



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 323 / PDT / 2020 / PT. BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hj.ELIS MULIAWATI, Pekerjaan : Wiraswasta , Kewarganegaraan : Indonesia ,
Alamat : Kampung Nyangkokot , Desa Karawang RT 006
RW.003 Kecamatan Sukabumi Kabupaten Sukabumi Jawa
Barat, dalam hal ini memberikan surat kuasa khusus kepada
YOPI PURNAMA, S.H. dan SALEH HIDAYAT, S.H. pada
kantor Hukum YOPI PURNSAMAS, S.H. & REKAN, Advokat
dan Konsultasi Hukum, berkedudukan di JL. Lingkar Selatan
No. 25 RT. 002 RW. 010, Kelurahan Gunung Karang,
Kecamatan Cibereum, Kota Sukabumi, Jawa Barat,
berdasarkan surat kuasa khusus No: 001 / II -2020 / PDT / SK /
YP / PAY, tanggal 14 Februari 2020, selanjutnya disebut
sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

LAWAN :

I. **PT.BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN Tbk.**

CABANG KOTA SUKABUMI JAWA BARAT. Yang beralamat di JL. Ahmad
Yani No.35-37 Sukabumi Kota, dalam hal ini memberikan kuasa
kepada Robi Anugerah Marpaung, S.H. M.H., Mora Sonang
Marpaung, S.H., Ade Darma, S.H., Dwi Rizky Haninditia, S.H.,
Dwi Yanto, S.H., Rony Fadhilah, S.H., Fajar Budi Kurniawan,
S.H., Ade Hoekamarman, S.H., M.H., Muhammad Gilang
Ramadhan, S.H., M.BA., Raissa Shofa, S.H., Miranti, S.H.,
M.H., Erik Deniawan, S.H. para Advokat dan konsultan Hukum,
beralamat di kantor Hukum Robi Anugerah Marpaung Law
Office beralamat di jalan Ketapang No. 14, Pasar Minggu,
Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 045 /
KA / DIR-HUK / 2020 tanggal 12 Maret 2020, selanjutnya
disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;

II. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR**, yang beralamat di Jalan Veteran No.45 Bogor, dalam hal ini

Halaman 1 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan surat kuasa khusus kepada Selo Tarnando.S, Ellyzabeth Meilina Pratiwi, Sodi Haryatiningsih, Popi Damayanti dan Arif Septian Prabowo, Nomor: SKU-346/MK.6/KN.8/2019 tertanggal 27 Agustus 2019, yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;

III. **ANDRE SETIADI**, Yang beralamat di Jalan Sukahaji No.42 RT/RW.002 / 003 kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari Kota Bandung Jawa Barat, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 17 Juni 2020 Nomor 323 / PDT / 2020 / PT. BDG tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa, mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 22 Juli 2019 dalam Register Perkara Nomor : 11 / Pdt.G / 2019 / PN Cbd , telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah seorang pengusaha pemilik tanah seluas 2.140 M² dan bangunan seluas 1.032 M² sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 183, yang terletak di Kampung Nyangkokot, Desa Karawang, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi Jawa Barat ;
2. Bahwa tanah seluas 2.140 M² dan bangunan seluas 1.032 M²sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 183 atas nama Elis Muliawati (Penggugat) yang terletak di Kampung Nyangkokot, Desa Karawang, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, dijadikan jaminan (agunan) pinjaman kredit oleh Penggugat kepada Tergugat I (Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. Cabang Kota Sukabumi), dengan jangka waktu perjanjian kredit selama 10 tahun (periode 10 April 2013 s/d 10 April 2023) ;

Halaman 2 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sejak tahun 2003 Penggugat telah bekerjasama dengan Tergugat I dalam perjanjian kredit, dan kerjasama telah berlangsung selama ini terjalin cukup baik dengan periode Perjanjian Kredit sebagai berikut:
- Tahun 2003 Perjanjian kredit sebesar Rp. 50.000.000,-
 - Tahun 2006 Perjanjian kredit sebesar Rp. 125.000.000,-
 - Tahun 2007 Perjanjian kredit sebesar Rp. 300.000.000,-
 - Tahun 2010 Perjanjian kredit sebesar Rp. 600.000.000,-
 - Tahun 2012 Perjanjian kredit sebesar Rp. 950.000.000,- (Top up /pembaruan kredit dari pinjaman sebesar Rp.600.000.000,-
 - Tahun 2013 perjanjian kredit (Top up) sebesar Rp.1.350.000.000,- dari Rp.950.000.000,- (sisa hutang sebesar Rp.880.000.000,-)
4. Bahwa pembaruan pinjaman (Top Up) tanggal 10 April 2013 sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu perjanjian kredit selama **10 tahun (10 April 2013 s/d 10 April 2023)** dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 17.483.456 (tujuh belas juta empat ratus delapan puluh tiga ribu empat ratus lima puluh enam Rupiah), dengan rincian peruntukan sebagai berikut :
- Rp. 880.000.000,- dibayarkan untuk pelunasan pinjaman kredit tahun 2012;
 - Rp. 250.000.000,- dibayarkan untuk Pemotongan Hutang Kredit Kelompok Tani Sejahtera Bersama (koperasi peternak sapi);
 - Rp. 60.000.000,- dibayarkan untuk asuransi
 - Bahwa setelah dilakukan top up, biaya asuransi sebelumnya tidak pernah dikembalikan kepada Penggugat;
5. Bahwa dari rincian peruntukan tambahan pinjaman sebagaimana tersebut diatas yang jumlah keseluruhan yang telah dibayarkan sebesar **Rp. 1.190.000.000,-** (satu miliar seratus sembilan puluh juta rupiah) berarti masih ada kekurangan yang belum diberikan oleh pihak Tergugat I kepada Penggugat ;
6. Bahwa setelah pada tanggal 10 April 2013 Penggugat mengajukan pembaharuan pinjaman (Top Up) sebesar Rp. 1.350.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta Rupiah), Penggugat mengalami masalah keuangan yang berakibat pada macetnya cicilan dan telah diketahui oleh Tergugat I ;
7. Bahwa berdasarkan situasi dan kondisi perekonomian yang dialami oleh Penggugat yang mengakibatkan Penggugat mengalami tunggakan pembayaran kredit sehingga belum dapat melanjutkan kewajibannya melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat I ;

Halaman 3 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat mengalami tunggakan pembayaran kredit angsuran kepada Tergugat I dikarenakan adanya musibah pada usaha tea house karaoke and restorant yang dimiliki oleh Penggugat dan permasalahan tersebut juga telah disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat I agar diberikan kelonggaran tenggang waktu dalam pembayaran angsuran pinjaman kredit, akan tetapi pada tanggal 1 September 2016, Badan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor sesuai dengan Nomor: S-Pen-1053/WKN.08/KNL.03/2016 mengeluarkan penetapan jadwal lelang pada tanggal 28 Oktober 2016, sesuai dengan surat pemberitahuan Lelang tgl 16 Agustus 2016 atas sebidang tanah a/n. Elis Muliawati di Blok Nyangkokot, Desa Karawang, Kec. Sukabumi, Kab. Sukabumi ;
9. Bahwa untuk menghindari asset Penggugat yang jadi jaminan dalam perkara aquo dilelang, Penggugat selaku penjamin selanjutnya melakukan negosiasi dengan Tergugat I, dan dari pertemuan tersebut dihasilkan kesepakatan Penggugat diberikan kesempatan untuk menjual assetnya sendiri yang menjadi jaminan pada Tergugat I ;
10. Bahwa dalam proses Penggugat melakukan penawaran penjualan asset Penggugat yang telah diagunkan kepada Tergugat I, Penggugat belum menemukan pembeli yang melakukan penawaran sesuai dengan harga NJOP dilokasi tanah yang akan dijual ;
11. Bahwa tanpa memberikan surat peringatan kepada Penggugat, Tergugat I telah melakukan Lelang tanpa pemberitahuan kepada Penggugat sebagai penjamin, tindakan tersebut jelas tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku secara hukum oleh karena pelelangan objek jaminan semestinya harus didasarkan pada adanya peringatan kepada kreditur (Penggugat), sebagai bukti bahwa kreditur (Penggugat) telah wanprestasi sebagai salah satu formalitas pra lelang, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1238 KUHperdata, yang menyatakan :*“ Debitur adalah lalai apabila ia dengan surat peringatan atau dengan akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si debitur akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan “*;
12. Bahwa Penggugat baru mengetahuinya terjadi lelang berdasarkan Panggilan Aanmaning Pengadilan Negeri Cibadak tertanggal 20 Mei 2019 yang ditujukan kepada Penggugat untuk menghadiri panggilan Ketua Pengadilan Negeri Cibadak ;

Halaman 4 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa dalam Risalah Lelang Nomor 2184/32/2018, Penggugat baru mengetahui pada tanggal 21 Desember 2018 telah dilakukan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor asset milik Penggugat berupa tanah seluas 2.140 M² dan bangunan seluas 1.032 M² sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 183 atas nama Elis Muliawati (Penggugat) yang terletak di Kampung Nyangkokot, Desa Karawang, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Tergugat I (periode 10 April 2013 s/d 10 April 2023) ;
14. Bahwa dalam kutipan risalah lelang tersebut diketahui nama pembeli adalah **ANDRIE SETIADI**, yang beralamat di Jalan Sukahaji No. 42, Rt/Rw 002/003, Kel. Sukarasa, Kec. Sukasari, Kota Bandung, Jawa Barat (Turut Tergugat), dengan harga pembelian Rp. 2.401.000.000,- (dua miliar empat ratus satu juta rupiah) ;
15. Bahwa pembeli yang tertulis pada Risalah Lelang tersebut adalah Andrie Setiadi (Turut Tergugat) dan juga merupakan orang yang sama yang telah melakukan penawaran untuk pembelian tanah yang diagunkan kepada Tergugat I dengan harga sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah) dan pihak Penggugat masih menunggu proses penawaran yang dilakukan oleh Turut Tergugat akan tetapi dengan adanya Risalah Lelang yang diterima Penggugat berdasarkan panggilan aanmaning dari Pengadilan Negeri Cibadak, Penggugat mengetahui bahwa Andrie Setiadi adalah orang yang sama yang telah melakukan penawaran dan ternyata juga orang yang telah membeli tanah yang diagunkan Penggugat melalui proses lelang di Kantor Balai Lelang Negara Bogor ;
16. Bahwa lokasi tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana tersebut pada poin 1 diatas letaknya sangat strategis di pinggir jalan utama menuju tempat wisata Salabintana dengan view yang sangat bagus terletak diantara bangunan Hotel-hotel yang telah berdiri sejak lama, sehingga nilai jual tanah dan bangunan dilokasi tersebut cukup tinggi, dan sampai dengan saat ini sudah banyak orang yang berminat untuk membelinya dan saat ini harganya diperkirakan ± Rp.8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) ;
17. Bahwa tindakan melakukan pelelangan tanpa memberikan peringatan kepada Penggugat selaku debitur serta pemberitahuan kepada Penggugat selaku pemilik / penjamin jelas merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang merugikan Penggugat, oleh karena jika dari sejak awal diberikan peringatan Penggugat selaku penjamin

Halaman 5 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah tentu masih memiliki waktu yang cukup untuk melakukan tindakan – tindakan yang dapat menyelesaikan segala kewajiban yang menjadi beban Penggugat sebagai penjamin sekaligus dapat melakukan penyesuaian hutang antara jumlah hutang dengan jumlah yang sudah dibayarkan sehingga diperoleh nilai sisa hutang yang relevan.

18. Bahwa adanya dugaan permainan harga objek lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan maksud untuk menjatuhkan harga objek lelang terungkap dari tindakan Tergugat I yang menetapkan nilai objek lelang di bawah harga nilai obyek yang diagunkan milik Penggugat jelas sangat tidak wajar, karena itu sangat beralasan jika pelaksanaan lelang terhadap objek lelang milik Penggugat yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 183/Karawang, yang dilaksanakan pada hari Jum'at tanggal 21 Desember 2018 dinyatakan melawan hukum karena penetapan harga objek lelang telah ditetapkan secara sewenang – wenang dan bertentangan dengan azas – azas kepatutan karena itu harus di batalkan ;

19. Bahwa sekalipun Tergugat II mengetahui atau setidaknya dapat menduga bahwa Tergugat I telah lalai memenuhi formalitas lelang dalam permohonannya dan atau telah lalai memenuhi ketentuan peraturan perundang – undangan dalam membuat pengumuman lelangnya dan atau tidak menetapkan nilai objek lelang untuk menetapkan nilai harga objek lelang secara tidak wajar namun Tergugat II tetap saja menetapkan waktu lelang berdasarkan penetapannya Nomor : S-4672 / WKN.08/KNL.03/2018, tanggal 9 November 2018, padahal Tergugat II memiliki kewenangan sebelum mengeluarkan penetapannya dengan melakukan pengecekan semua formalitas permohonan lelang, pengecekan terhadap penaksiran serta pengecekan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran antara harga yang ditetapkan secara sewenang – wenang oleh Tergugat I dengan harga pasar tanah beserta bangunanyang ada di wilayah tersebut, namun Tergugat II tidak menggunakan kewenangannya itu sebagaimana mestinya, dengan demikian dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum dan karena itu sudah sepatutnya pula dinyatakan penetapannya Nomor : Nomor : S-4672 / WKN.08 / KNL.03 / 2018, tanggal 9 November 2018 dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat ;

20. Bahwa tindakan – tindakan Tergugat-Tergugat yang serta merta melakukan pelelangan tanpa peringatan sama sekali serta membuat

Halaman 6 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan lelang yang tidak sesuai dengan peraturan perundang – undangan sekaligus menetapkan harga di bawah harga yang wajar jelas berpotensi akan menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, yakni hilangnya kesempatan bagi Penggugat untuk mendapatkan selisih antara nilai jual objek lelang dengan nilai hutang yang harus di bayar, yang ditaksir selisihnya sebesar objek lelang adalah ±Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) ;

21. Bahwa berdasarkan segala uraian tersebut maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Cibadak, menetapkan hari sidang, memanggil Tergugat – Tergugat untuk hadir pada waktu sidang yang sudah ditetapkan, memeriksa, mengadili serta memutus perkara aquo dengan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Batal Pelelangan terhadap obyek lelang berupa satu bidang tanah seluas 2.140 M² dan bangunan seluas 1.032 M² sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 183 atas nama Elis Muliawati yang terletak di Kampung Nyangkokot, Desa Karawang, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat ;
4. Menyatakan Penetapan Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor No.S-4672 / WKN.08 / KNL.03 / 2018 tidak mengikat.

Dan jika Pengadilan Negeri Cibadak berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan seadil –adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

A. EXCEPTIO RES JUDICATA (NE BIS IN IDEM)

1. Bahwa alasan PENGGUGAT dalam Gugatan adalah proses lelang tanah seluas 2.140 M² dan bangunan seluas 1.032 sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 183 yang terletak di Kampung Nyangkokot, Desa kawarang, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat yang di Akui PENGGUGAT sebagai jaminan (Agunan) Pinjaman Kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, sebagaimana disebutkan dalam Gugatan PENGGUGAT angka 1, Angka

Halaman 7 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2, angka 3, Angka 4, angka 5, angka 6, angka 7, angka 8, dimana antara PENGUGAT dan TERGUGAT I terikat Hubungan keperdataan dengan telah sepakat untuk saling mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani perjanjian kredit Consumer Mortgage Nomor 06 yang dibuat Notaris Dudi Salahudin, SE, SH., MKn tanggal 10 April 2013 dan jaminan telah juga telah diberikan sertifikat hak tanggungan Nomor : 1708/2013 tanggal 10 Juni 2015 ;

2. Bahwa alasan-alasan PENGUGAT dalam gugatan telah diperiksa sebelumnya dalam perkara yang sama juga telah diperiksa , diadili Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kabupaten Sukabumi , sebagaimana Putusan Majelis perkara Nomor : 018 / G / BPSK.Kabsi / II / 2015 tanggal 21 April 2015 telah berkekuatan hukum tetap dan perkara yang sama telah diperiksa, diadili Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana perkara nomor : 16 / Pdt.Sus / 2015 / PN. Cbd tanggal 27 Agustus 2015 dan diadili Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi sebagaimana perkara nomor 22 / Pdt.G / 2016 / PN.Skb tanggal 8 Juni 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa oleh karena pokok perkara gugatan PENGUGAT, sebelumnya telah disidangkan dan diputus Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kabupaten Sukabumi , Pengadilan Negeri Cibadak dan Pengadilan Negeri Sukabumi keseluruhan putusannya telah berkekuatan hukum tetap , dengan tuntutan yang sama, alasan yang sama, diajukan oleh pihak yang sama dan dalam hubungan yang sama, sehingga Gugatan Penggugat melekat **Asas Ne Bis In Idem** ;
4. Bahwa surat edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara, yang menghimbau para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas **ne bis in idem** dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda ;
5. Bahwa dikarenakan gugatan yang diajukan PENGUGAT melekat asas **ne bis in idem**, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan PENGUGAT dan atau gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

B. GUGATAN KABUR (EXEPTIO OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa pada angka 8 (Delapan) dalam gugatan PENGUGAT menyebutkan “bahwa PENGUGAT mengalami tunggakan pembayaran kredit angsuran kepada TERGUGAT I dikarenakan adanya musibah pada usaha tea house karaoke and restorant yang dimiliki oleh

Halaman 8 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT dan permasalahan tersebut juga telah disampaikan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I agar diberikan kelonggaran tenggang waktu dalam pembayaran angsuran pinjaman kredit, akan tetapi pada tanggal 1 September 2016, Badan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor sesuai dengan Nomor: S-Pen-1053 / WKN.08 / KNL.03 / 2016 mengeluarkan penetapan jadwal lelang pada tanggal 28 Oktober 2016, sesuai dengan surat pemberitahuan Lelang tgl 16 Agustus 2016 atas sebidang tanah a/n. Elis Muliawati di Blok Nyangkokot, Desa Karawang, Kec. Sukabumi, Kab.Sukabumi” hal ini menjadi dasar gugatan PENGUGAT, dimana alasan gugatan tidak terang isinya ;

2. Bahwa di dalam Gugatan Pengugat hanya menyebutkan telah mengalami musibah pada usaha tea house karaoke and restaurant, dengan tidak menjelaskan musibah apa yang di alami, kapan musibah tersebut terjadi, bagaimana musibah itu terjadi, apa yang menjadi korban dari musibah itu, berapa kerugian yang diderita PENGUGAT atas musibah yang terjadi dan Tergugat I belum pernah menerima laporan tertulis tentang musibah yang di alami usaha tea house karaoke and restaurant milik PENGUGAT secara terperinci ;
3. Bahwa dikarenakan gugatan yang diajukan PENGUGAT tidak terang peristiwa dan dasar hukumnya , maka sudah selayaknya gugatan PENGUGAT dinyatakan sebagai gugatan yang kabur (*Exeption Obscur Libel*), maka sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan PENGUGAT dan atau gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I dengan ini mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi secara *mutatis mutandis* masuk dalam bagian Pokok Perkara ini .
2. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT, kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa TERGUGAT I hanya akan mendalilkan hal-hal yang dirasa perlu dan penting untuk menjawab dalil-dalil PENGUGAT khususnya kepada TERGUGAT I, sehingga secara yuridis apa yang didalilkan tersebut merupakan suatu kebenaran yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I .

Halaman 9 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa TERGUGAT I men-someer PENGGUGAT untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatannya .
5. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I terikat hubungan keperdataan dengan telah sepakat untuk saling mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani perjanjian kredit Consumer Mortgage Nomor 06 yang dibuat Notaris Dudi Salahudin, S.E., S.H., M.Kn. tanggal 10 April 2013, dengan persetujuan plafond kredit sebesar Rp. 1.350.000.000,- (Satu Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun, dan telah diberitahukan kepada PENGGUGAT sebagaimana Surat Pemberitahuan Persetujuan Pemberian Kredit (SP3K) Nomor : 125 / SMI-KON / KPR / 2013 tanggal 4 April 2013 ditujukan kepada PENGGUGAT, dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 183 terletak di Blok Nyangkokot, Desa Karawang, Kec. Sukabumi, Kab. Sukabumi, Prov. Jawa Barat, dengan luas 2.140 M2 berikut bangunan berdasarkan surat ukur tanggal 14 Mei 1981 No. 2974/1981 atas nama Elis Muliawati dan atas jaminan tersebut telah diberikan sertifikat hak tanggungan Nomor : 1708/2013 tanggal 10 Juni 2015 kepada TERGUGAT I yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Hal tersebut diakui oleh PENGGUGAT dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka 1 (Satu) , angka 2 (Dua), sehingga berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, maka PENGGUGAT merupakan debitur dari TERGUGAT I dan berdasarkan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dinyatakan ***“Semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”***.

6. Bahwa penyerahan jaminan (agunan) kebendaan yang dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I merupakan hal yang diatur dalam UU nomor 10 tahun 1998 jo. UU nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu :

a. **Pasal 1 angka 23**

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”

b. **Pasal 8 ayat (1)**

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah , Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan hasil analisis yang mendalam atas itikad dan

Halaman 10 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”;

7. Bahwa alasan PENGUGAT dalam gugatannya Angka 3 (Tiga), Angka 4 (Empat), Angka 5 (Lima), Angka 6 (Enam) adalah sudah suatu kewajiban yang mengikat sebagaimana dalam pasal 2 huruf d tentang Biaya-biaya perjanjian kredit Consumer Mortgage Nomor 06 yang dibuat Notaris Dudi Salahudin, S.E., S.H., M.Kn. tanggal 10 April 2013 yang disepakati dan ditandatangani PENGUGAT dengan TERGUGAT I yang menyebutkan **”Penerima Kredit dikenakan biaya sebagai berikut : d. Biaya-biaya lain meliputi biaya Notaris dan/atau PPAT dalam rangka penandatanganan Perjanjian Kredit ini dan pengikatan agunan, biaya penutupan/premi asuransi atas bangunan dan jiwa kredit”;**
8. Bahwa apa yang didalilkan PENGUGAT angka 7 (Tujuh) dan 8 (Delapan) disebutkan dalam gugatan PENGUGAT telah terjadi musibah dan kondisi perekonomian, PENGUGAT mengalami musibah pada usaha tea house karaoke and restaurant yang mengakibatkan tunggakan pembayaran kredit belum dapat dibayarkan, atas alasan ini TERGUGAT I sampai dengan Jawaban ini disampaikan belum pernah menerima laporan tertulis tentang musibah apa yang dialami usaha tea house karaoke and restaurant secara terperinci, mengenai musibah apa yang di alami , kapan musibah tersebut terjadi , bagaimana musibah itu terjadi, apa yang menjadi korban dari musibah itu, berapa kerugian yang diderita PENGUGAT atas musibah yang terjadi, sehingga TERGUGAT I dapat menindaklanjuti ke Pihak Asuransi ;
9. Bahwa alasan yang disampaikan PENGUGAT angka 9 (Sembilan) dan Angka 10 (Sepuluh) adalah alasan yang mengada-ada dan sangat bertolak belakang dengan fakta dimana apabila terjadi kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I seharusnya PENGUGAT tidak mendaftar gugatan Aquo dikarenakan sudah terdapat pembeli dan penggugat tidak mendaftarkan gugatan yang sama sebelumnya baik di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kabupaten Sukabumi, sebagaimana Putusan Majelis perkara Nomor : 018 / G / BPSK.Kabsi / II / 2015 tanggal 21 April 2015 telah berkekuatan hukum tetap dan perkara yang sama telah diperiksa, diadili Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana perkara nomor : 16 / Pdt.Sus / 2015 / PN. Cbd tanggal 27 Agustus 2015 dan diadili Majelis Hakim pada

Halaman 11 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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

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

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Sukabumi sebagaimana perkara nomor 22 / Pdt.G / 2016 / PN.Skb tanggal 8 Juni 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap;

10. Bahwa alasan PENGUGAT angka 11 (Sebelas) dalam Gugatan menyebutkan bahwa TERGUGAT I tidak pernah memberikan surat peringatan kepada PENGUGAT adalah alasan yang tidak benar dan mengada-ada, TERGUGAT I telah melayangkan surat peringatan kepada PENGUGAT berdasarkan : Surat Peringatan I Nomor 0973 / KOM-SPV/SMI/2013 tanggal 21 November 2013, Surat Peringatan II Nomor 0620 / KON-SPV / SMI / 2014 tanggal 7 Agustus 2014 dan Surat Peringatan III Nomor 0721/KOM-SPV/SMI/2014 tanggal 9 September 2014, semuanya ditujukan kepada PENGUGAT;

11. Bahwa apa yang didalilkan PENGUGAT dalam Gugatan angka 12 (Dua Belas), Angka 13 (Tiga Belas), Angka 14 (Empat Belas), Angka 15 (Lima Belas), Angka 16 (Enam Belas), Angka 17 (Tujuh Belas), Angka 18 (Delapan Belas), Angka 19 (Sembilan Belas), Angka 20 (Dua Puluh) **adalah tidak benar**, dimana TERGUGAT I telah melaksanakan proses lelang di kantor pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan tidak dapat dibatalkan, sebagaimana disebutkan pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 / PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan: **"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan"**, dan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 / PMK.06 / 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan : **"Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :**

- a. **keadaan memaksa (force majeure) atau kahar ; atau**
- b. **terjadi gangguan teknis yang tidak bias ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang.**

12. Bahwa dikarenakan alasan-alasan yang diajukan PENGUGAT dalam Gugatan sangat tidak beralasan dan atau tidak berlandaskan hukum , sepantasnya Majelis Hakim menolak untuk seluruhnya gugatan yang diajukan PENGUGAT ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 12 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan EKSEPSI TERGUGAT I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT **EXCEPTIO RES JUDICATA (NE BIS IN IDEM)** dan **GUGATAN KABUR (EXEPTIO OBSCUUR LIBER)**, oleh karenanya gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

TENTANG POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara keseluruhan yang timbul dalam perkara ini ;

Atau, Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain maka dimohonkan suatu keputusan berdasarkan Moralitas Yang tinggi yang menjunjung tinggi keadilan memutuskan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

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

2. **Eksepsi *Persona Standi Non Judicio***

- a. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat kurang tepat dan keliru, karena tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat, yang merupakan Instansi atasan dari Tergugat II.
- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan yang merupakan bagian dari Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat. Oleh karena itu Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.
- c. Bahwa oleh karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri,

Halaman 13 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan hanya merupakan suatu badan hukum yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus dipertanggungjawabkan kepada atasannya tersebut, maka dalam hal adanya tuntutan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya. (*Vide* Pasal 6 R.v.).

d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Eksepsi *Obscuur libel*

a. Bahwa setelah Tergugat II cermati, Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya **tidak dapat menunjukan** tindakan-tindakan yang telah dilakukan Tergugat II **yang merupakan tindakan melawan hukum ketika melakukan pelelangan**.

b. Bahwa dalam posita Penggugat tidak menyebutkan sama sekali dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Tergugat II.

c. Bahwa selain itu, dalam posita maupun petitum Penggugat tidak jelas obyek yang digugat. Apakah terkait pelaksanaan lelangnya tanggal 21 Desember 2018 ataukah Surat Penetapan Lelang Nomor: S-4672/WKN.08/KNL.03/2018.

d. Bahwa berdasarkan itu, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Cibadak yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat II dalam eksepsi di atas, mohon dianggap telah termasuk dan menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini, dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II dalam Jawaban ini.

2. Bahwa yang menjadi dasar diajukannya gugatan *a quo* oleh Penggugat, khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah berkenaan dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap satu bidang tanah beserta bangunan diatasnya dengan alas hak SHM No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

183 a.n. Elis Muliawati, luas tanah 2140 m², luas bangunan 1032 m² yang terletak di Kampung Nyangkokot Desa Karawang Kecamatan Sukabumi Kabupaten Sukabumi Jawa Barat (selanjutnya disebut sebagai **objek perkara a quo**).

3. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam angka 2 halaman 2 surat gugatannya, Penggugat telah menjaminkan objek perkara *a quo* kepada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk. Cabang Kota Sukabumi Jawa Barat *in casu* Tergugat I, sehubungan dengan pemberian kredit dari Tergugat I kepada Penggugat.
4. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam angka 6 s.d. 8 halaman 3 dan halaman 4 surat gugatannya, Penggugat mengalami kesulitan untuk membayar cicilan utang kepada Tergugat I.
5. Bahwa dengan adanya kondisi kredit macet sebagaimana tersebut pada angka 4 di atas, maka Tergugat I menyampaikan permohonan kepada Tergugat II untuk melelang obyek perkara *a quo* yang telah dibebani hak tanggungan peringkat pertama. Dasar permohonan Tergugat I tersebut adalah Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) yang berbunyi "*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*".
6. Bahwa posisi Tergugat II dalam pelaksanaan lelang obyek perkara *a quo* selengkapnya dapat kami uraikan sebagai berikut.
 - a. Melalui surat Nomor: 0072/SMI-PPK/2018 tanggal 08 Oktober 2018 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Debitur (**Surat Permohonan Lelang**), Tergugat I memohon Tergugat II untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan Penggugat yakni obyek perkara *a quo*.
 - b. Dalam Surat Permohonan Lelang tersebut, Tergugat I melampirkan Surat Pernyataan Nomor: 0073/SMI-PPK/2018 tanggal 08 Oktober 2018 yang intinya menyatakan bahwa fasilitas kredit yang diberikan kepada Penggugat selaku debitur termasuk dalam kategori macet/bermasalah, sehingga sesuai ketentuan dalam Akta Pengakuan Hutang serta UUHT, kreditur berhak mengajukan lelang atas jaminan hutang debitur.

Halaman 15 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa selain itu, dalam Surat Permohonan Lelang, Tergugat I telah menyampaikan beberapa dokumen kelengkapan persyaratan lelang antara lain:

1. Perjanjian Kredit Nomor 23 tanggal 15 November 2010 jo. Addendum Perjanjian Kredit Nomor 102 tanggal 8 Maret 2012; dan Perjanjian Kredit Nomor 06 tanggal 10 April 2013.
2. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1708/2013 tanggal 18 Juni 2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 72/2013 tanggal 21 Mei 2013.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 183/Karawang atas nama Elis Muliawaty.
4. Surat Peringatan I Nomor 0973/KOM-SPV/SMI/2013 tanggal 21 November 2013, Surat Peringatan II Nomor 0620/KON-SPV/SMI/2014 tanggal 7 Agustus 2014 dan Surat Peringatan III Nomor 0721/KOM-SPV/SMI/2014 tanggal 9 September 2014, semuanya ditujukan kepada Penggugat/debitur.
5. Surat Pernyataan Nilai Limit dari Tergugat I yang intinya menyatakan bahwa nilai limit lelang sesuai laporan penilaian kantor jasa penilai publik (KJPP).

d. Bahwa mengingat Surat Permohonan Lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah melampirkan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 / PMK.06 / 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("**PMK 27/2016**") dan sesuai Pasal 13 PMK 27/2016 yang berbunyi, "*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 KPKNL Bogor menerbitkan Surat Penetapan Lelang Nomor: S-4672/WKN.08/KNL.03/2018 tanggal 09 November 2018 hal Penetapan Jadwal Lelang (**Surat Penetapan Jadwal Lelang**)

7. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut pada angka 6 di atas, Surat Penetapan Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat I serta pelaksanaan lelang tanggal 21 Desember 2018 dengan Risalah Lelang Nomor 2184/32/2018 telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.
8. Bahwa selanjutnya, merujuk pada uraian Tergugat II pada angka 6 huruf d di atas, dengan ini Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat

Halaman 16 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada positanya dalam angka 17 halaman 6 dan angka 20 halaman 8 Surat Gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat tidak diberikan surat peringatan oleh Tergugat I. Karena jelas-jelas dalam dokumen kelengkapan permohonan lelang yang disampaikan Tergugat I kepada Tergugat II, terdapat Surat Peringatan Tergugat I kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali.

9. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas posita Penggugat pada angka 19 halaman 7 Surat Gugatan yang intinya menyatakan bahwa seolah-olah Tergugat II tidak melakukan pengecekan terhadap dokumen persyaratan lelang terkait harga lelang. Bahwa posita Penggugat tersebut sangat tidak beralasan, karena jelas-jelas dalam permohonan lelangnya, Tergugat I telah melampirkan nilai limit yang sesuai laporan penilaian KJPP. Selain itu, sesuai Pasal 17 ayat (1) huruf e PMK 27/2016, penetapan Nilai Limit adalah sepenuhnya tanggung jawab dan kewenangan dari Penjual/Pemilik Barang (dhi. Tergugat I). Dengan demikian, Tergugat II tidak memiliki kewenangan untuk menetapkan nilai limit objek yang akan dilelang, karena hal tersebut sepenuhnya merupakan kewenangan dari Tergugat I selaku penjual/pemohon lelang.
10. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas dan mengingat lelang eksekusi hak tanggungan objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan melalui perantaraan Tergugat II pada tanggal 21 Desember 2018 telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum. Dengan demikian, Surat Penetapan Lelang beserta pelaksanaan lelang tanggal 21 Desember 2018 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut juga sesuai dengan bunyi Pasal 4 PMK 27/2016 bahwa "**Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan**" (vide buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan menyatakan bahwa "*Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*").

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II ;

Halaman 17 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet*

Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II atas permintaan Tergugat I merupakan lelang yang sesuai prosedur, yang dilakukan secara sah, serta tidak melawan hukum. Sehingga Risalah Lelang Nomor 2184/32/2018 tanggal 21 Desember 2018 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat ;
4. Menyatakan Surat Penetapan Lelang Nomor S-4672 / WKN.08 / KNL.03 / 2018 yang diterbitkan Tergugat II adalah sah.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Kuasa Penggugat tersebut , Turut Tergugat **tidak** memberikan jawaban gugatan dan dianggap telah melepaskan haknya untuk menjawab gugatan dari Kuasa Penggugat ;

Menimbang , bahwa atas Jawaban dari Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan REPLIK dan atas REPLIK dari Kuasa Penggugat kemudian Kuasa Tergugat I mengajukan DUPLIK sedangkan untuk Kuasa Tergugat II tidak mengajukan DUPLIK ;

Menimbang, bahwa mengutip uraian tentang hal ini dan segala pertimbangan yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibadak, tanggal 10 Pebruari 2020, Nomor: 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.001.000,- (Satu Juta Seribu Rupiah) ;

Halaman 18 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Relas pemberitahuan putusan kepada HJ. Elis Muliawati

Nomor: 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd pada tanggal 18 Februari 2020 ;

Membaca Relas pemberitahuan putusan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Nomor: 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd pada tanggal 21 Februari 2020;

Membaca Surat Pemberitahuan putusan kepada Andre Setiadi Nomor: 11 / Pdt / G / 2019 / PN. Cbd Jo 338 / Pdt / Del / 2019 pada tanggal 28 Februari 2020 ;

Membaca surat pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak yang menyatakan bahwa pada tanggal 21 Februari 2020 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Cibadak tanggal 10 Pebruari 2020 Nomor: 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Sukabumi yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Februari 2020, pemberitahuan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor yang menyatakan bahwa pada tanggal 2 Maret 2020, pemberitahuan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding II semula Tergugat II ;

Membaca Surat Mohon Bantuan Pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak melalui Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan bahwa pada tanggal 24 Pebruari 2020, pemberitahuan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak tanggal 5 Maret 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada para Terbanding dan Turut Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat pada tanggal 12 Maret 2020, tanggal 13 Maret 2020, tanggal 5 Maret 2020 dan tanggal 9 Juni 2020 ;

Halaman 19 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak 20 Maret 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 1 April 2020 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) Nomor.11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd masing-masing pada tanggal 9 Maret 2020, tanggal 10 Maret 2020 dan tanggal 16 Maret 2020, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dengan seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, diajukan masih dalam tengang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 01 Maret 2020, bahwa Pembanding / Semula Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara di tingkat Banding ini, untuk memeriksa dan memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor : 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd tertanggal 10 Pebruari 2020 tersebut menjadi sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding / Semula Penggugat menolak atau tidak sependapat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor : 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd, tertanggal 10 Pebruari 2020 tersebut, dikarenakan peradilannya tidak sesuai dengan hukum dan fakta-fakta pada persidangan antara lain sebagai berikut

- Bahwa pada tahap mediasi sebagai mediator adalah SONI NUGRAHA, S.H. M.H (selaku Mediator), dalam putusan pada halaman 10 dari 41 mediator disebutkan bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator, upaya perdamaian yang sudah ditempuh melalui Prosedur Mediasi tersebut tidak berhasil atau gagal, akan tetapi tidak dijelaskan kapan upaya mediasi tersebut dilakukan serta apakah para prinsipale dalam hal ini Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II hadir langsung dalam Proses Mediasi tersebut tidak diwakilkan kepada masing-masing kuasanya. Oleh karenanya Pembanding /Semula Penggugat meminta Ketua Majelis Pengadilan

Halaman 20 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi (tingkat Banding) untuk memeriksa risalah berita acara Proses Mediasi tersebut ;

- Bahwa mediator dalam memediasi tidak mengupayakan berdamai bagi pihak yang berperkara, sementara mediasi merupakan bagian dari asas hukum yang proses peradilannya cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna/bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum. Sangat disayangkan mediasi dilaksanakan hanyalah formalitas saja ;
- Bahwa Pembanding / Semula Penggugat menolak atau tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tentang :
1) Apakah Tergugat I telah melakukan pelelangan terhadap tanah seluas 2.140 meter persegi sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 183, tanpa melakukan peringatan dan pemberitahuan kepada Penggugat ?
- Bahwa Pembanding / Semula Penggugat menolak atau tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim TENTANG:
2) Apakah Tergugat II telah menetapkan nilai limit dibawah harga yang wajar dan menimbulkan kerugian atas proses pelelangan terhadap tanah seluas 2.140 meter persegi sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 183, bagi Penggugat ? yang tertuang pada Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor : 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd, tertanggal 10 Pebruari 2020 hal 35 dari 41 tersebut dalam Memori Banding ;
- Bahwa Pembanding / Semula Penggugat menolak atau tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim TENTANG:
3) Apakah TERGUGAT I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas proses pelelangan terhadap tanah seluas 2.140 meter persegi sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 183, yang tertuang pada Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor : 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd, tertanggal 10 Pebruari 2020 hal 35 dari 41 tersebut dalam Memori Banding ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal dan argumentasi hukum tersebut diatas, Pembanding/ Semula Penggugat kembali menegaskan untuk menolak atau tidak sependapat dengan majelis hakim yang berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan suatu perbuatan yang melawan hukum dalam hal melakukan proses

Halaman 21 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat, oleh karena preses
lelang tersebut telah melanggar ketentuan pasal 1131 KUH Perdata,
Pasal 1132 KUH Perdat dan pasal 1238 KUH Perdata ;

2. Bahwa dengan ini Pembanding/Semula Penggugat mohon kepada Yang
Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara di tingkat
Banding ini, untuk memeriksa dan memperbaiki Putusan Pengadilan
Negeri Cibadak Nomor : 11/Pdt.G/2019/ PN. Cbd tertanggal 10
Februari 2020 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan
kontra memori banding pada tanggal 19 Maret 2020, yang pada pokoknya
sebagai berikut :

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor : 11/Pdt.G/2019/PN-Skb Tanggal 10 Februari 2020, telah tepat dan benar serta berdasarkan hukum dan rasa keadilan, dimana dalam memberikan putusannya Pengadilan Negeri Cibadak, telah memeriksa dan mengadili perkara ini secara cermat, teliti dan seksama segala dalil dan bukti dari kedua belah pihak, serta alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang diajukan oleh kedua belah pihak, sehingga didalam memberikan putusan tersebut Pengadilan Negeri Cibdak tidak ada melakukan kesalahan/kekeliruan dalam mengadili dan menilai bukti-bukti, maupun dalam menerapkan hukum dan oleh karenanya putusan tersebut telah benar-benar mencerminkan rasa keadilan dan kebenaran serta kepatutan hukum;
2. Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Cibdak di dalam memberikan putusan dalam perkara *a quo* tidak ada melakukan kesalahan atau kekeliruan dalam mengadili dan menerapkan hukum serta putusannya telah mencerminkan rasa keadilan dan kebenaran serta kepatutan hukum, dan oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Cibdak Nomor : 11/Pdt.G/2019/PN-Skb, yang diputus pada Tanggal 10 Februari 2020 dalam perkara *a quo* sangat patut untuk dipertahankan;
3. Bahwa oleh karena pertimbangan majelis hakim sudah benar dan prosedur pelaksanaan lelang sudah sesuai dengan peraturan pelaksanaan lelang, dimohonkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk mengenyampingkan/tidak perlu mempertimbangkan argumentasi hukum yang diajukan oleh PEMBANDING sebagaimana tertuang didalam Memori Bandingnya tersebut;
4. Bahwa dengan demikian oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak Nomor : 11/Pdt.G/2019/PN-Skb putusan Tanggal 10 Februari 2020 sudah sangat tepat dan benar, dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, serta tidak ada kekeliruan maupun kesalahan dalam melakukan pertimbangan hukum maupun dalam memformulasikan putusan yang dijatuhkan terhadap perkara *a quo*, oleh karenanya layak dan pantas

Halaman 22 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung, untuk memperkuat dan mempertahankan Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor : 11 / Pdt.G / 2019 / PN-Skb Tanggal 10 Februari 2020;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini. Seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara telah dianggap termaktub dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti dan mencermati serta mengkaji dengan seksama, keseluruhan berkas perkara, yang terdiri dari Surat Kuasa, Surat Gugatan, Jawaban, Berita Acara persidangan, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, baik itu berupa surat maupun Saksi-saksi, dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibadak tanggal 10 Pebruari 2020 Nomor 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd, serta memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula sebagai Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, yang dalam putusannya pada pokoknya telah menyatakan dalam Eksepsi menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II, dalam pokok perkara: Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya serta menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.001.000,- (satu juta seribu rupiah), dengan amar putusan dan segala pertimbangan-pertimbangan hukumnya, selengkapny sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd, tanggal 10 Pebruari 2020, dengan alasan sebagaimana akan diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan tingkat pertama, dengan pertimbangan hukum sebaga berikut :

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan tertanggal 22 Juli 2019 ;

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 22 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 22 Juli 2019, terdaftar di bawah Register perkara Nomor 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd diajukan dan ditanda tangani oleh Kuasa Hukum Penggugat Syamsudin Landie, SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Juli 2019 ;

Halaman 23 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Juli 2019

tersebut berisi hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

----- K H U S U S -----

Untuk dan atas nama Pemberi kuasa, mewakili, mendampingi sebagai Penggugat dalam perkara gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Cibadak. Penerima Kuasa diberi hak dan kewenangan untuk mewakili Pemberi Kuasa dalam mengajukan gugatan, Replik, mendampingi, Mediasi, menyampaikan bukti-bukti, meminta dan menerima dokumen-dokumen terkait dalam penyelesaian segala permasalahan hukum yang dialami Pemberi Kuasa, menghadap instansi-instansi terkait, melakukan upaya-upaya hukum yang dianggap perlu selama hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan hukum pemberi kuasa ;

Menimbang, bahwa Pasal 123 ayat (1) HIR, menentukan bahwa pihak-pihak jika menghendaki dapat dibantu atau diwakili oleh kuasanya yang untuk itu harus dilengkapi dengan surat kuasa khusus, kecuali jika sipemberi kuasa menghadap sendiri ;

Menimbang, bahwa di dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 22 Juli 2019, yang ditanda tangani oleh Kuasa Hukum Penggugat tersebut, yang mana Tergugatnya terdiri dari :

- I. PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN Tbk, CABANG KOTA SUKABUMI JAWA BARAT yang beralamat di jalan Ahmad Yani No.35 – 37 Sukabumi Kota, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.
- II. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR, yang beralamat di jalan Veteran No.45 Bogor, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.
- III. ANDRE SETIADI, yang beralamat di jalan Sukahaji No.42 RT / RW.002 / 003 Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari Kota Bandung Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa walaupun dalam surat gugatan Syamsudin Landie, SH, gugatan Penggugat diajukan dan ditujukan terhadap PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk sebagai Tergugat I, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor sebagai Tergugat II dan Andrea Setiadi sebagai Turut Tergugat, sehingga dalam surat gugatan Penggugat tersebut, telah disebutkan siapa pihak yang menjadi Penggugatnya dan siapa pihak yang menjadi para Tergugat (subjek gugatannya) maupun objek

Halaman 24 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketanya, akan tetapi di dalam surat kuasa khusus tertanggal 19 Juli 2019 yang menjadi dasar kewenangan kuasa hukum Penggugat untuk menyusun dan mengajukan gugatan terhadap para Tergugat tersebut, Nama PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelaiog Bogor dan Andre Setiadi yang disebutkan sebagai pihak Tergugat dalam surat gugatan Penggugat tersebut di atas, tidak disebutkan sama sekali dan tidak tercantum dalam surat kuasa khusus tersebut, karena dalam surat kuasa khusus tersebut pada pokoknya hanya menyatakan penerima kuasa "Khusus" tanpa menyebutkan siapa yang menjadi pihak Tergugat-Tergugatnya dan atau kepada siapa gugatan itu akan diajukan atau ditujukan, sehingga dengan demikian dalam surat kuasa khusus tersebut terbukti tidak menyebutkan siapa yang menjadi pihak Tergugat-Tergugatnya dan karenanya tidak jelas kepada siapa gugatan tersebut ditujukan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat-Tergugat yang tercantum dalam surat gugatan atau disebutkan dalam gugatan, dalam surat kuasa khusus tidak tercantum atau tidak disebutkan, maka surat kuasa khusus yang seperti itu merupakan surat kuasa khusus yang tidak jelas, karena tidak jelas siapa yang dijadikan sebagai pihak Tergugat-Tergugatnya, sedangkan surat kuasa khusus yang tidak jelas Subjek gugatannya atau tidak menyebutkan siapa yang menjadi pihak Tergugatnya dan atau siapa yang dijadikan sebagai Tergugatnya, itu merupakan surat kuasa khusus yang mengandung cacat formil ;

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 tentang surat kuasa khusus ayat (1) dan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 7 Tahun 2012, apabila dalam surat kuasa khusus tidak menyebutkan siapa yang menjadi pihak Tergugatnya dan karenanya menjadi tidak jelas, kepada siapa gugatan ditujukan atau mengakibatkan surat kuasa khusus tersebut mengandung cacat formil, sehingga kedudukan kuasa sebagai pihak formil yang mewakili pemberi kuasa menjadi tidak sah dan karenanya gugatan yang ditanda tangani oleh kuasa menjadi tidak sah, sehingga semua tindakan yang dilakukan oleh kuasa menjadi tidak sah dan tidak mengikat, yang karenanya akan mengakibatkan gugatan yang diajukannya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa karena surat kuasa tertanggal 19 Juli 2019 yang dipergunakan oleh kuasa Hukum Penggugat sebagai dasar mengajukan gugatan dan menghadap persidangan dalam perkara Aquo, mengandung cacat formil, maka surat kuasa tersebut merupakan surat kuasa yang tidak sah sehingga kedudukan kuasa Penggugat sebagai pihak formil yang mewakili

Halaman 25 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberi kuasa menjadi tidak sah, yang mengakibatkan semua tindakan yang dilakukan oleh kuasa Penggugat menjadi tidak sah dan tidak mengikat, sehingga gugatan Penggugat tertanggal 22 Juli 2019, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena surat kuasa telah dinyatakan tidak sah, maka memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara, maupun materi yang menjadi pokok sengketa, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding, berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd tanggal 10 Pebruari 2020, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya yang timbul dalam perkara ini di dalam kedua tingkat peradilan, dibebankan kepada Pemanding semula sebagai Penggugat;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan ulangan, Pasal 123 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 6 Tahun 1994 Tentang Surat Kuasa khusus, Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Perumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung R.I Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Pokok bagi Pengadilan, serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula sebagai Penggugat ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibadak tanggal 10 Pebruari 2020 Nomor: 11 / Pdt.G / 2019 / PN. Cbd yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
- Menghukum Pemanding semula sebagai Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang

Halaman 26 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tingkat banding sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DEMIKIANLAH diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini : **Senin tanggal 24 Agustus 2020**, oleh kami : **WALFRED PARDAMEAN, S.H.** Hakim Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **ANTONO RUSTONO, S.H., M.H** dan **HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan pada hari itu juga oleh Ketua Majelis Hakim dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum dengan dibantu oleh **H. DEDE SOBARI, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ANTONO RUSTONO, S.H., M.H

WALFRED PARDAMEAN, S.H.

HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

H. DEDE SOBARI, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Meterai	Rp. 6.000,00
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00
- Biaya proses lainnya.....	<u>Rp. 134.000,00</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,00
(Seratus lima puluh ribu rupiah)	

Halaman 27 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG



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

Halaman 28 dari halaman 27 Putusan Nomor 323 / PDT / 2020 / PT.BDG

Disclaimer

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

Halaman 28