



**PUTUSAN**  
**Nomor 29/Pdt.G/2020/PN Tsm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HJ. Eem Rumaenah**, bertempat tinggal di Jln. Tentara Pelajar, Gg. Tunggal Rasa No. 25 RT. 003, RW. 006, Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya.

Untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT**

Dalam hal ini telah diwakili oleh kuasa hukumnya yaitu : **ANDI IBNU HADI , SH., JAJAT SUDRAJAT, SH., dan IMAM TANTHOWI JAUHARI, SH.,** berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 03 Agustus 2020.

**MELAWAN**

**Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang Kantor Wilayah VII Dkjn Bandung Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya**, berkedudukan di Jalan Ir. H Juanda No. 19 Kota Tasikmalaya.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : **SUBROTO dan ROCHIS NUR NUSROH**, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU -387/ MK.6/KN.8/2020 tertanggal 03 September 2020.

Untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT I ;**

**PT. Bank Perkreditan Rakyat Permata Dhanawira**, berkedudukan di Jalan Jamika No. 120 Bandung.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : **ALEX SULLAIMAN, SH., dan ISMAIL DJABARTI GUMAY, SH.,** berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 08 September 2020.

Untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II ;**

**Arief Rinardi Sunardi, S.Sos**, Alamat : Jln. Bebedahan 1, No. 77, RT. 007, RW 006, Kel. Lengkongsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : **DADANG FIRDAUS., SH., MH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum LSW & Co**, beralamat di Jalan Wolter Monginsidi No. 127 A RT/RW 001/002, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Agustus 2020.

Untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT III ;**

halaman 1 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Tasikmalaya,  
berkedudukan di Perum Bumi Resik Indah, Jalan Boulevard No. 1 Sukamanah,  
Kec. Cipedes, Kota Tasikmalaya.

Dalam hal ini diwakili kuasanya : SUWONDO A.Ptnh, ARDI KARYADI,  
SH., AGUS MULYANA, SH., dan RESTI LESTARI S.Pd berdasarkan  
surat kuasa khusus tertanggal 04 September 2020.

Untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT IV** ;

► Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada tanggal 18 Agustus 2020 dalam Register Nomor 29/ Pdt.G/ 2020/PN Tsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah menyepakati perjanjian pemberian kredit dari Tergugat II, dengan plafond kredit sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor : 0135445299;
2. Bahwa untuk menjamin pelusuan hutangnya atas kewajiban kredit *a quo*, Penggugat menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari, tanggal 25 Januari 1994, Luas Tanah : 242 M<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor : 3076/1993, tanggal 09 Desember 1993 setempat terletak dan dikenal di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggal Rasa, RT. 003, RW. 006, Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama Sadikin;
3. Bahwa, sebagai Debitur Tergugat II, Penggugat telah melaksanakan prestasinya, yakni melakukan beberapa kali pembayaran cicilan/angsuran, namun kemudian Penggugat mengalami kemunduran dalam usahanya sehingga mengakibatkan Penggugat tidak mampu melaksanakan prestasinya secara sempurna, dan Debitur dikategorikan sebagai Kredit Macet, dan Penggugat mendapatkan Surat Elektronik dengan rincian kewajiban per tanggal 30 Juni 2019 sebagai berikut :
  - Plafon : 250.000.000,-
  - Sisa Pokok : 107.790.654,-

halaman 2 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bunga : 102.401.127,-
- Denda : 558.664.698,-
- Total : 768.856.479,-**

4. Bahwa, Penggugat tetap berupaya untuk melaksanakan kewajiban membayar angsuran sesuai kemampuan Penggugat antara lain :

- Tanggal 30-08-2019 : Rp. 2.000.000,-
- Tanggal 30-09-2019 : Rp. 2.000.000,-
- Tanggal 31-10-2019 : Rp. 1.500.000,-
- Tanggal 27-12-2019 : Rp. 2.000.000,-

5. Bahwa, dalam situasi demikian Penggugat dikejutkan dengan adanya Surat Pemberitahuan Lelang Kedua dari Tergugat II Nomor : 003/PD/DIR/EX/VI/2020, tanggal 3 Juni 2020 yang pada pokoknya dalam surat tersebut memberitahukan bahwa **Tergugat II akan melakukan lelang ulang Hak Tanggungan milik Penggugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung** pada hari Rabu, tanggal 17 Juni 2020;

6. Bahwa, kemudian Penggugat mendapatkan informasi bahwa harta kekayaan Penggugat sebagaimana terurai dalam point 2 di atas, telah berhasil dilelang **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya (Tergugat I)** dan sebagai pemenangnya adalah Tergugat III sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan Pemenang Lelang, tertanggal 17 Juni 2020 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 240/34/2020, tertanggal 30 Juni 2020;

7. Bahwa, penjualan lelang terhadap hak tanggungan milik Penggugat oleh Tergugat I yang dilakukan atas permohonan Tergugat II telah ternyata bertentangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dengan uraian sebagai berikut :

- 7.1. Bahwa penjualan umum/lelang terhadap barang jaminan (hak tanggungan) milik Penggugat dilakukan *Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996*;

- 7.2. Bahwa antara Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan terikat pada perjanjian yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan, sedangkan prinsip hak tanggungan itu sendiri merupakan prinsip jaminan atas suatu hutang tertentu maka eksekutorial terhadap objek Hak Tanggungan tidak bisa lepas dari Pasal 224 HIR. Sehingga Pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 secara

halaman 3 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mutlak tidaklah dapat dilaksanakan, selain harus meminta Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri setempat;

- 7.3. Bahwa objek Hak Tanggungan *a quo* secara fisik dihuni dan dikuasai langsung oleh Penggugat sebagai debitur/pemberi Hak Tanggungan, maka Tergugat II sebagai kreditur/pemegang Hak Tanggungan harus menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR *jo* Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, yaitu pelelangan umum yang dilakukan melalui Pengadilan negeri setempat. Dengan ketentuan sebagai berikut :

- Adanya penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri;
- Sebagai pihak pemohon adalah Pengadilan Negeri;
- Prosedur sama dengan melalui KPKNL.

- 7.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam hal ini tidak bisa dilakukan berdasarkan Pasal 6 No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), melainkan harus didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR *jo* Pasal 14 ayat (2) *jo* Pasal 20 ayat (1) huruf "b" *jo* Pasal 26 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 UU Hak Tanggungan;

- 7.5. Bahwa ketentuan Pasal 26 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

*"Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan".*

Dalam penjelasan Pasal 26 Undang-Undang tersebut dikatakan bahwa:

*"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).*

*Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan.*

*Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.*

halaman 4 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

#### 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)



*Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya”.*

- 7.6. Bahwa Penjelasan Umum butir 9 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:  
“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 *Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement)* 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)*.

*Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANA YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *gross acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua *Reglemen* di atas.*

*Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang diatur dalam kedua *Reglemen* tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.*

- 7.7. Bahwa dari uraian-uraian fakta yuridis tersebut di atas, didasarkan pada ketentuan Pasal 26 UU Hak Tanggungan beserta penjelasannya dan penjelasan umum angka 9 UU Hak Tanggungan tersebut, dapat disimpulkan bahwa:

- Bahwa ketentuan mengenai prosedur atau tata cara pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan belum ada peraturan perundang-undangnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, maka pelaksanaan eksekusi hak tanggungan untuk daerah Jawa dan Madura dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR, sedangkan untuk daerah luar Jawa dan Madura berdasarkan Pasal 258 Rbg;
  - Bahwa Pasal 224 HIR mengatur bahwa pelaksanaan lelang akibat grosse hipotik yang memuat irah-irah: *"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"*, dilaksanakan atas perintah Pengadilan Negeri berlaku pula terhadap pelaksanaan lelang terhadap Hak Tanggungan;
  - Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan tanpa adanya izin/fiat Ketua Pengadilan adalah Perbuatan Melawan Hukum;
  - Bahwa ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan bukan ketentuan yang mengatur mengenai prosedur atau tata cara eksekusi hak tanggungan.
8. Bahwa, karena ternyata lelang eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 17 Juni 2020 tidak atas perintah dan/atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, tetapi dilaksanakan sendiri oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat II maka lelang eksekusi tersebut bertentangan dengan Pasal 224 HIR, sehingga karenanya pelelangan tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum atau harus dibatalkan;
9. Bahwa, perbuatan Para Tergugat yang melakukan lelang eksekusi hak tanggungan Penggugat tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, antara lain Tergugat II telah menetapkan harga limit lelang yang sangat rendah dan tidak wajar, tidak sesuai dengan harga tanah dan bangunan yang berlaku di wilayah tersebut;
10. Bahwa, selain itu berdasarkan Surat Pemberitahuan Lelang Kedua dari Tergugat II Nomor : 003/PD/DIR/EX/VI/2020, tanggal 3 Juni 2020 memberitahukan bahwa lelang Hak Tanggungan milik Penggugat akan dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, namun pada kenyataannya lelang Hak Tanggungan milik Penggugat dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya, sehingga Tergugat II telah memberikan informasi yang tidak benar dan menyesatkan;
11. Bahwa, untuk mencegah terjadinya kerugian pada diri Penggugat, maka penjualan lelang/lelang eksekusi oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat II

halaman 6 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kemudian telah dimenangkan oleh Tergugat III terhadap objek hak tanggungan milik Penggugat berupa sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari, tanggal 25 Januari 1994, Luas Tanah : 242 M<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor : 3076/1993, tanggal 09 Desember 1993 setempat terletak dan dikenal di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggal Rasa, RT. 003, RW. 006, Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama Sadikin, yang telah dilaksanakan pada tanggal 17 Juni 2020 harus dibatalkan atau batal demi hukum;

12. Bahwa, karena peralihan hak atas sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari, tanggal 25 Januari 1994, Luas Tanah : 242 M<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor : 3076/1993, tanggal 09 Desember 1993 dilakukan secara melawan hukum maka balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari dari atasnama Sadikin kepada Tergugat III yang dilaksanakan oleh Tergugat IV adalah tidak sah dan harus dibatalkan atau batal demi hukum;
13. Bahwa, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, maka para Penggugat mohon agar diletakan sita terhadap harta milik Penggugat (*Revindicatoir Beslag*) yaitu sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari, tanggal 25 Januari 1994, Luas Tanah : 242 M<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor : 3076/1993, tanggal 09 Desember 1993 setempat terletak dan dikenal di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggal Rasa, RT. 003, RW. 006, Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama Sadikin, sekarang tercatat atas nama Tergugat III;
14. Bahwa, gugatan a-quo didukung oleh alat bukti yang sah menurut hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, oleh karenanya patut untuk dikabulkan disertai dengan putusan serta merta (*Uit voerbar bij voeraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Tasikmalaya berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, dan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

halaman 7 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga sita terhadap harta milik Penggugat (*Revindicatoir Beslag*) yaitu sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari, tanggal 25 Januari 1994, Luas Tanah : 242 M<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor : 3076/1993, tanggal 09 Desember 1993 setempat terletak dan dikenal di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggal Rasa, RT. 003, RW. 006, Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama Sadikin sekarang atas nama Tergugat III;
4. Menyatakan bahwa penjualan lelang terhadap objek Hak Tanggungan berupa : sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari, tanggal 25 Januari 1994, Luas Tanah : 242 M<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor : 3076/1993, tanggal 09 Desember 1993 setempat terletak dan dikenal di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggal Rasa, RT. 003, RW. 006, Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama Sadikin, yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I atas permohonan Tergugat II yang dimenangkan oleh Tergugat III pada tanggal 17 Juni 2020 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan batal balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari, tanggal 25 Januari 1994, Luas Tanah : 242 M<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor : 3076/1993, tanggal 09 Desember 1993 dari atasnama Sadikin kepada Tergugat III;
6. Membebankan biaya perkara kepada Para Tergugat;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

### ATAU :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Endang Sri Gewayanti Latutuaraya, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Tasikmalaya, sebagai Mediator;

halaman 8 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya ;

2. Eksepsi *Plurium Litis Consortium* ;

a. Error in Persona

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan bahwa “suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan”

Bahwa Penggugat Hj. Eem Rumaenah adalah penggugat yang tidak berkualitas karena tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*) mengingat obyek gugatan in casu adalah obyek lelang SHM Nomor 909 luas 242 m2 terletak di Kel Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya atas nama Sadikin

Seharusnya dalam mengajukan gugatan a quo Penggugat harus mendapatkan kuasa dari Sadikin atau setidaknya mengajukan secara bersama-sama.

a. Gugatan Salah Subyek (*Exceptio Persona Standi In Judicio*)

➤ Bahwa dalam posita bantahannya, Penggugat mengakui bahwa Penggugat adalah debitur dari Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit diantara mereka, dimana hingga saat ini Penggugat tidak dapat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Tergugat II sebagaimana diperjanjikan dan diakui Penggugat dalam surat gugatannya. Hal tersebut adalah jelas wanprestasi Penggugat (dalam hal pemenuhan kewajiban pembayaran kredit) sehingga mengakibatkan kredit macet.

➤ Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, apabila seorang debitur masih memiliki kewajiban kepada krediturnya yang belum dilunasi, maka si debiur tidak memiliki hak apapun terhadap krediturnya, sedangkan untuk pengajuan gugatan haruslah ada sesuatu hak yang dilanggar untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan.

halaman 9 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena gugatan aquo diajukan oleh Penggugat (selaku debitur) yang tidak melunasi utangnya padahal berdasarkan Perjanjian Kredit, Penggugat jelas-jelas memiliki kewajiban untuk itu, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak/berkualitas untuk mengajukan gugatan aquo ;
- Bahwa dengan demikian jelas terbukti dalam hal ini Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) untuk melakukan pembayaran atas utang Penggugat kepada Tergugat II sebagaimana yang telah diperjanjikan maka demi hukum, Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak untuk melakukan gugatan atau tuntutan terkait dengan pelaksanaan eksekusi barang jaminan sebagai akibat cidera janji/wanprestasinya tersebut

### b. *Subjectum Litis*

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak, karena tidak mengikutsertakan notaris/pejabat yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Sehingga mengakibatkan gugatan aquo menjadi cacat formil;
- Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona* ;
- Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan salah satu kualifikasi gugatan *error in persona*. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### c. *Obscuur Libel*

Bahwa gugatan Penggugat sangat membingungkan, sangat kabur, sangat tidak jelas dan tidak mendasar sama sekali, mengingat :

- Perihal gugatan adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum
- Posita menguraikan adanya hubungan keperdataan (hutang piutang, wanprestasi) antara Penggugat dengan Tergugat II, Penjualan lelang yang dilakukan oleh prosedur hukum Tergugat I bertentangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum karena tidak melalui fiat eksekusi PN setempat, penetapan nilai limit lelang yang sangat rendah dan tidak wajar, pembatalan peralihan hak sertifikat SHM No. 99/Empangsari dari atas nama Sadikin beralih kepada Tergugat III.
- Petitum memerintahkan untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan sita terhadap obyek gugatan sah dan

halaman 10 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

#### 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

berharga, menyatakan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I tidak sah dan batal demi hukum, menyatakan balik nama SHM No. 99/Empangsari dari atas nama Sadikin beralih kepada Tergugat III batal

- Bahwa penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibenarkan karena harus diselesaikan tersendiri (Putusan MA No. 1875K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No. 879K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard* atau NO)

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam ekspesi, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, dan Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana gugatan angka 7 dan 8. Dalam gugatannya tersebut Penggugat menyatakan lelang yang telah dilaksanakan terhadap obyek gugatan aquo adalah bertentangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum karena tidak melalui ijin/fiat dari Pengadilan;
4. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 240/34/2020 tanggal 17 Juni 2020, telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Tergugat II berdasarkan Surat Nomor : 008PD/DIR/IV/2020 tanggal 14 April 2020;
5. Bahwa permohonan lelang tersebut telah dilengkapi dengan syarat-syarat lelang sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor : PER-2/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, maka sesuai pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa Kepala KPKNL atau 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;
6. Bahwa telah dijelaskan Tergugat I pada angka 4 diatas, bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 240/34/2020 tanggal 17 Juni 2020 telah dilaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permohonan Tergugat II. Hak untuk

halaman 11 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan Pertama. Tergugat II berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Penggugat. Hal tersebut terdapat pada Akta Pengakuan Hutang dan didasarkan pada Pasal 6 UUHT. Sehingga tindakan Tergugat I dalam pelelangan obyek sengketa a quo adalah tindakan untuk melaksanakan amanat UUHT;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas bahwa terhadap lelang yang diperantarai Tergugat I telah dilakukan berdasarkan Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 jo Tahun 1940 No. 56 sbagaimana kemudian telah diubah dan ditambah adalah sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*". Dengan demikian, lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum ;
8. Bahwa oleh karena lelang yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut telah dilakukan sesuai dengan peraturan lelang, sebagaimana diatur dalam Vendureglement Stbl. Nomor 189 jo PMK 27/PMK.06/2016 dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut adalah sah menurut hukum dan Risalah Lelang Nomor 240/34/2020 tanggal 17 Juni 2020 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
9. Bahwa dalil-dalil Penggugat halaman 6 angka 11 dan 12 tidak relevan, mengingat bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 240/34/2020 tanggal 17 Juni 2020 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka berdasarkan PMK 27/PMK.06/2016 Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Risalah Lelang merupakan akta jual beli yang sah,

halaman 12 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

#### 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

maka risalah lelang dapat dipakai untuk balik nama seperti yang tertuang dalam Pasal 41 jo Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan peralihan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang ;

10. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat II berdasarkan Risalah Lelang Nomor 240/34/2020 tanggal 17 Juni 2020 adalah sah menurut hukum, maka pembeli yang beritikad baik, yaitu pembeli yang melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan, maka berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012 perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik;
11. Bahwa dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya yang memeriksa perkara a quo karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang sama sekali tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta jelas-jelas tidak berdasar hukum;

Maka, berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat I uraikan, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi

- a. Menyatakan Eksepsi Tergugat I beralasan hukum dan dapat diterima
- b. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

## Dalam Pokok Perkara

- a. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
- b. Menyatakan Pelelangan yang dilakukan Tergugat I sah menurut hukum;
- c. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 240/34/2020 tanggal 17 Juni 2020 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat
- d. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
- e. Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

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

## I. DALAM KONPENSI

halaman 13 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm





## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Surat Kuasa yang dipergunakan oleh Penerima Kuasa sebagai PENGGUGAT, cacat hukum atau tidak sah, karena :
  - Pada bagian tanda tangan Pemberi Kuasa, patut diduga bahwa tanda tangan tersebut DIPALSUKAN atau setidaknya DIRAGUKAN KEASLIANNYA;
  - Dalam Surat Kuasa, tidak melampirkan Foto Copy KTP PENGGUGAT sebagai Pemberi Kuasa untuk dijadikan pembeding;
  - Bahwa hal ini didukung oleh Surat Gugatan Penggugat yang tidak mencantumkan Nomor Induk Kependudukan (NIK) Pemberi Kuasa;

## 2. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II mohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam EKSEPSI diatas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan DALAM POKOK PERKARA ini ;
2. Bahwa TERGUGAT II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa, BENAR Penggugat pada tanggal 14 Desember 2012 telah memperoleh fasilitas kredit sebesar Rp 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah), jangka waktu 3 (tiga) tahun atau 36 (tiga puluh enam) bulan dengan jumlah cicilan per bulan sebesar Rp 9.290.896,- (Sembilan juta dua ratus Sembilan puluh ribu delapan ratus Sembilan puluh enam rupiah) terdiri dari Pokok dan Bunga, yang harus dibayarkan setiap tanggal 14 (empat belas) bulan berikutnya. Sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor : 016/PK/PD/XII/12, tanggal 14 (empat belas) Desember 2012. Dan harus lunas ada tanggal 14 (empat belas) Desember (Bukti T1) ;  
untuk menjamin pelunasan Fasilitas Kredit yang dinikmati Penggugat, Penggugat memberikan agunan berupa :
  - 3.1. Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 242 (dua ratus empat puluh dua) meter persegi, Sertipikat Hak Milik Nomor 909 atas nama Sadikin, terletak di Gang Tunggalrasa RT. 003/RW.006 Kelurahan Empangsari, Kecamatan Tawang, Kota Tasikmalaya  
atas agunan tersebut diatas telah dibebani Hak Tanggungan (Bukti T2)
4. Bahwa, BENAR Penggugat sudah tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya terhitung sejak tanggal 14 (empat belas) Juli 2014 sehingga nyata-nyata Penggugat telah melakukan INGKAR JANJI

halaman 14 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



(wanprestasi) dan status Kredit Penggugat dikategorikan sebagai Kredit Macet ;

5. Bahwa, BENAR sampai tanggal 30 (tiga puluh) Juni 2019 kewajiban PENGUGAT sebesar Rp 768.856.479,- (Tujuh ratus enam puluh delapan juta delapan ratus lima puluh enam ribu empat ratus tujuh puluh Sembilan rupiah)
6. Bahwa, perlu diinformasikan sampai dengan Lelang dilaksanakan yaitu tanggal 17 (tujuh belas) Juni 2020, kewajiban PENGUGAT adalah sebesar Rp 1.182.100.012,- (satu milyar seratus delapan puluh dua juta seratus ribu dua belas rupiah) sehingga terjadi kekurangan bayar sebagai berikut :
  - Kewajiban PENGUGAT : Rp 1.182.100.012,- (satu milyar seratus delapan puluh dua juta seratus ribu dua belas rupiah)
  - Harga Bersih Lelang : Rp 430.227.500,- (Empat ratus tiga puluh juta dua ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)
  - Total Kekurangan : Rp 1.182.100.012 – Rp 430.227.500  
= Rp 751.872.512,- (Tujuh ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus dua belas rupiah)
7. Bahwa, TIDAK BENAR Fisik Objek Hak Tanggungan dihuni dan dikuasai oleh PENGUGAT sebagaimana tercantum pada Gugatan PENGUGAT Point 7 (tujuh) Sub 7.3. Oleh karena itu, TERGUGAT II mensomier PENGUGAT untuk membuktikan hal tersebut ;

## II. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa, sesuai dengan Hak Istimewa yang diberikan oleh Undang-undang dengan ini Tergugat Konpensasi mengajukan Gugatan Rekonpensasi dan untuk selanjutnya didalam gugatan REKONPENSI ini, TERGUGAT dalam KONPENSI mohon disebut PENGUGAT dalam REKONPENSI (Penggugat DRK), sedangkan PENGUGAT dalam KONPENSI mohon disebut sebagai TERGUGAT dalam REKONPENSI (Tergugat DRK)
2. Bahwa, Penggugat DRK mohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam Pokok Perkara tersebut diatas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan
3. Bahwa, sebagaimana disebutkan dalam Pokok Perkara tersebut diatas, kekurangan kewajiban yang harus dipenuhi Tergugat DRK dalah sebesar Rp 751.872.512,- (Tujuh ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus dua belas rupiah)

halaman 15 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



4. Bahwa adalah beralasan hukum, bilamana terhadap diri Tergugat DRK selain dibebani seperti point 3 (tiga) diatas juga dibebani kewajiban untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat DRK, dan layak bilamana ganti kerugian tersebut dibebankan sebesar 5% (lima persen) dari jumlah Rp 751.872.512,- (Tujuh ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus dua belas rupiah) setiap bulannya yang dihitung sejak bulan Juli 2020 sampai dibayar lunas, besarnya ganti kerugian mana dapat dimaklumi dengan mengingat keadaan krisis moneter dewasa ini ;
5. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat DRK ini tidak menjadi sia-sia (Illusioir) maka mohon kiranya terlebih dahulu untuk diletakkan Sita Jaminan (Revindicatoir Beslag) terhadap asset milik Tergugat DRK yang terletak dan dikeal umum di JALAN TENTARA PELAJAR, GANG TUNGALRASA, NOMOR 25, RT 003/RW. 006 KELURAHAN EMPANGSARI, KECAMATAN TAWANG, KOTA TASIKMALAYA ;
6. Bahwa gugatan ini didasari kepada bukti-bukti yang otentik, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku In Casu Pasal 180 H.I.R beralasan hukum bilamana putusannya dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada yang muliat Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memutus sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI**

- **DALAM EKSEPSI ;**
  - Menerima EKSEPSI TERGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya
- **DALAM POKOK PERKARA**
  - Menolak seluruh gugatan PENGGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

**DALAM REKONPENSI**

- Mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat DRK;
- Menyatakan Tergugat DRK telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Revindicatoir Beslag)
- Menghukum Tergugat DRK untuk membayar kepada Penggugat DRK uang sejumlah Rp 751.872.512,- (Tujuh ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus dua belas rupiah); ditambah ganti rugi sebesar 5% (lima persen) dari Rp 751.872.512,- (Tujuh ratus

halaman 16 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus dua belas rupiah); setiap bulannya terhitung dari bulan Juli 2020 sampai dibayar lunas ;

- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet;
- Menghukum PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT DRK membayar biaya perkara ;

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

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

## DALAM EKSEPSI

**BAHWA TERBUKTI SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT DALAM PERKARA AQUO TIDAK MENYEBUTKAN DOMISILI HUKUM MANA YANG DIPILIHNYA DARI 3 (TIGA) ALAMAT KUASA HUKUMNYA, TIDAK MENYEBUTKAN PIHAK YANG MENJADI TERGUGAT I, II, III DAN IV 9SUBJEK TERGUGAT DAN OBJEK GUGATAN**

1. Bahwa PENGGUGAT memberikan surat kuasa khusus tertanggal 03 Agustus 2020 kepada kuasa hukumnya yaitu :
  - 1) Andi Ibnu Hadi, SH, Nomor Induk KTPA : 08.11249, tempat/tanggal lahir:Tasikmalaya, 11 Desember 1974, alamat : Komplek Pesantren Condong RT/RW 01/02 Kelurahan Setianegaram, Kecamatan Cibeurem, Kota Tasikmalaya;
  - 2) Jajat Sudrajat, SH, Nomor Induk KTPA: 08.11327, tempat/tanggal lahir:Singaparna, 17 Februari 1980 alamat: Kp. Cipeundeuy No. 215 Rt. 03 RW. 07, Desa Cipakat, Kecamatan Singaparna, Kabupaten Tasikmalaya;
  - 3) Imam Tanthowi Jauhari, SH, Nomor Induk KTPA: 17.01264, tempat/tanggal lahir : Tasikmalaya, 4 Februari 1992 Kp. Cipeundeuy RT. 03 RW. 07, Desa Cipakat, Kecamatan Singaparna, Kabupaten Tasikmalaya ;
2. Bahwa dalam surat kuasa khusus tertanggal 03 Agustus 2020 tersebut, PENGGUGAT tidak menyebutkan pilihan domisili hukum di alamat kuasa hukum yang mana yang dipilih karena k 3 (tiga) kuasa hukum PENGGUGAT tersebut masing-masing mempunyai alamat yang berbeda-beda;

halaman 17 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam Surat Kuasa tersebut, PENGGUGAT tidak menyebutkan PIHAK YANG MENJADI TERGUGAT I, II, III DAN OBJEK GUGATAN yang dijadikan perkara secara tegas dan terang, seperti yang terdapat dalam Surat Kuasa yang menyatakan sebagai berikut :

### KHUSUS

Guna mewakili Pemberi Kuasa sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Klas I A Tasikmalaya mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang ditujukan kepada :

1. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang Kantor Wilayah VII Dkjin Bandung Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tasikmalaya**, berkedudukan di Jalan Ir. H. Djuanda No. 19 Kota Tasikmalaya
2. **PT. Bank Perkreditan Rakyat Permata Dhanawira**, berkedudukan di Jalan Jamaika No. 120 Bandung
3. **ARIEF RINARDI SUNARDI, S.Sos., M.M.**, tempat/tanggal lahir : Tasikmalaya /14 Desember 1969, NIK : 3278031412690003, jenis kelamin : laki-laki, alamat : Jln. Bebedahan I, No. 77, Rt. 007, Rw. 006 Kel. Lengkongsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya
4. **Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Tasikmalaya**, berkedudukan di Perum Bumi Resik Indah, Jalan Boulevard No. 1 Sukamanah, Kec. Cipedes, Kota Tasikmalaya
4. Bahwa dari Surat Kuasa tersebut diatas dapat dilihat, bahwa tidak menyebutkan SIAPA ATAU PIHAK MANA YANG MENJADI TERGUGAT I, II, III DAN IV (SUBJEK TERGUGAT) DAN OBJEK GUGATAN, hanya menyatakan secara umum bentuk pemberian kuasa, yaitu hanya menyatakan mengenai *"Guna mewakili Pemberi KUasa sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Klas I A Tasikmalaya mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditujukan kepada :....."*, tanpa menyebutkan secara tegas dan jelas siapa saja yang menjadi SUBJEK TERGUGAT dan OBJEK GUGATANNYA APA SERTA BERDASARKAN APA?
5. Dengan demikian Surat Kuasa PENGGUGAT tersebut menjadi Surat Kuasa umum dan tidak bersifat khusus, sehingga Surat Kuasa yang demikian tidak dapat diterima sebagai kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa dalam sidang perkara No. 313/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST ini, hal mana berdasarkan

halaman 18 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 288/K/Pdt/1986 tanggal 22 Desember 1987, yang berbunyi sebagai berikut :

“Surat Kuasa Khusus yang tidak menyebut atau keliru menyebutkan objek gugatan menyebabkan surat kuasa TIDAK SAH”

6. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 23 Januari 1977, menentukan bahwa sebagai syarat shnya surat kuasa khusus, harus memenuhi syarat formil antara lain sebagai berikut :

“.....mengaskan OBJEK dan KASUS yang diperkarakan, dalam arti

- harus tegas menyebutkan tentang apa yang diperkarakan
- paling tidak menyebutkan JENIS dan MACAM perkaranya

syarat-syarat tersebut adalah bersifat kumulatif. Salah satu tidak dipenuhi :

- mengakibatkan surat kuasa CACAT
- dan dengan sendirinya kedudukan kuasa sebagai PIHAK FORMIL mewakili pemberi kuasa TIDAK SAH
- sehingga gugatan harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA
- atau semua tindakan hukum yang dilakukan kuasa TIDAK SAH dan TIDAK MENGIKAT”

7. Bahwa berdasarkan dalil TERGUGAT III diatas dan berdasarkanurisprudensi tetap serta Surat Edaran Mahkamah Agung, TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak Surat Kuasa PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya Surat Kuasa PENGGUGAT tidak dapat diterima dan menyatakan Surat Kuasa PENGGUGAT CACAT (“error in objecto”) serta menyatakan tindakan hukum yang dilakukan Penerima Kuasa TIDAK SAH dan TIDAK MENGIKAT, karena Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil dari surat kuasa khusus

**BAHWA TERBUKTI GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS DAN SALING BERTENTANGAN (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa dasar PENGGUGAT mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum DENGAN TANPA mengajukan gugatan atau petitum ganti kerugian kepada PARA TERGUGAT, maka secara hukum secara jelas dan tegas diakui oleh PENGGUGAT dalam surat gugatannya tidak ada kerugian materiil dan immaterial yang disebabkan oleh PARA TERGUGAT dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA PIHAK;
2. Dimana dasar gugatan atau dasar tuntutan (groonslag van de lis) harus sesuai yang digariskan pasal 1865 KUHPerdato dan Pasal 163 HIR. Sehubungan dengan itu, dasar gugatan atau dasar tuntutan (groonslag van de lis) yang dianggap lengkap memenuhi syarat harus memuat dua unsur, yaitu :

halaman 19 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1) Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*)

- **Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum** antara :
  - PENGGUGAT dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan
  - Antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berkaitan dengan materi atau objek sengketa

## 2) Dasar Fakta

Memuat penjelasan pernyataan mengenai :

- Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat
- Atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan PENGGUGAT

(M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, halaman 58, Sinar Grafika, Cetakan keempat, Mei 2006, Jakarta)

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 842K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987, yang kaidah hukumnya berbunyi :

“dalam hal perbuatan melawan hukum hendaknya diperhatikan bahwa kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, karena kerugian tidak terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum”

Bahwa dengan demikian surat gugatan PENGGUGAT adalah kabur atau obscur libel karena tidak secara jelas memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*Feitelijke Grond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud

3. Bahwa gugatan PENGGUGAT juga terlihat tidak saling mendukung antara posita dan petitum gugatan, karena dalam posita mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian materiil kepada PENGGUGAT sehubungan dengan adanya lelang asset jaminan kredit tersebut, sedangkan dalam petitum gugatannya PENGGUGAT tidak menuntut PARA TERGUGAT atau TIDAK ADA KERUGIAN MATERIIL DAN IMATERIIL;
4. Bahwa dari gugatan PENGGUGAT tersebut dapat dilihat bahwa PENGGUGAT tidak dapat menyatakan secara TEGAS dan TERINCI dengan pasti mengenai apa yang dituntutnya, ketidaktegasan dan tidak terperinci tuntutan PENGGUGAT tersebut dapat dilihat dari pernyataan PENGGUGAT dalam uraian awal posita gugatan yang secara jelas menguraikan suatu peristiwa wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan asset sebidang

halaman 20 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dengan bangunan diatasnya tersebut dan kemudian asset tersebut dilelang, akan tetapi kemudian diakhir posita berubah menjadi suatu peristiwa Perbuatan Melawan Hukum serta dalam petitumnya tidak menuntut adanya ganti kerugian sebagai unsur perbuatan melawan hukum. Hal ini menunjukkan kebingungan PENGUGAT yang tidak bisa membedakan mana wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum dan menggabungkan keduanya dalam satu gugatan a quo;

5. Bahwa PENGUGAT (Hj. Eem Rumaenah) dalam surat gugatan. Perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo telah mendalilkan sebagai pemilik atas rumah tersebut TANPA BISA MENUNJUKKAN BUKTI KEPEMILIKAN ATAS RUMAH TERSEBUT (OBJEK GUGATAN) ;
  6. Bahwa faktanya objek gugatan dalam perkara aquo dan diakui secara tegas dan jelas oleh PENGUGAT pada point 2 dan 12, Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGUGAT dalam perkara aquo adalah sebidang tanah dan bangunan seluas 242 m2, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi nomor : 3076/1993 tanggal 09 Desember 1993, yang terletak di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggalrasa RT/RW 03/06 Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat dengan bukti-bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No. 909/Kelurahan Empangsari atas nama SADIKIN (BUKAN ATAS NAMA PENGUGAT) dan sekarang sudah dibalik nama atas nama TERGUGAT III;
  7. Bahwa akibat petitum gugatan PENGUGAT tidak menyatakan secara tegas dan terperinci, maka gugatan PENGUGAT menjadi (i) kabur/tidak jelas, (ii) terdapat pertentangan antara posita dengan petitum dan (iii) petitum tidak terperinci, karenanya TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim untuk MENOLAK gugatan PENGUGAT atau setidaknya tidak dapat diterima, karena gugatan PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan
- BAHWA TERBUKTI PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA AQUO**
1. Bahwa dalam surat gugatan PENGUGAT mendalilkan adalah sebagai pihak yang telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor : 0135445299 dengan TERGUGAT II dan PENGUGAT telah mendalilkan sebagai pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya dan telah menjaminkan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya dalam perjanjian kredit tersebut diatas ;
  2. Bahwa terbukti dalam surat gugatan PENGUGAT TIDAK DAPAT MENUNJUKKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH SECARA HUKUM

halaman 21 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEBAGAI SATU-SATUNYA ORANG YANG SAH SECARA HUKUM SEBAGAI PEMILIK DAN ATAS SEBIDANG TANAH BERIKUT BANGUNAN DIATASNYA

3. Bahwa faktanya objek gugatan dalam perkara aquo dan diakui secara tegas dan jelas oleh PENGGUGAT pada point 2 dan 12, Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara aquo adalah sebidang tanah dan bangunan seluas 242 m2, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi nomor : 3076/1993 tanggal 09 Desember 1993, yang terletak di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggalrasa RT/RW 03/06 Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat dengan bukti-bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No. 909/Kelurahan Empangsari atas nama SADIKIN (BUKAN ATAS NAMA PENGGUGAT) dan sekarang sudah dibalik nama atas nama TERGUGAT III ;
4. Bahwa berdasarkan dalil TERGUGAT III diatas, maka dengan ini TERGUGAT III mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menolak gugatan dari PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima, karena gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formal gugatan karena PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA AQUO  
BAHWA TERBUKTI GUGATAN PENGGUGAT TERLAMPAU DINI (GUGATAN PREMATUR)
1. Bahwa gugatan PENGGUGAT sebenarnya adalah berkaitan tentang perjanjian kredit dengan jaminan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya dan kemudian terjadi WANPRESTASI oleh PENGGUGAT dalam perjanjian kredit tersebut selanjutnya TERGUGAT II melalui TERGUGAT I telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas asset jaminan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tersebut dan dalam lelang asset tersebut dimenangkan oleh TERGUGAT III;
2. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan telah terjadi perbuatan melawan hukum akan tetapi TIDAK MENGURAIKAN, MENCANTUMKAN DAN MENJELASKAN TINDAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG TELAH DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT dalam perkara aquo? Apakah dalam Perjanjian Kredit? Apakah dalam pelaksanaan melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas asset jaminan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tersebut? atau apa?
3. Jika seandainya permasalahan hukum terjadinya perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas asset jaminan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tersebut dan minta agar lelang

halaman 22 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas asset tersebut tidak sah dan dibatalkan maka PENGUGAT harus mengajukan gugatan Perlawanan ke pengadilan negeri agar lelang atas asset dalam perkara aquo tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

4. Bahwa dalam perkara aquo belum ada putusan pengadilan yang inkrah dan berkekuatan hukum tetap yang telah membatalkan dan menyatakan tidak sah lelang atas asset jaminan tersebut dalam perkara gugatan Perlawanan maka gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan PENGUGAT adalah premature dan tidak berdasar hukum karena belum adanya putusan pengadilan dalam perkara gugatan perlawanan atas pelaksanaan lelang asset dalam perkara aquo;
5. Bahwa dengan demikian TERGUGAT III mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk MENOLAK gugatan dari PENGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dicantumkan/diuraikan/dimuat pada bagian eksepsi tersebut diatas, secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari JAWABAN TERGUGAT III terhadap pokok perkara ini
2. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGUGAT sebagaimana yang telah diutarakan/diuraikan dalam gugatannya kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III;
3. Bahwa TERGUGAT III adalah sebagai pembeli yang telah membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 242 m2, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi nomor : 3076/1993 tanggal 09 Desember 1993, yang terletak di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggalrasa RT/RW 03/06 Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat dengan bukti-bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No. 909/Kelurahan Empangsari atas nama SADIKIN (BUKAN ATAS NAMA PENGUGAT) dan sekarang sudah dibalik nama atas nama TERGUGAT III, melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara (TERGUGAT I) oleh karenanya TERGUGAT III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1976 Reg. Nomor : 821 K/Sip/1974, yaitu : pembeli yang membeli suatu benda melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang ;
4. Bahwa dengan demikian terbukti TERGUGAT III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang karena TERGUGAT III

halaman 23 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sebagai pembeli yang membeli sebidang tanah dan bangunan seluas 242 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi nomor : 3076/1993 tanggal 09 Desember 1993, yang terletak di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggalrasa RT/RW 03/06 Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat dengan bukti-bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No. 909/Kelurahan Empangsari atas nama SADIKIN (BUKAN ATAS NAMA PENGUGAT) dan sekarang sudah dibalik nama atas nama TERGUGAT III dan sekarang sudah dibalik nama atas nama TERGUGAT III, melalui pelelangan umum yang sah secara hukum dari Kantor Lelang Negara (TERGUGAT I) berdasarkan penetapan pemenang lelang adalah TERGUGAT III berdasarkan Risalah Lelang No. 240/34/2020 Tanggal 17-06-2020, Kuitansi Nomor KW-62 RL 240/34/2020 dan Surat Keterangan Pemenang Lelang tanggal 17 Juni 2020 ;

5. Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta dan bukti-bukti hukum yang ada terbukti gugatan PENGUGAT bukanlah gugatan yang beritikad baik dan benar serta tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu sesuai hukum yang berlaku dan dimana TERGUGAT III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang
6. Bahwa TERGUGAT III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak terpenuhinya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, yaitu :
  - 6.1. Unsur Perbuatan  
Unsur perbuatan tidak terpenuhi oleh TERGUGAT III dikarenakan tidak adanya kerugian formal PENGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT III
  - 6.2. Unsur Melawan Hukum  
Unsur melawan hukum tidak terpenuhi, hal ini dikarenakan PENGUGAT dalam gugatannya mendalilkan telah terjadi perbuatan melawan hukum akan tetapi TIDAK MENGURAIKAN, MENCANTUMKAN DAN MENJELASKAN TINDAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG TELAH DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT dalam perkara aquo? apakah dalam Perjanjian Kredit? Apakah dalam pelaksanaan melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas asset jaminan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tersebut? Apakah dalam peralihan hak atas asset jaminan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tersebut? Atau apa?
  - 6.3. Unsur Kesalahan Pelaku  
Unsur kesalahan tidak terpenuhi karena TERGUGAT III bukan sebagai pihak yang melakukan lelang atas asset jaminan atau objek perkara aquo dan TERGUGAT III adalah pemenang lelang atas asset jaminan atau objek perkara

halaman 24 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

### 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

aquo dan pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku

## 6.4. Unsur Kerugian dan Unsur Hubungan Kausal

Unsur Perbuatan. Unsur Melawan Hukum dan Unsur Kesalahan tidak terpenuhi maka secara yuridis unsur mengenai kerugian dan hubungan kausal secara yuridis tidak terpenuhi pula. Dalam perkara aquo PENGUGAT tidak menuntut dan mengajukan kerugian kepada PARA TERGUGAT dalam petitumnya di surat gugatan PENGUGAT;

## 7. Bahwa dalil poin 11, 12 dan 13 gugatan PENGUGAT mengenai Sita Jaminan sepatutnya ditolak dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa sebidang tanah dan bangunan seluas 242 m2, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi nomor : 3076/1993 tanggal 09 Desember 1993, yang terletak di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggalrasa RT/RW 03/06 Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat dengan bukti-bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No. 909/Kelurahan Empangsari atas nama SADIKIN (BUKAN ATAS NAMA PENGUGAT) dan sekarang sudah dibalik nama atas nama TERGUGAT III;
- 2) Bahwa TERGUGAT III adalah pemenang lelang atas objek perkara aquo dan pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku
8. Bahwa TERGUGAT III menolak alasan dan dalil dalam poin 14 gugatan PENGUGAT oleh karena tidak adanya alasan kuat serta bukti-bukti yang diajukan oleh PENGUGAT dapat disangkal kebenarannya, sehingga permintaan agar putusan perkara ini agar kelak dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) harus ditolak. Permohonan agar dapat dilaksanakan kelak uitvoerbaar bij voorraad tidak memenuhi Pasal 180 HIR dan SEMA RI No. 3 Tahun 1978
9. Dengan demikian seluruh dalil PENGUGAT dalam gugatannya sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara sehingga terbukti bahwa dalil-dalil PENGUGAT tidak benar, mengada-ada dan sama sekali tidak berdasarkan hukum

Berdasarkan seluruh uraian diatas, TERGUGAT III mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara perdata No. 29/Pdt.G/2020/PN.TSM berkena untuk memutus perkara a quo dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

halaman 25 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaring);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaring)
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara

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

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

### I. DALAM EKSEPSI

#### Kompetensi Absolut

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat angka 12 halaman 6 menyatakan karena peralihan hak atas sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari, tanggal 25 Januari 1994, Luas Tanah : 242 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor 3076/1993, tanggal 09 Desember 1993 dilakukan secara melawan hukum maka balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari dari atas nama Sadikin kepada Tergugat III yang dilaksanakan oleh Tergugat IV adalah tidak sah dan harus dibatalkan atau batal demi hukum

Menurut Tergugat IV bahwa untuk pembatalan balik nama atas dasar kutipan risalah Lelang No. 240/34/2020 tanggal 17-6-2020 adalah merupakan Keputusan Pejabat, selaku Kepala Kantor KPKNL Tasikmalaya, bahwa pembatalannya merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Peradilan tata Usaha Negara yang berbunyi : "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan rehabilitasi";

halaman 26 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Tergugat IV telah melaksanakan pencatatan-pencatatan pada Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 909/Empangsari sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hal yang telah diuraikan diatas dengan ini Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat IV;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV memohon kepada Yang Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV
3. Bahwa berdasarkan catatan pada Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 909/Kel Empangsari tanggal 25-01-1994 Gambar Situasi No. 3076/1993 tanggal 09-12-1993 Luas 242m2 tercatat atas nama SLAMET
4. Kemudian pada tanggal 27-4-2006 beralih kepada ANWAR UDIN, berdasarkan Akta Jual Beli No. 96/2006 tanggal 6-4-2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Ida Aryani SH Notaris/PPAT Wilayah Kota Tasikmalaya
5. Kemudian pada tanggal 27-8-2008 beralih kepada SADIKIN, berdasarkan Akta Jual Beli No.723/2008 tanggal 11-8-2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Heri Hendriyana, SH,MH Notaris/PPAT Wilayah Kota Tasikmalaya
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 909/Kel. Empangsari pada tanggal 19-1-2009 telah dipasang Hak Tanggungan I (Pertama) Nomor 00090/2009, dengan pemegang Hak Tanggungan PT Bank Danamon Indonesia Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 518/2008 tanggal 21-10-2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Harry Kristianto, SH Notaris selaku PPAT Wilayah Kota Tasikmalaya
7. Bahwa berdasarkan Surat Permintaan dari PT Bank Danamon Indonesia, Tbk tanggal 14-12-2012 Nomor RY/2230/004/12/2012 maka Hak Tanggungan No.00090/2009 hapus
8. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik 909/Kel Empangsari pada tanggal 19-2-2013 telah dipasang Hak Tanggungan I (Pertama) Nomor 00537/2013, dengan pemegang Hak Tanggungan PT BANK PERKREDITAN RAKYAT PERMATA DHANAWIRA berkedudukan di Kota Bandung berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.611/2012 tanggal 26-12-2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Linda Meiliany Lendraus, S.H., M.H Notaris selaku PPAT Wilayah Kota Tasikmalaya

halaman 27 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa kemudian diterbitkan SKPT untuk Lelang No. 276/2014 tanggal 02/12/2014 berdasarkan permohonan SUGENG HERIYADI, SH Kepala KPKNL Tasikmalaya sebagaimana Surat Nomor S-8803/Wkn.8/Knl.05/2014 tanggal 20-11-2014
10. Kemudian diterbitkan lagi SKPT untuk Lelang No. 416/2017 tanggal 22-12-2017 berdasarkan permohonan SALBIAH Kepala KPKNL Tasikmalaya sebagaimana Surat Nomor.S-1397/Wkn.8/KNL.05/2017 tanggal 22-11-2017
11. Kemudian diterbitkan lagi SKPT untuk Lelang No. 81/2020 tanggal 20-5-2020 berdasarkan permohonan SALBIAH Kepala KPKNL Tasikmalaya sebagaimana surat Nomor.S-294/Wkn.08/KNL.05/2020 tanggal 16-04-2020;
12. Bahwa pada tanggal 14-07-2020 telah di Roya berdasarkan Surat Permintaan dari PT BPR PERMATA DHANAWIRA tanggal 19-06-2020 No. 009/Roya/PD-TSK/VII/2020, maka Hak Tanggungan I No.00537/2013 hapus
13. Bahwa terakhir tanggal 16-07-2020 catatan pada Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 909/Kel Empangsari tercatat atas nama ARIEF RINARDI, S.Sos, MM berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No.240/34/2020 tanggal 17-6-2020 yang dibuat oleh dan dihadapan SALBIAH selaku Kepala Kantor KPKNL Tasikmalaya
14. Bahwa pencatatan pada Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 909/Kel Emapangsari sebagaimana angka 9 s/d 13 tersebut diatas, Tergugat IV telah mencatat sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Paragraf 2 "Pemindahan Hak Dengan Lelang" Pasal 41 berbunyi :
  - (1) Peralihan Hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang
  - (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang
  - (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor LelangBegitu juga Tergugat IV telah melaksanakan ketentuan PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana Pasal 107 ayat:

halaman 28 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Atas permintaan Kepala Kantor Lelang, Kepala Kantor Pertanahan memberikan keterangan mengenai tanah yang akan dilelang dengan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah
- (2) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan

Dan pasal 108 ayat :

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan:
  - a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan
  - b. 1) Sertipikat Hak Milik atas satuan rumah susun atas hak atas tanah yang telah terdaftar atau dalam hal sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkannya sertipikat dimaksud
  - 2) Surat-surat bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar
  - c. bukti identitas pembeli lelang
  - d. bukti pelunasan harga pembelian
  - e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dalam hal bea tersebut terutang
  - f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 dalam hal pajak tersebut terutang
15. Demikian juga berdasarka Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah pada pasal 6 berbunyi "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut". Dan pasal 7 berbunyi "Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada"

Dan Pasal 20 berbunyi :

Ayat (1). Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau

halaman 29 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

#### 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

- b. title eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya

Dengan demikian Tergugat IV telah melaksanakan pencatatan-pencatatan pada Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 909/Empangsari sesuai dengan Peraturan yang berlaku dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, kami Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memeriksa dan untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

II. DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Pertama Tergugat I, II, III dan IV, pihak Penggugat mengajukan Replik tertanggal 14 Oktober 2020 yang isi dan maksudnya sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan tertanggal 14 Oktober 2020.

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut di atas, Tergugat I mengajukan Dupliknya tertanggal 21 Oktober 2020, Tergugat II mengajukan Dupliknya tertanggal 20 Oktober 2020, Tergugat IV mengajukan Dupliknya tertanggal 21 Oktober 2020 sebagaimana berita acara persidangan tertanggal 21 Oktober 2020 sedangkan Tergugat III mengajukan Dupliknya tertanggal 04 November 2020 sebagaimana berita acara persidangan tertanggal 04 November 2020.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya, yaitu :

1. Surat Pemberitahuan Kewajiban Penggugat kepada Tergugat II pertanggal 30 Juni 2019, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P - 1.
2. Slip setoran tanggal 30-08-2019 sebesar Rp. 2.000.000,- telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P - 2.

halaman 30 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Slip setoran tanggal 30-09-2019 sebesar Rp. 2.000.000,- telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P - 3.
4. Slip setoran tanggal 31-10-2019 sebesar Rp. 1.500.000,-, tidak ada surat alinya, diberi tanda P - 4.
5. Slip setoran tanggal 27-12-2019 sebesar Rp. 2.000.000,- telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P - 5.
6. Pemberatuan lelang kedua nomor 003/PD/DIR-EX/VI/2020 dari Tergugat II kepada Penggugat tanggal 3 Juni 2020, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P - 6.
7. Surat Keterangan Taksiran Harga Tanah nomor 973/148/XI/Kel tanggal 04 nopember 2020, telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda P - 7.

Menimbang, bahwa selain bukti tertulis tersebut di atas, Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan, yaitu :

Saksi I : YAYAT, memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat. Saksi tinggal di gang tunggal rasa belakang SMA 5 Tasikmalaya.
- Bahwa Penggugat telah meminjam uang kepada Bank dengan jaminan rumah milik Penggugat yang luasnya adalah 17 bata (238 M2).
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah Penggugat tersebut dilelang karena saksi tidak pernah melihat pengumuman lelangnya.
- Bahwa rumah tersebut belum dijual oleh Penggugat ke pihak lain.
- Bahwa Penggugat tidak tinggal di rumah yang dilelang tersebut.

Saksi 2 : ASEP SURYANA, memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal kepada Penggugat karena saksi di Kelurahan Empangsari dan sepengetahuan saksi Penggugat punya sengketa dengan pihak Bank.
- Bahwa Penggugat telah meminjam uang ke Bank dengan jaminan rumah milik Penggugat.
- Bahwa setahu saksi harga tanah sebesar Rp. 16.000.000,-sedangkan bangunan seharga Rp. 60.000.000,- karena saksi pernah menerbitkan taksiran harga tanah.
- Bahwa rumah Penggugat belum dijual ke pihak lain oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I tidak menghadirkan saksi-saksi di persidangan melainkan mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya, yaitu :

halaman 31 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Surat Nomor 008/PD/DIR/IV/2020 tertanggal 14 April 2020 perihal Permohonan Penjualan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI - 1.
- Surat Nomor 009/PD/DIR/IV/2020 tertanggal 14 April 2020 perihal Pernyataan Tergugat, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI - 2.
- Surat Nomor S-293/WKN.08/KNL.05/2020 tertanggal 06 Mei 2020 Hal Penetapan Jadwal Lelang, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI - 3.
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 81/2020 tertanggal 20 Mei 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI - 4.
- Surat Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 19 Mei 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI - 5.
- Pengumuman Lelang Kedua tertanggal 03 Juni 2020 melalui Surat Kabar Priangan yang terbit di Tasikmalaya, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI - 6.
- Surat dari BPR Perdhana PT. BPR Permata Dhanawira Nomor 002/PD/DIR-EX/V/2020 perihal Pemberitahuan Lelang tertanggal 14 Mei 2020, tidak ada bukti aslinya, diberi tanda TI - 7.
- Risalah Lelang Nomor : 240/34/2020 tertanggal 17 Juni 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TI - 8.

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II tidak menghadirkan saksi-saksi di persidangan melainkan mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya, yaitu :

- Surat Perjanjian Kredit Nomor : 016/PK/PD/XII/12 tertanggal 14-12-2012, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TII - 1.
- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 00537/2013 tertanggal 19-02-2013, tidak ada bukti aslinya, diberi tanda TII - 2.
- Surat Pernyataan Hajjah Eem Rumaenah tertanggal 25 Nopember 2015, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TII - 3.
- Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama HJ. EEM RUMAENAH, tidak ada bukti aslinya, diberi tanda TII - 4.
- Surat dari BPR Perdhana PT. BPR Permata Dhanawira, tidak ada bukti aslinya, diberi tanda TII - 5.
- Surat dari BPR Perdhana PT. BPR Permata Dhanawira tertanggal 14 April 2020, tidak ada bukti aslinya, diberi tanda TII - 6.
- Iklan Dijual Cepat Kos-kosan di Jl. Tentara Pelajar Samping SMAN 5 Tasikmalaya melalui Harian pagi Radar Tasikmalaya tanggal 6 Maret 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TII - 7.

halaman 32 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 atas nama wajib pajak Sadikin H, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TII - 8.
- Rumah ini Di Jual, Print out foto, diberi tanda TII - 9.

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya Tergugat III tidak menghadirkan saksi-saksi di persidangan melainkan mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya, yaitu :

- Sertifikat Hak Milik No. 909 atas nama Arief Rinardi S.Sos.MM, tidak ada bukti aslinya, diberi tanda TIII - 1.
- Grosse Risalah Lelang No. 240/34/2020 tertanggal 17-06-2020, tidak ada bukti aslinya, diberi tanda TIII - 2.
- Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tertanggal 24 Juni 2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TIII - 3.
- Kuitansi Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang Eksekusi UUHT PT BPR Dhanawira Nomor KW-62 RL 240/34/2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TIII - 4.
- Surat Keterangan Pemenang Lelang Tertanggal 17 Juni 2020, tidak ada bukti aslinya, diberi tanda TIII - 5.
- Kutipan Risalah Lelang No. 240/34/2020 tertanggal 17 Juni 2020, diberi tanda TIII - 6.

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya Tergugat IV tidak menghadirkan saksi-saksi di persidangan melainkan mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya, yaitu :

- Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 909/Empangsari, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TIV - 1.
- Gambar Situasi, tidak ada bukti aslinya, diberi tanda TIV - 2.
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk Lelang Nomor 416/2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TIV - 3.
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk Lelang Nomor 81/2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TIV - 4.
- Kutipan Risalah Lelang Nomor 240/34/2020, sesuai dengan aslinya, diberi tanda TIV - 5.

Menimbang, bahwa Para pihak telah menyampaikan kesimpulannya. Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya. Tergugat I telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 4 Februari 2021. Tergugat II telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 03 Februari 2021. Tergugat IV telah menyampaikan

halaman 33 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

#### 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

kesimpulannya tertanggal 04 Februari 2021 sedangkan Tergugat III tidak menyampaikan kesimpulannya.

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I, II, III dan Tergugat IV mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Eksepsi Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi Plurium Litis Consortium

- a. Error in Persona
- b. Gugatan Salah Subyek
- c. Subyektum Litis
- d. Obscur Libel

II Eksepsi Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut :

- Surat Kuasa Penggugat cacat hukum atau tidak sah

III. Eksepsi Tergugat III pada pokoknya sebagai berikut :

- Surat Kuasa Penggugat tidak menyebutkan domisili hukum mana yang dipilihnya dari 3 (tiga) alamat kuasa hukumnya, tidak menyebutkan pihak yang menjadi Tergugat I, II, III dan IV, Subyek Tergugat dan Obyek Gugatan.

IV. Eksepsi Tergugat IV mengenai Kompetensi Absolut

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I, II, III dan IV tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa Setiap orang atau siapa saja yang merasa dirugikan haknya maka ia mempunyai hak untuk mengajukan gugatan kepada pihak yang dianggap telah merugikan haknya sehingga mengenai eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai Legal Standing untuk mengajukan gugatan karena obyek sengketa atas nama Sadikin patutlah ditolak.
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat II yang telah melakukan penjualan lelang

halaman 34 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



terhadap hak tanggungan milik Penggugat oleh Tergugat I yang dilakukan atas permohonan Tergugat II yang dianggap Penggugat bertentangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga eksepsi Tergugat I tentang gugatan salah subyek patutlah ditolak.

- Bahwa Penggugat mempunyai hak tentang siapa-siapa saja yang akan didudukkan sebagai pihak Tergugat dalam gugatannya sehingga eksepsi Penggugat tentang Subyektum Litis patutlah ditolak.
- Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah perbuatan melawan hukum atas penjualan lelang terhadap hak tanggungan milik Penggugat oleh Tergugat I yang dilakukan atas permohonan Tergugat II yang dianggap Penggugat bertentangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sedangkan posita yang menjelaskan hubungan keperdataan (hutang piutang, wanprestasi) hanyalah jalan cerita tentang asal mula hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I sampai terjadinya penjualan lelang terhadap hak tanggungan milik Penggugat oleh Tergugat I yang dilakukan atas permohonan Tergugat II sehingga tidak ada penggabungan gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian eksepsi Tergugat I tentang Obscuur Libel patutlah ditolak.
- Bahwa tidak ada kewajiban hukum untuk mencantumkan Nomor Induk Kependudukan (NIK) dan melampirkan foto copy KTP sebagai Pemanding dalam surat kuasa. Sedangkan mengenai tanda tangan diragukan keasliannya maka hal itu sudah masuk ranah pidana bukan keperdataan seperti gugatan yang sedang diputuskan ini. Dengan demikian eksepsi Tergugat II patutlah ditolak.
- Bahwa bila dalam surat kuasa tidak disebutkan domisili hukum maka secara otomatis domisili hukumnya adalah alamat pemberi kuasa (dalam perkara a qua adalah alamat Penggugat). Di samping itu bila tidak disebutkan pihak yang menjadi Tergugat I, II, III dan IV maka pihak yang menempati nomor 1 (satu) adalah Tergugat 1 dan seterusnya dan hal itu sudah sesuai antara gugatan Penggugat dengan surat kuasa Penggugat tentang penempatan Tergugat I, II, III dan IV. Di samping itu bahwa gugatan itu adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sehingga tidak perlu disebutkan tentang obyek gugatan. Dengan demikian eksepsi ini patutlah ditolak
- Bahwa mengenai eksepsi tentang kompetensi absolut telah diputus dengan putusan sela. Dengan demikian eksepsi ini patutlah ditolak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, eksepsi Tergugat I, II, III, IV patutlah ditolak.

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan Tergugat II yang telah melakukan penjualan lelang terhadap hak tanggungan milik Penggugat oleh Tergugat I yang dilakukan atas permohonan Tergugat II yang dianggap Penggugat bertentangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua) orang saksi.

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya Para Tergugat tidak menghadirkan saksi-saksi di persidangan melainkan mengajukan bukti-bukti surat yaitu : bukti TI -1 sampai dengan TI - 8, bukti TII - 1 sampai dengan TII - 9, bukti TIII - 1 sampai dengan TIII - 6 dan bukti TIV - 1 sampai dengan TIV - 5.

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II telah mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Kredit Nomor : 016/PK/PD/XII/12 tertanggal 14-12-2012 (bukti TII - 1) dimana dalam perjanjian tersebut pada pokoknya ditentukan bahwa :

- Tergugat II memberikan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
- Penggugat wajib membayar bunga sebesar 20 % (dua puluh persen) per tahun.
- Jangka waktu pinjaman ditetapkan selama 36 (tiga puluh enam) bulan dihitung efektif sejak tanggal 14-12-2012 sampai dengan 14-12-2015.
- Untuk pinjaman ini Penggugat menyerahkan agunan kepada Tergugat II yaitu sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari, tanggal 25 Januari 1994, Luas Tanah : 242 M<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor : 3076/1993, tanggal 09 Desember 1993 setempat terletak dan dikenal di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggal Rasa, RT. 003, RW. 006, Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama Sadikin.

halaman 36 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam pelaksanaan ternyata Penggugat tidak mampu melaksanakan prestasinya dengan sempurna sehingga berdasarkan dalil gugatan Penggugat maka Tergugat II akan melakukan lelang ulang Hak Tanggungan milik Penggugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung pada hari Rabu tanggal 17 Juni 2020 (bukti P-6) dan kemudian Penggugat mendapatkan informasi bahwa harta kekayaan Penggugat sebagaimana terurai dalam point 2 di atas, telah berhasil dilelang **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya (Tergugat I)** dan sebagai pemenangnya adalah Tergugat III sebagaimana dinyatakan dalam Surat Keterangan Pemenang Lelang, tertanggal 17 Juni 2020 dan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 240/34/2020, tertanggal 30 Juni 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat bahwa penjualan lelang terhadap hak tanggungan milik Penggugat tersebut di atas bertentangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yaitu pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah penjualan lelang hak tanggungan milik Penggugat tersebut di atas bertentangan dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yaitu pasal 6 UU Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996.

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), menyatakan apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa pasal Pasal 20 ayat 1 UUHT menyatakan apabila Debitur cedera janji, maka "Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditur-kreditur lainnya", sehingga tepat apabila Debitur yang cedera janji maka Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum;

Menimbang, bahwa Pasal 14 ayat (3) UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mengemukakan alasan keberatannya terhadap Lelang Eksekusi oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah bahwa Penggugat sedang berusaha untuk dapat membayar kewajiban atas tunggakan

halaman 37 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fasilitas kredit (bukti P-2, P-3, P-4, P-5) kepada Tergugat II namun Penggugat sedang mengalami kemunduran usaha;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah debitur (Penggugat) adalah cedera janji sehingga Hak Tanggungan dilelang pada pelelangan umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata: "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";

Menimbang, bahwa Prof. R. Subekti (Hukum perjanjian Cet.ke-II, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), hal 50)), mengemukakan bahwa wanprestasi atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu: (i) tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan; (ii) melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya; (iii) melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat; atau (iv) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat dan tidak disangkal oleh Tergugat II bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran beberapa kali (Bukti P-2, P-3, P-4, P-5) namun Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran lagi sampai dengan sekarang karena mengalami kemunduran usaha. Selanjutnya Tergugat II telah mengeluarkan beberapa kali Surat Pemberitahuan Kewajiban Penggugat kepada Tergugat II tertanggal 30 Juni 2019 dari Tergugat II kepada Penggugat (bukti P-1 dan TII-5), Surat perihal Perincian Jumlah Kewajiban Hutang Penggugat kepada Tergugat II tertanggal 14 April 2020 Oleh karena itu Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti TII-6 dapat diketahui bahwa sampai dengan bulan April 2020 tunggakan angsuran yang seharusnya dibayar oleh Penggugat tidak dilaksanakan dengan baik, dengan rincian sebagai berikut:

- Baki Debet	Rp.	93.750.654,-
- Bunga	Rp.	57.149.718,-
- Denda	Rp.	1.031.199.640,-
Total kewajiban	Rp.	1.182.100.012,-

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.II-1, yaitu: berupa Perjanjian Kredit Nomor: 018/PK/PD/XII/12 tertanggal 14-12-201 :

halaman 38 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

### 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

## PASAL 2 : Jangka Waktu dan Angsuran Pinjaman

Jangka waktu pinjaman ditetapkan selama 36 bulan terhitung efektif sejak tanggal 14-12-2012 sehingga akan berakhir efektif pada tanggal 14-12-2015.

## PASAL 12 : Eksekusi dan Likuidasi Agunan

- (1) Selain memberikan hak kepada Bank untuk menagih Pinjaman berikut bunga, denda dan biaya secara sekaligus dan tunai, memutuskan perjanjian dengan seketika dan menyatakan seluruh kewajiban menjadi jatuh tempo, pemenuhan unsur-unsur sebagaimana disebutkan dalam pasal 10 juga memberikan hak eksekusi terhadap agunan-agunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dengan menggunakan hak lainnya yang bertujuan untuk melikuidasi agunan sebagai sumber pembayaran pinjaman Debitur.
- (2) Apabila setelah dikurangkan dengan kewajiban seluruh kewajiban Debitur tanpa mempertimbangkan nilai hak tanggungan, Bank akan mengembalikan kelebihan penjualan dimaksud kepada Debitur atau Penjamin.
- (3) Sebaliknya apabila masih ada kekurangan maka Debitur tetap bertanggung jawab untuk melunasi kekurangan pembayaran pinjaman dimaksud kepada Bank sesuai dengan perhitungan dan tagihan Bank.
- (4) Biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan penyelesaian Pinjaman Debitur antara lain tidak terbatas pada biaya pengacara, balai lelang dan biaya-biaya eksekusi menjadi tanggung jawab Debitur dan dibebankan kepada kekayaan Debitur atau hasil penjualan agunan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat telah lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan untuk melaksanakan prestasi (kewajiban) sehingga dianggap wanprestasi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa Prosedur Eksekusi Lelang Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo.Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No.Per-2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /Pmk.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan berbunyi "Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang."

halaman 39 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No.Per-2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang berbunyi "Lelang Ekekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terdiri dari

- a. Dokumen yang bersifat umum yang disampaikan pada saat permohonan lelang terdiri dari :
  1. Salinan / fotokopi Perjanjian Kredit;
  2. Salinan / fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  3. Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan;
  4. Salinan / fotokopi Perincian Hutang / jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
  5. Salinan / fotokopi bukti bahwa :
    - a) Debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
    - b) Debitor telah pailit, berupa:
      - i. Putusan Pailit;
      - ii. Salinan Penetapan / keterangan tertulis dari Hakim Pengawas atau Berita Acara Rapat Kreditor yang ditandatangani oleh Kurator dan Hakim Pengawas yang berisi dimulainya keadaan insolvensi;
    - c) Debitor merupakan Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).
6. Surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata dan / atau tuntutan pidana; dan
7. Salinan / fotokopi Laporan Penilaian / penaksiran atau dokumen ringkasan hasil penelitian / penaksiran yang memuat tanggal penilaian /penaksiran, dalam hal limit kurang dari Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
8. Salinan / fotokopi Laporan Hasil Penelitian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal nilai limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- b. Dokumen yang bersifat khusus yang disampaikan pada saat sebelum pelaksanaan lelang terdiri dari :
  1. Salinan/ fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank dalam likuidasi, Bank beku operasional, Bank beku kegiatan usaha, atau Eks BPPN.

halaman 40 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

#### 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. Bukti pengumuman lelang;
3. SKT/ SKPT dalam hal objek dilelang berupa tanah atau tanah dan bangunan;
4. Salinan/ fotokopi Laporan Penilaian atyau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian, dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; dan
5. Asli surat pernyataan yang dibuat oleh Notaris dalam hal Bank Kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang (Akta de Command).

Menimbang, bahwa di persidangan Pembantah mengajukan alat bukti berupa P.-3 berupa Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 0296/PIM-TSM/V/2019 tanggal 13 Mei 2019. Bahwa sebelumnya bukti T.I-18 berupa Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 813/Pim-Tsm/X/2015 tanggal 12 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat I mendalilkan bahwa dalam penyelesaian permasalahan hutang melalui mekanisme lelang, sebagai berikut:

- a. Bahwa pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan adanya Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 008/PD/DIR/IV/2020 tertanggal 14 April 2020 untuk melaksanakan lelang atas barang jaminan berupa : sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari, tanggal 25 Januari 1994, Luas Tanah : 242 M<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor : 3076/1993, tanggal 09 Deesember 1993 setempat terletak dan dikenal di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggal Rasa, RT. 003, RW. 006, Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama Sadikin;
- b. Bahwa bersama dengan Permohonan Lelang tersebut, Tergugat II melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang sebagai berikut :
  - Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 00537/2013 yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Tasikmalaya
  - sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 909/Kelurahan Empangsari, tanggal 25 Januari 1994, Luas Tanah : 242 M<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi Nomor : 3076/1993, tanggal 09 Deesember 1993 setempat terletak dan dikenal di Jalan Tentara Pelajar, Gang Tunggal Rasa, RT. 003, RW. 006, Kel. Empangsari, Kec. Tawang, Kota Tasikmalaya, tercatat atas nama Sadikin;

halaman 41 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan dari Pemohon Lelang Eksekusi bahwa Termohon Lelang Eksekusi telah wanprestasi dengan posisi hutang per tanggal 14 April 2020 menunjukkan outstanding sebesar Rp. 93.750.654.
- Surat pemberitahuan kepada Termohon lelang eksekusi bahwa barang jaminan milik termohon lelang eksekusi akan dilelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya
- Surat Peringatan dari Pemohon Lelang Eksekusi kepada Para Termohon Lelang Eksekusi yaitu sebagai berikut :
  - a. Surat peringatan I tertanggal 01 Maret 2018
  - b. Surat peringatan II tertanggal 09 Maret 2018
  - c. Surat peringatan III tertanggal 16 Maret 2018

c. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan secara formil terhadap dokumen yang dilampirkan, dinyatakan bahwa Tergugat II selaku Penjual/Pemohon Lelang telah memenuhi semua persyaratan lelang yang ditentukan dalam PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Pasal 6 ayat (5) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No.Per-2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, maka Tergugat I mengeluarkan Surat No. S-293/WKN.08/KNL.05/2020 tertanggal 06 Mei 2020 tentang Penetapan Jadwal Lelang (Bukti TI - 3).

Menimbang, bahwa Penggugat berserta bukti suratnya ternyata tidak cukup mendukung dalil gugatannya terhadap eksekusi lelang Hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV. Berdasarkan fakta di persidangan berdasarkan alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah membuktikan bahwa Penggugat belum memenuhi kewajibannya pembayaran hutang kredit terhadap Tergugat I dan proses lelang Hak tanggungan telah sesuai dengan aturan berlaku dan tidak primatur;

Menimbang, bahwa atas uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka sepatutnya gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya maka Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini dan dibebani biaya perkara yang selanjutnya akan tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

### **DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut di atas.

halaman 42 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

#### *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 pada pokoknya gugatan Rekonsensi adalah Penggugat Dalam Rekonsensi atau Penggugat DRK ( Tergugat II Dalam Konvensi) menuntut kekurangan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat Dalam Rekonsensi (Tergugat DRK) sebesar Rp. 751.872.512,- (tujuh ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus dua belas rupiah)

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat DRK tidak mengajukan saksi dan bukti surat yang mendukung dalil gugatannya.

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat DRK tidak secara jelas menguraikan kerugian sebesar Rp. 751.872.512,- (tujuh ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus dua belas rupiah) sehingga dengan demikian patutlah gugatan Penggugat DRK ditolak.

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi dinyatakan ditolak dan oleh Majelis Hakim pihak Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi dinyatakan berada pihak yang kalah maka Majelis Hakim menetapkan segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan konvensi dan rekonsensi dalam perkara a quo harus dibebankan kepada Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi.

Memperhatikan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-undang Hak Tanggungan, Pasal 224 HIR, serta undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

#### DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonsensi untuk seluruhnya

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul perkara ini sejumlah Rp. 1.345.000,- (satu juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah)

halaman 43 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

#### 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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya pada hari Senin tanggal 01 Maret 2021 oleh Kami, YULI EFFENDI, SH., MHum., sebagai Hakim Ketua Majelis, YUNITA, SH., dan RAHMAWATI WAHYU SAPTANINGTIAS, SH., MH.,LI., masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 04 Maret 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut di atas dibantu oleh TUBAGUS RIZAL FALAH, SH., sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I, kuasa Tergugat II tanpa dihadiri kuasa Tergugat III dan kuasa Tergugat IV.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

YUNITA, SH

YULI EFFENDI, SH., Mhum.

RAHMAWATI WAHYU SAPTANINGTIAS, SH., MH.,LI

Panitera Pengganti,

TUBAGUS RIZAL FALAH, SH

## Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya proses	Rp. 50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp.1.195.000,00
4. PNPB Panggilan	Rp. 50.000,00
5. Redaksi	Rp. 10.000,00
6. Materai	<u>Rp. 6.000,00 +</u>
Jumlah :	Rp.1.345.000,-
-	(satu juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah)

halaman 44 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm



halaman 45 sampai dengan 45 perkara Nomor 29/Pdt.G/2020/PN.Tsm

**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)