hutangnya bersyarat, maka Akta Pengakuan hutang tersebut diatas beserta perpanjangan, penambahannya menjadi cacat hukum;

IV. Bahwa **Pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) tidak memenuhi syarat dan bertentangan dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** Pasal 13 dan Pasal 15 UUHT menyatakan :

- 1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 (2) PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas

halaman 69 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- 4) Tanggal buku tanah-Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (4), karena SHT tersebut dibuat melebihi waktu 7 hari seperti yang disyaratkan oleh Pasal 13 UUHT No.4 Tahun 1996, dengan demikian proses pendaftarannya cacat hukum dan tidak bisa dilakukan Pelelangan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II, karena telah melanggar Pasal 13 UUHT No.4 Tahun 1996 dan

- 1) APHT Nomor 102/2011 tertanggal 11 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Himsar,SH/TURUT TERGUGAT I/TURUT TERBANDING I, didaftarkan SHT Pertama No.1894/2011 pada tanggal 07 Desember 2011;
- 2) Bahwa APHT Nomor 36/2012, tertanggal 11 Desember 2012, yang dibuat dihadapan Andri Prasetyo,SH/TURUT TERGUGAT II/TURUT TERBANDING II dan didaftarkan SHT Kedua No. 170/2013, didaftarkan pada tanggal 01 Februari 2013 dan APHT tersebut dibuat berdasarkan SKMHT tanggal 7 Desember 2012 No.4 dibuat oleh TURUT TERGUGAT II/TURUT TERBANDING II;
- 3) Bahwa kemudian APHT Nomor 67/2013 tanggal 21 November 3013, yang dibuat dihadapan Andri Prasetyo,SH/TURUT TERGUGAT II/TURUT TERBANDING II dan didaftarkan SHT Ketiga No.02215/2013, APHT tersebut dibuat berdasarkan SKMHT tanggal 18 Nopember 2013 No.5 oleh TURUT TERGUGAT II/TURUT TERBANDING II;

Dikarenakan ketiga APHT tersebut diatas pendaftaran ke TURUT TERGUGAT IV/TURUT TERBANDING IV telah melampaui batas waktu 7 hari seperti yang disyaratkan dalam Pasal 13 UUHT No.4 Tahun 1996, dengan demikian ketiga Pemasangan Akta Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Jaminan Utang PENGGUGAT/PEMBANDING kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I/TERBANDING I dengan SHM N0.158/Kelurahan Pasirkaliki, seluas 568 M2, atas nama Maya Aachenita menjadi cacat hukum dan tidak bisa dilakukan Pelelangan oleh TERGUGAT II/TERBANDING II. Apalagi Penggugat/Pembanding telah melakukan pembayaran bunga dan pokok pinjaman secara bertahap kepada Tergugat I/Terbanding I sampai sebesar lebih kurang Rp.1.348.133.617 seharusnya PENGGUGAT sudah tidak mempunyai kewajiban lagi kepada Tergugat I/Terbanding I dalam artian pembayaran kredit Penggugat telah melampaui hutang Pokoknya sebesar Rp. 800.000.000,- tapi kenapa PENGGUGAT masih harus membayar kewajibannya sebesar lebih kurang Rp.671.323.727,- sehingga terbukti TERGUGAT I/TERBANDING I telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**, apalagi Tergugat I telah melanggar Pasal 13 UUHT No.4 Tahun 1996 dan pinjamkan KMKA belum jatuh tempo, jatuh temponya tanggal 7 Januari 2017;

V. Mengenai Jumlah Hutang Harus Pasti

- Bahwa berdasarkan Surat Peringatan yang diberikan Tergugat I/Terbanding I kepada Penggugat I/Pembanding I, dapat disimpulkan bahwa Tergugat I/Terbanding I telah BERITIKAD TIDAK BAIK dengan tidak memberikan rincian hutang yang tidak pasti jumlahnya kepada Penggugat I/Pembanding I dan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam Pasal 5 ayat (1), ditegaskan yaitu jumlah hutang harus pasti, dalam arti jumlah hutang tidak boleh dibebankan dengan beban bunga, denda, keterlambatan serta biaya proses hukum jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1520 K/Pdt/1984, tertanggal 31 Mei 1984 yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut : *"Agar grosse akta memiliki kekuatan eksekutorial, selain harus memenuhi syarat formil, mesti juga harus memenuhi syarat materiil, yakni jumlah hutang yang mesti dibayar debitur sudah pasti"*.
- Dikarenakan jumlah hutang Penggugat/Pembanding tidak diberitahukan secara pasti, maka Tergugat I/Terbanding I tidak bisa mengajukan permohonan lelang terhadap jaminan tersebut di atas atas nama Maya Aachenita/PENGUGAT II/Pembanding II;
- Bahwa bagaimana TERGUGAT I/TERBANDING I bisa memberikan rincian jumlah hutang Penggugat I/Pembanding I dengan pasti bila Perjanjian

halaman 71 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengakuan Hutangnya saja belum jatuh tempo dan jatuh temponya baru tanggal 7 Januari 2017, tapi sudah memaksakan melakukan pelelangan objek jaminan milik PENGUGAT II/Pembanding II, dengan perhitungan pinjaman yang belum pasti. Bahwa **Mahkamah Agung melalui suratnya tertanggal 18 Maret 1985, Nomor 133/154/86/Um-Tu/Pdt serta surat tertanggal 1 April 1986, Nomor 147/168/86/Um-Tu/Pdt**, menyatakan : **perlu adanya kewajiban untuk membayar suatu jumlah hutang tertentu (pasti), bukan jumlah hutang yang dapat dipastikan**, Sedangkan berdasarkan Surat Peringatan Terakhir dari TERGUGAT I/Terbanding I menyebutkan bahwa jumlah hutang PENGUGAT I/PEMBANDING I yaitu sebesar **Rp 671.323.727 dan Penggugat I/Pembanding I telah membayar kewajibannya sebesar Rp.1.348.133.617,- melebihi dari jumlah hutang sebesar Rp.800.000.000,- dan tagihan TERGUGAT I/TERBANDING I kepada PENGUGAT I/PEMBANDING I sebesar Rp.671.323.727,- tetapi telah melakukan Pelelangan dan sudah mempersiapkan pembeli lelangnya yaitu TERGUGAT III/TERBANDING III, dengan harga jual lelang dibawah harga pasar, jelas tindakan TERGUGAT I/TERBANDING I kepada PENGUGAT I/PEMBANDING I dan PENGUGAT II/PEMBANDIN II sangat merugikan PENGUGAT I/PEMBANDING I dan PENGUGAT II/PEMBANDING II;**

- Dengan demikian, sungguh sangat terlihat jelas bahwa TERGUGAT I/TERBANDING I tidak konsisten dalam menentukan berapa jumlah hutang yang harus dibayar oleh PENGUGAT I/PEMBANDING I, dengan kata lain bahwa jumlah hutang PENGUGAT I/PEMBANDING I tidak pasti. Disini jelas bahwa adanya jumlah hutang tidak pasti itu adalah *non executable*, tidak memenuhi syarat dan Risalah Lelangnya No.903/2016 dapat dibatalkan secara hukum;
- Bahwa mengenai Hak Tanggungan penting adanya kepastian jumlah hutang dan Hakim harus memperhatikan nilai Hak Tanggungan yang dibebankan saja (Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 23 September 1987 N0.999/673/87/II/UmTU/Pdt), sehingga Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II tidak bisa melakukan Lelang tanpa ada Penetapan dari Pengadilan dan jumlah hutangnya harus pasti, sehingga

halaman 72 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I/Terbanding I melalui Tergugat II/Terbanding II tidak bisa seenaknya melakukan Lelang dan menyatakan TERGUGAT III/TERBANDING III sebagai pemenang Lelang, dikarenakan sikap dari Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II yang tidak menjalankan aturan dalam melakukan Pelelangan maka pelaksanaan Lelang harus dibatalkan;

- Bahwa untuk menjamin kepastian hukum suatu hutang yang grossnya dapat dieksekusi dengan pasal 224 HIR harus memenuhi syarat jumlah hutang harus dengan tegas disebut atau pasti jumlahnya, karena eksekusi grosse akta hipotik **penting adanya kepastian jumlah hutang** dan diperlukan adanya persesuaian nilai yang layak antara kreditur dengan debitur, untuk melindungi kepentingan PENGGUGAT II/PEMBANDING II sebagai penjamin, bagaimana TERGUGAT I/TERBANDING I bisa menentukan jumlah hutang yang pasti kalau ternyata jatuh tempo pinjamannya PENGGUGAT I/PEMBANDING I masih tanggal 07 Januari 2017, dikarenakan jumlah hutang PENGGUGAT I/PEMBANDING I tidak pasti maka Pelaksanaan Lelang yang dilanjutkan dengan Penjualan Lelang didepan Umum dan telah diterbitkan Risalah Lelang No.903/2016 tanggal 27 Juli 2016 cacad Hukum dan harus dibatalkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena berdasarkan :

Pasal 11 (c) UUHT : "Jika yang memberikan kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan berdasarkan PENETAPAN KETUA PENGADILAN NEGERI yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan ..."

VI. PERJANJIANNYA DWANGKONTRACT

- a. Bahwa bukan rahasia umum Perjanjian yang dibuat Tergugat I/Terbanding I adalah perjanjian yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh Kreditur/Tergugat lantas kemudian disodorkan pada Debitur/Penggugat. Formil Debitur/Penggugat/Pembanding menyetujuinya, materiil Debitur/Penggugat/Pembanding terpaksa menerimanya. Adanya persesuaian kehendak adalah FIKTIF, dengan cara MENYALAH

halaman 73 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



GUNAKAN KEADAAN (het leerstuk van misbruik van omstandigheden), Perjanjian Kredit seperti ini tidak memenuhi publisitas dan kepastian hukum belum terpenuhi aturan hukumnya, kalau Perjanjian Pokoknya tidak terpenuhi secara hukum, bagaimana dengan Perjanjian Aksesoirnya, seperti SKMHT, APHT dan SHT nya tentu menjadi cacat hukum;

- b. Bahwa cara-cara Tergugat I/Terbanding I dalam melakukan transaksi kredit dengan Penggugat/Pembanding dengan cara menyodorkan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu (standaardform), formulir ini disodorkan kepada Penggugat/Pembanding yang isinya tidak pernah dibaca oleh Turut Tergugat I, II & III/Turut Terbanding I, II & III kepada Penggugat/Pembanding dan Penggugat/Pembanding diminta untuk langsung menanda tangani Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang tersebut diatas, sebagai Perjanjian Standart, berdasarkan pendapat : "PITLO" mengemukakan perjanjian standar ini adalah dwangkontract karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata sudah dilanggar oleh Tergugat I/Terbanding I dimana pihak Penggugat/Pembanding terpaksa menerima hal tersebut karena mereka tidak mampu berbuat lain, dimana perjanjian kredit yang dibuat oleh Kreditur (PT.CENTRATAMA NASIONAL BANK) telah bertentangan dengan asas-asas hukum perjanjian, Pasal 1320 KUHPdata jo Pasal 1338 (1) KUHPdata maupun kesusilaan, akan tetapi dalam praktek perjanjian ini tumbuh karena keadaan menghendaknya dan harus diterima sebagai kenyataan, berdasarkan pendapat PITLO tersebut maka Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat dengan Penggugat adalah DWANGKONTRACT, sehingga Perjanjian Kreditnya menjadi tidak sah dan berdasarkan;
- "Prof. Subekti, S.H" mengemukakan "asas konsensualisme terdapat di dalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPdata. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai Undang-undang dan Perjanjiannya akan batal, jika terjadi suatu peristiwa yang disebutkan dalam perjanjian sebagai suatu conditional clause.. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mengikat sebagai Undang-undang serta DAPAT DIBATALKAN atau BATAL SECARA HUKUM dan berdasarkan Pasal 1265 KUHPerdara menyebutkan bahwa apabila suatu syarat batal dipenuhi, maka syarat tersebut menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian. Dengan demikian si Kreditur yang telah menerima prestasi yang diperjanjikan harus mengembalikan apa yang telah diterimanya, yaitu Kreditur/PT,CNB/Tergugat I, harus mengembalikan barang jaminan milik Penggugat seperti keadaan semula, sebelum dipasang dan didaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan;

Maka berdasarkan keberatan-keberatan dari Pembanding tersebut diatas dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung/Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara aquo berkenan untuk menjatuhkan Putusan sbb :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Pembanding untuk seluruhnya
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No.175/PDT/G/2016/PN. BLB;
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul di semua tingkat sesuai Undang-Undang;

SUBSIDAIR :

Mohon Putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono) menurut keadilan dan kebenaran yang tepat (redelijk/ naargoede/justitu rechtdoen;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dalam kontra memori bandingnya tersebut pada pokoknya hanya mendukung pertimbangan hukum dan amar putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan saksama surat-surat yang terdapat di dalam berkas perkara a quo, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 11 April 2017, Nomor 175/PDT.G/2016/PN.BLB, dan dengan memperhatikan memori banding dari

halaman 75 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II, serta memperhatikan kontra memori banding dari Terbanding I, Terbanding II, dan Terbanding III semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keberatan-keberatan Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II didalam memori bandingnya tersebut tidak ada hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut, sedangkan Kontra Memori Banding dari Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang hanya mendukung semua pertimbangan dan amar putusan Hakim Tingkat Pertama, maka baik memori banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II serta Kontra Memori Banding dari Terbanding I, Terbanding II, dan Terbanding III semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi, dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang mejadi dasar hukum dalam putusannya, sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama dapat diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukumnya sendiri oleh Pengadilan Tinggi didalam memeriksa dan memutus perkara a quo dan putusan tersebut dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka putusan Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 11 April 2017, Nomor 175/PDT.G/2016/PN.BLB, dapat diper- tahankan dan dikuatkan dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan tersebut

halaman 76 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibebankan kepadanya, yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

Mengingat Peraturan Hukum dari Per-Undang-undangan yang berlaku khususnya Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan Undang-undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Peraturan Per-Undang-undangan lainnya yang terkait ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 11 April 2017, Nomor 175/PDT.G/2016/PN.BLB, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, pada hari Kamis, tanggal 1 Februari 2018 oleh kami **H. IMAM SU'UDI,S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung selaku Ketua Majelis, dengan **AGOENG RAHARDJO,S.H.**, dan **H. EDWARMAN,S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 6 Februari 2018 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota, serta dibantu **SOETJIPTO**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

halaman 77 dari 78 putusan Nomor 550/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd.

Ttd.

AGOENG RAHARDJO, S.H.
SU'UDI, S.H., M.H.

H. IMAM

Ttd.

H. EDWARMAN, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

S O E T J I P T O.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai Rp. 6.000,-
2. Biaya Redaksi putusan Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan Rp 139.000,-
- J u m l a h Rp 150.000,-