



**PUTUSAN**  
**Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **TN. SOFYAN**, bertempat tinggal di Komp.TWI FWB 28 No. 03 RT 001/ RW 006, Kelurahan/ Desa Warnasari, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon, Propinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
2. **NY. IRA NOVIANTI**, bertempat tinggal di di Komp.TWI FWB 28 No. 03 RT 001/ RW 006, Kelurahan/ Desa Warnasari, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon, Propinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;  
Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rinanto Suryadhimirtha, S.H., M.Sc., Sigit Riyanto, S.H. dan Antariksa Agung Tri Cahyono, S.H., para Advokat pada Law Office Rinanto Suryadhimirtha & Associates, beralamat di Perum Griya Taman Asri (GTA) Blok C Nomor 316, Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

M e l a w a n :

1. **PT BANK BUKOPIN TBK. CQ. PT BANK BUKOPIN TBK. CABANG CILEGON**, berkedudukan di di Nifarro Park, ITS Tower, Office lantai 27 Jl. Raya Pasar Minggu No. 18 Jakarta Selatan dan di Jalan SA Tirtayasa Kelurahan Nomor 97, Jombang Wetan, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Propinsi Banten, yang diwakili oleh Irawan Barnas, selaku Specialis Asset Management Division Head, berdasarkan Surat Kuasa Direksi tanggal 18 Oktober 2021, dalam hal ini

*Halaman 1 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa kepada Bastian Noor Pribadi, S.H., Aditia Persada Yoga Ginting, S.H., M.H., Muhammad Yogie Syafputra, S.H., Soni Fira Fauziah, S.H., para staf Litigasi pada Special Asset Management Division dan Yusep Tri Susanto, S.H., staf Litigasi PT. Bank KB Bukopin Tbk. Kantor Cabang Cilegon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dan Surat Tugas tanggal 17 November 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**2. NOTARIS KOTA CILEGON TN. HAPENDI HARAHAHAP, S.H., M.H.,** beralamat di Jalan SA. Tirtayasa Nomor 11 B, Masigit, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Propinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**3. PT DAYA GUNA SEJATI,** berkedudukan di Gedung Tranka lantai dasar Jalan Raya Pasar Minggu Km 17,5 Nomor 17, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Andrie Aulia Anas selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Soniya, staf PT. Daya Guna Sejati berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

**4. NOTARIS TN. MUHARZAH AMAN, S.H.,** beralamat di Ruko Golden Madrid, Jalan Letnan Sutopo, Blok B Nomor 11, Bumi Serpong Damai, Tangerang, Propinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

**5. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SERANG,** beralamat di Jalan Raya Cilegon Nomor 3, Drangong, Kecamatan Taktakan, Kota Serang, Propinsi Banten, memberikan kuasa kepada Agus Trewulianto, Dwi Mulyani, Aji Prasetyo, Ferdinandus Andreas, Ayu Nilamsari, Kemis dan Luh Putu Candra Dewi, masing-masing sebagai Kepala Seksi Hukum atau Pelaksana pada KPKNL Serang atau Kanwil DJKN Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor:

*Halaman 2 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*

#### 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)



SKU-650/MK.6/KN.8/2021 tanggal 23 November 2021,  
selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

**6. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA**

**CILEGON**, beralamat di Jalan Nuri 7 Nomor A-4, RT 1/ RW 10, Cibeber, Kota Cilegon, Propinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;

**7. NY. DEA ADELITA**, bertempat tinggal di Perum Bumi Kedawung Asri Blok D

8 RT 03/ 07, Kelurahan Taman Baru, Kecamatan Citangkil, Cilegon, Propinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Toris Setiawan, S.H. dan Reza Adyatorik Hakim, S.H., para Advokat pada Kantor Hukum Toris Setiawan, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Bali Raya Nomor 17 RT 10 RW 04 Makasar Cipinang Melayu, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Nopember 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 25 Oktober 2021 dalam Register Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I berdasarkan perjanjian kredit Nomor : 17 (tujuh belas) tanggal 9 November 2012 dihadapan Tergugat II sebesar Rp.80.000.000,- (Delapan puluh juta Rupiah) untuk fasilitas KPR dengan setting Kredit Installment, dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 9 November 2012 hingga tanggal 9 November 2017, serta dalam pasal 17 (Tujuh belas) dinyatakan kedua belah pihak memilih domisili umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri Serang di Serang, dengan

*Halaman 3 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



agunan SHM No.1909 yang terletak di Kelurahan Warnasari, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon, Banten, Surat Ukur Tanggal 30 – 12 – 2005 No.160/ Warnasari/ 2005 Luas 125 m2 (Seratus dua puluh lima meter persegi) yang tercatat pemegang hak Tn.Sofyan/ Penggugat I;

Mohon disebut sebagai: Obyek Sengketa;

2. Bahwa Para Penggugat awalnya lancar mengangsur pembayaran kepada Tergugat I, selanjutnya karena terdampak pandemi virus covid-19 sehingga menjadi macet pembayarannya yang sisa hutang pokoknya tinggal sebesar Rp.18.202.362,- (Delapan belas juta dua ratus dua ribu tiga ratus enam puluh dua Rupiah), yang dimana Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif berusaha berkomunikasi terus kepada Tergugat I sebagai Kreditur untuk menyelesaikan pinjamannya untuk dihapuskan bunga dan denda, hal ini telah ditetapkan sebagai Bencana Nasional lewat Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019, dalam hal ini mengalami Force Majeur (Vide : pasal 1244 KUH Perdata dinyatakan “ Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya “ ), serta (Vide : Pasal 1245 KUH Perdata dinyatakan “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apalagi lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang“;
3. Bahwa selanjutnya itikad baik permohonan Para Penggugat yang terdampak wabah virus Covid-19 sehingga usahanya terpuruk saat ini, justru dikejutkan mendapatkan surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) No.25/ DGS – DIR/ VIII/ 2020 tertanggal 3 Agustus 2020 yang menerangkan telah ditandatanganinya Perjanjian pengalihan antara Tergugat I dengan Tergugat III sesuai Salinan Akta Perjanjian Pengalihan

*Halaman 4 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Piutang (Cessie) No.09 dan Salinan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJPB) No.08 dihadapan Tergugat IV di Jakarta tanggal 30 Juni 2020, yang dimana jumlah pelunasan hutang Para Penggugat sangat fantastis jumlahnya, yakni pokok Rp.18.202.362,- (Delapan belas juta dua ratus dua ribu tiga ratus enam puluh dua Rupiah), Bunga Rp.960.270,- (Sembilan ratus enam puluh ribu dua ratus tujuh puluh Rupiah) serta Denda Rp.32.468.768,- (Tiga puluh dua juta empat ratus enam puluh delapan ribu tujuh ratus enam puluh delapan Rupiah), sehingga total keseluruhannya sebesar Rp.51.631.400,- (Lima puluh satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus Rupiah) ???!!!;

4. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Para Penggugat mengajukan permohonan keberatan kepada Tergugat I tetapi hingga gugatan perkara a quo diajukan sama sekali tidak ada tanggapan, justru Para Penggugat kembali dikejutkan dengan menerima Surat Peringatan Pertama No.84/ DGS – DIR/ VIII/ 2020 tanggal 28 Agustus 2020, Surat Peringatan Kedua No.125/ DGS – DIR/ IX/ 2020 tanggal 15 September 2020, Surat Peringatan Ketiga No.200/ DGS – DIR/ XI/ 2020 tanggal 2 Oktober 2020, Surat Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No.74/ DIR – DGS/ VII/ 2021 tanggal 28 Juli 2021 dari Tergugat III, serta Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 26 Agustus 2021 yang dilakukan oleh Tergugat V atas permintaan Tergugat III, lebih-lebih juga mendapatkan Surat Nomor : S – 1195/ WKN.06/ KNL.01/ 2021 tanggal 16 Juli 2021 hal Penetapan Jadwal Lelang dari Tergugat V, dengan demikian proses sedemikian rupa dilandasi itikad tidak baik mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad);

Vide: Sutarno, S.H., M.M. (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank”, CV Alfabeta, 2003, Hlm 267 – 294 dinyatakan : Bentuk Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi

- “1. Penurunan suku bunga kredit
2. Pengurangan tunggakan bunga kredit
3. Pengurangan tunggakan pokok kredit

Halaman 5 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Perpanjangan jangka waktu kredit
5. Penambahan fasilitas kredit
6. Pengambilalihan agunan / aset debitur
7. Jaminan kredit dibeli oleh Bank
8. Konversi kredit menjadi modal sementara dan pemilikan saham
9. Alih manajemen
10. Pengambilalihan pengelolaan proyek
11. Novasi (pembaharuan hutang)
12. Subrogasi
13. Cessie
14. Debitur menjual sendiri barang jaminan
15. Bank menjual barang-barang jaminan dibawah tangan berdasarkan surat Kuasa
16. Penghapusan piutang
17. Cegah tangkal (cekal) debitur macet"

Vide: Ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15 tahun 2012 yang menyatakan Restrukturisasi adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, antara lain:

1. Penurunan suku bunga kredit
2. Perpanjangan jangka waktu kredit
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit
5. Penambahan fasilitas kredit
6. Konversi kredit menjadi modal sementara

Vide: Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division /CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya "Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank ", CV Alfabeta, 2003, Hlm 132-133 dinyatakan : " Dalam perkembangannya saat ini Grosse Akta Pengakuan Hutang yang oleh Undang-undang disamakan kekuatan hukumnya dengan putusan pengadilan yang tetap sebagai dasar hukum mempercepat eksekusi jaminan tidak dapat dilakukan dengan mudah

Halaman 6 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

#### 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

seperti yang dimaksudkan pasal 224 HIR / 259 RBG karena Mahkamah Agung Republik Indonesia:

a. Melalui Suratnya No.213/229/86/UM-TU/PDT tertanggal 16 April 1985 yang ditujukan ke Kantor Pengacara Gani Djemat menegaskan:

- 1) Suatu Akta Otentik yang berisi Surat Pengakuan Hutang dengan perumusan semata-mata suatu kewajiban untuk membayar / melunaskan sejumlah uang tertentu / pasti
- 2) Dalam suatu Grosse tidak dapat ditambahkan persyaratan lain terlebih lagi apabila persyaratan-persyaratan itu berbentuk perjanjian
- 3) Besarnya jumlah uang yang harus dilunaskan sudah pasti dan tidak ada lagi sesuatu alasan hukum bagi Debitur untuk menyangkal hutangnya

b. Melalui Suratnya No.147/168/86/IV/Um-Tu/PDT tertanggal 1 April 1986 yang ditujukan kepada BPKH Perbanas menegaskan: Isi pengakuan hutang dengan kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu secara pasti

c. Melalui Suratnya tanggal 18 Maret 1986 yang ditujukan kepada Direksi Bank Negara Indonesia 1946 menegaskan: Mahkamah Agung berpendapat bahwa dewasa ini telah terjadi penyalahgunaan Grosse Akta Vide pasal 224 HIR, seperti misalnya untuk perjanjian jual beli atau perjanjian kredit dan karenanya perlu diluruskan

d. Selain surat-surat tersebut Mahkamah Agung dengan keputusannya No.1520 K/PDT/1984 tertanggal 3 Mei 1986 menegaskan mengenai syarat-syarat eksekusi jaminan berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Hutang:

a) Syarat Formal:

- 1) Harus berbentuk "Surat Hutang "
- 2) Dibuat dengan Akta Notaris dengan Irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa "
- 3) Pada bagian akhir Akta disebutkan kata-kata "Diberikan sebagai Grosse Akta Pertama "
- 4) Tanggal pemberian Grosse Akta

Halaman 7 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

#### 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)



- 5) Tanggal pemberian Grosse Akta
- b) Syarat Material:
  - 1) Jumlah hutang yang harus dibayar oleh Debitur haruslah pasti
  - 2) Jumlah waktu untuk melunasi hutang

Selanjutnya Sutarno, S.H., M.M. (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 134 dinyatakan:

“Supaya eksekusi jaminan berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Hutang sekarang ini dapat dilaksanakan maka dalam membuat akta pengakuan hutang notariil perlu memperhatikan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Akta pengakuan hutang dibuat dan ditandatangani secara sepihak dari Debitur artinya pengakuan sepihak dari Debitur tentang jumlah hutang tertentu
2. Jumlah hutang yang tercantum dalam akta pengakuan hutang sudah pasti, artinya jumlah hutang yang dicantumkan dalam akta pengakuan hutang sebesar Pokok Hutang bukan berdasar plafond atau jumlah maksimum hutang. Bagi Bank jumlah pasti itu tidak mudah karena jumlah yang dicantumkan dalam akta pengakuan hutang atau perjanjian kredit adalah jumlah maksimum atau plafond yang kemungkinan Debitur tidak menarik seluruhnya atau jika ditarik seluruhnya hutang menjadi bertambah dengan bunga-bunga yang belum dibayar
3. Dalam membuat akta pengakuan hutang tidak perlu mencantumkan syarat-syarat yang berbentuk perjanjian seperti adanya ketentuan kelalaian / cidera janji Debitur (even of default), tetapi hanya semata-mata pengakuan sepihak dari Debitur untuk membayar sejumlah hutang tertentu
4. Akta pengakuan hutang berisi hutang murni, artinya berasal dari pinjam meminjam uang bukan dari transaksi lainnya, misalnya harga jual beli yang belum dibayar

*Halaman 8 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*





Vide: pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan, dalam hal ini Pelawan mengutip buku berjudul "Perbankan dan masalah kredit, Suatu Tinjauan Yuridis, Edisi Revisi, Penerbit Djambatan, Cet-2, Jakarta, 1996, hlm ke-119 - 120 (Lima puluh delapan) oleh Gatot Supramono, S.H. yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Tegal (1995 – sekarang) dinyatakan:

"Timbulnya jaminan harus didahului adanya perjanjian utang piutang, karena perjanjian perjanjian jaminan bersifat accessoir. Begitu pula Hak Tanggungan karena merupakan lembaga jaminan mempunyai sifat accessoir";

"Untuk dapat memberikan Hak Tanggungan, tidak asal ada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang, tetapi dalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Sejalan dengan itu pasal 10 ayat (1) UUHT menyebutkan: Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut"

"Jadi klausula tentang akan adanya pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian pokoknya merupakan sumber dari timbulnya Hak Tanggungan. Disamping itu dengan klausula tersebut, nantinya akan tergambar dengan jelas hubungan perjanjian pokok dengan pemberian Hak Tanggungan, karena di dalam akta pemberian Hak Tanggungan wajib disebutkan secara jelas utang yang dijamin"

"Selanjutnya mengenai apa saja isi Hak Tanggungan, pasal 11 ayat (1) UUHT telah memerinci yang wajib dicantumkan di dalam akta tersebut, yaitu:

- a) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b) Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan

*Halaman 9 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



akta pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih

- c) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
- d) Nilai tanggungan
- e) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang dicantumkan dalam akta, pada prinsipnya harus sinkron dengan para pihak dalam perjanjian utang piutang, karena akta pemberian Hak Tanggungan bersifat aksesoir. Pemberi Hak Tanggungan adalah Debitur dalam perjanjian utang piutang yang menyediakan tanah miliknya (hak atas tanah atas namanya) untuk dibebani Hak Tanggungan, sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur dalam perjanjian utang piutang

Vide: Pasal 224 HIR / pasal 258 RBg, antara lain:

- a. Tidak disebutkan secara pasti / tertentu seluruh hutangnya
- b. Tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan
- c. Tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya
- d. Tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya
- e. Tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya

Vide: Sutarno, S.H., M.M. (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya "Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank ", CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan: "Dalam praktek pemberian kredit, Bank atau Kreditur selain membuat perjanjian kredit (Credit Overeenkomst) sebagai alat bukti adanya hutang dan sekaligus mengatur hak-hak dan kewajiban secara lengkap, Bank atau Kreditur juga membuat suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil "

Halaman 10 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



Vide: Sutarno, S.H., M.M. (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya "Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank ", CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan: " Akta pengakuan hutang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar hutang sejumlah uang tertentu / pasti. Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris sesuai pasal 224 HIR / 258 RBG, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan Hakim yang tetap yang berarti akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial "

"Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti tunggal yaitu sebagai alat bukti biasa, sedangkan akta pengakuan hutang berfungsi ganda sebagai alat bukti sekaligus mempunyai kekuatan eksekutorial "

"Untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada Debitur, Undang-undang memberikan jalan keluar yang merupakan pengecualian dari cara gugatan, yaitu dengan membuat akta pengakuan hutang Notariil "

Vide: Gatot Supramono, S.H., M. Hum. (Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin 2010 – sekarang, dalam bukunya berjudul "Perjanjian Utang Piutang, Ctk.Ke-2 Juni 2014, Penerbit Kencana, Prenadamedia Group, hlm.37 (Tiga puluh tujuh) dinyatakan: "Surat Pengakuan Hutang"

#### "Dasar Hukum"

"Surat Pengakuan Hutang diatur dalam hukum acara perdata HIR (Herzien Inlandsch Reglement) atau Reglemen Indonesia Diperbarui (RID), untuk di luar pulau Jawa dan Madura berlaku Reglemen Untuk Tanah Seberang yaitu RBg (Rechtsreglement Buitengewesten) dan dijumpai pula dalam UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam HIR, ketentuan mengenai Surat Pengakuan Hutang ditemukan dalam pasal 224 (sedangkan dalam RBg pada pasal 258), yang bunyi selengkapnya menurut Soesilo (1979; 160) sebagai berikut:

*Halaman 11 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



“Surat asli daripada surat hipotek dan surat utang yang diperkuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “ Atas nama Undang-undang” berkekuatan sama dengan putusan Hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya, dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan, jika sudah diizinkan dengan keputusan Hakim. Jika hal keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebagian di luar daerah hukum Pengadilan Negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti”;

Dalam pasal tersebut mengatur dua hal, yaitu surat hipotek dan surat utang. Surat hipotek merupakan surat jaminan utang terhadap barang-barang yang tidak bergerak, yang bentuknya berupa Sertifikat Hipotek. Dalam perkembangannya, setelah ketentuan hipotek yang diatur dalam Buku Kedua KUH Perdata dicabut dengan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka yang berlaku sekarang ini bukan lagi Sertifikat Hipotek, akan tetapi berupa Sertifikat Hak Tanggungan;

Adapun mengenai surat utang, sebenarnya yang dimaksud adalah Surat Pengakuan Utang, karena surat utang itu berisi tentang utang orang yang membuat surat tersebut. Sampai sekarang tidak ada perubahan Undang-undang yang menyangkut surat utang tersebut, sehingga pasal 224 HIR/ pasal 258 RBg masih tetap berlaku;

Selanjutnya dinyatakan dalam hlm ke-51: “Salah satu hal yang tergolong sangat penting dicantumkan dalam Grosse Akta Pengakuan Hutang adalah besarnya uang yang wajib dibayar oleh orang yang berutang (Debitur), agar mempunyai kepastian tentang nominalnya utang sebagai patokan untuk menagih atau mengeksekusi pembayaran utang”;

*Halaman 12 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pada prinsipnya, masalah besarnya utang yang dimuat dalam Grosse Akta Pengakuan Utang sama dengan besarnya utang yang diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang, karena sumber Grosse Akta Pengakuan Hutang berasal dari perjanjian utang piutang. Hal ini disebabkan adanya kemungkinan pembuatan Grosse aktanya sama waktunya atau beberapa waktu kemudian setelah perjanjian utang-piutangnya dibuat, sehingga besarnya utang masih sama, atau masih utuh karena belum ada pembayaran angsuran”;

“Jika Grosse Akta Pengakuan Hutang piutang dibuat dalam waktu yang bersamaan sehingga mencantumkan besarnya utang yang sama, sementara dalam perjalanan perjanjian tersebut pihak Debitur pernah mengangsur utangnya yang berakibat jumlah utang menjadi menurun atau berkurang, sedangkan utang yang tercantum dalam Grosse akta jumlahnya tidak berubah. Apabila Debitur tidak dapat membayar lagi angsuran hutangnya, maka yang akan terjadi pihak Kreditur tidak akan dapat mengeksekusi Grosse Akta Pengakuan Utang, karena kenyataan besarnya utang tidak lagi seperti yang tercantum dalam Grosse Akta. Pengadilan tidak akan dapat melaksanakan eksekusi Grosse Akta karena terjadi ketidakpastian besarnya utang”;

“Mahkamah Agung dalam putusannya No.206 K/ Pdt/ 1984 dan juga putusannya No.1310 K/ Pdt/ 1985 dalam perkara antara PT Naltor Development Company (Ltd) dkk melawan Arbuthnot Lathan Asia Limited (Alasia), memberikan syarat untuk jumlah utang di dalam Grosse Akta Pengakuan Utang harus pasti untuk memperlancar eksekusinya”;

“Kemudian putusan Mahkamah Agung No.1520 K/ Pdt/ 1984 tanggal 31 Mei 1984 dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan, agar Grosse Akta memiliki kekuatan eksekutorial, selain harus memenuhi syarat formal, mesti juga harus memenuhi syarat materiil, yakni jumlah utang yang mesti dibayar Debitur “sudah pasti”, incasu ternyata di dalam permohonan eksekusi yang diajukan kredit tidak dijumpai utang yang pasti, begitu juga dalam penetapan perintah yang

*Halaman 13 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*

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

dikeluarkan Pengadilan Negeri tidak menentukan besarnya jumlah utang yang pasti, dengan demikian party verzet yang dikeluarkan Debitur harus dikabulkan (buku Pembinaan Wawasan Hukum Indonesia, Mahkamah Agung RI (untuk kalangan sendiri) Nomor VIII, 1988, halaman 8“;

“Dalam putusan-putusan tersebut akta yang dibuat di hadapan Notaris dinyatakan sudah memenuhi persyaratan sebagai suatu Grosse Akta yang dapat dieksekusi menurut pasal 224 HIR, akan tetapi terbukti adanya perbedaan jumlah utang di dalam Grosse Akta dengan perjanjian pokoknya, karena terjadi pembayaran utang. Grosse Akta Pengakuan Utang yang nilai utangnya tidak pasti, berakibat menjadi non eksekutabel. Jika terjadi demikian, Grosse Akta tersebut menjadi tidak berguna lagi, namun Kreditur masih mempunyai kesempatan untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Konsekuensi dengan menempuh gugatan perdata, kalau gugatan dikabulkan, eksekusinya akan membutuhkan waktu yang relatif lama, karena setelah gugatan diputus pengadilan tingkat pertama masih ada upaya hukum Banding, kemudian Kasasi dan Peninjauan Kembali. Masih ada kemungkinan pihak ketiga mengajukan perlawanan (Derden Verzet) terhadap barang yang disita, baik Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi“;

Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520 K/ Pdt / 1984 Tanggal 17 Mei 1986 dinyatakan “ Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena yang boleh dibuatkan Akta Grosse dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan hutang (Notariele Schuldbriefen), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan Notariele Schuldbriefen menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis dengan Kepala Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim“;

*Halaman 14 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*

### 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 untuk mengeksekusi Akta Grosse sebagaimana disebutkan dalam Pasal 224 HIR kecuali akta itu memenuhi syaratnya itu berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, juga harus dipenuhi syarat materiil yaitu jumlah utang yang harus dibayar telah menjadi pasti”;

“Bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan data-data berapakah “Jumlah utang secara pasti dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dibayarkan kepada Termohon Kasasi / Terbantah. Demikian pula dalam penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/ 1982 dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445 / 1982 Del tidak menentukan jumlah utang dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dieksekusi, karena Termohon Kasasi / Terbantah pun juga tidak menentukan jumlah piutangnya, maka dalam keadaan demikian seharusnya Pengadilan Negeri menolak permohonan dari Termohon Kasasi / Terbantah untuk menjual di muka umum (pelelangan) atas barang-barang yang dicantumkan sebagai jaminan dalam akta Notaris No.93, 94 dan 95 tersebut dan menyarankan kepada Termohon Kasasi / Terbantah agar menyelesaikan sengketanya dengan Pemohon Kasasi / Pembantah ini melalui suatu proses perkara perdata biasa”;

“Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Maret 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del yang berisi penundaan pelaksanaan pelelangan (penjualan di muka umum) barang-barang jaminan dalam Akta Notaris tersebut adalah sudah tepat dan karena penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/1982 Obl serta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del telah dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 224 HIR haruslah dibatalkan”;

Vide: Pasal 1176 KUH Perdata dinyatakan “Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah hutang diberikan untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta”;

*Halaman 15 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*

#### 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)



Vide: Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. (SEMA R.I.) No.213 / 229 / 85 / II / Um.TU / Pdt tertanggal 16 April 1985 / Pasal 224 HIR dinyatakan “Grosse Acte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Hutang dengan jumlah uang “ Pasti”;

Vide: Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.04 / 004 / 86 tertanggal 7 Januari 1986 dinyatakan “Suatu Grosse Acte hanya dapat berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut”;

Vide: Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.147/ 168 / 86 tertanggal 1 April 1986 dinyatakan “Bila jumlah hutang belum pasti jumlahnya, berarti Grosse Acte Hipotek, Hutangnya tidak dapat dieksekusi, tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal Demi Hukum (Nieteg Co Ipso)”;

Vide: Pasal 3 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan “Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan”;

Dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan Hutang Tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut”;

Dalam Pasal 11 ayat (1) huruf C dinyatakan “Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan 10 a ayat (1)”;

Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf C dinyatakan “Harus mencantumkan secara jelas Obyek Hak Tanggungan dan jumlah hutangnya”;

Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520 K/ Pdt / 1984 Tanggal 17 Mei 1986 dinyatakan “ Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena

*Halaman 16 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



yang boleh dibuatkan Akta Grosse dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan hutang (Notariele Schuldbrieven), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan Notariele Schuldbrieven menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis dengan Kepala Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim“;

“Bahwa untuk mengeksekusi Akta Grosse sebagaimana disebutkan dalam Pasal 224 HIR kecuali akta itu memenuhi syaratnya itu berkepada Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, juga harus dipenuhi syarat materiil yaitu jumlah utang yang harus dibayar telah menjadi pasti“;

“Bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan data-data berapakah “Jumlah utang secara pasti dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dibayarkan kepada Termohon Kasasi / Terbantah. Demikian pula dalam penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/ 1982 dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445 / 1982 Del tidak menentukan jumlah utang dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dieksekusi, karena Termohon Kasasi / Terbantah pun juga tidak menentukan jumlah piutangnya, maka dalam keadaan demikian seharusnya Pengadilan Negeri menolak permohonan dari Termohon Kasasi / Terbantah untuk menjual di muka umum (pelelangan) atas barang-barang yang dicantumkan sebagai jaminan dalam akta Notaris No.93, 94 dan 95 tersebut dan menyarankan kepada Termohon Kasasi / Terbantah agar menyelesaikan sengketanya dengan Pemohon Kasasi / Pembantah ini melalui suatu proses perkara perdata biasa“;

“Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Maret 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del yang

*Halaman 17 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



berisi penundaan pelaksanaan pelelangan (penjualan di muka umum) barang-barang jaminan dalam Akta Notaris tersebut adalah sudah tepat dan karena penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/1982 Obl serta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del telah dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 224 HIR haruslah dibatalkan“;

Vide: Pasal 1176 KUH Perdata dinyatakan “Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah hutang diberikan untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta“;

Vide: Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.213 / 229 / 85 / II / Um.TU / Pdt tertanggal 16 April 1985 / Pasal 224 HIR dinyatakan : “Grosse Acte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Hutang dengan jumlah uang “ Pasti“;

Vide: Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.04 / 004 / 86 tertanggal 7 Januari 1986 dinyatakan: “Suatu Grosse Acte hanya dapat berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut“;

Vide: Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.147 / 168 / 86 tertanggal 1 April 1986 dinyatakan: “Bila jumlah hutang belum pasti jumlahnya, berarti Grosse Acte Hipotek, Hutangnya tidak dapat dieksekusi, tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal Demi Hukum (Nieteg Co Ipso)“;

Vide: Pasal 3 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan: “Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan;  
Dalam Pasal 10 ayat (1) dinyatakan: “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan Hutang Tertentu yang dituangkan di dalam dan

*Halaman 18 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut“;

Dalam Pasal 11 ayat (1) huruf C dinyatakan: “Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan 10 ayat (1) “serta Pasal 15 ayat (1) huruf C dinyatakan “Harus mencantumkan secara jelas Obyek Hak Tanggungan dan jumlah hutangnya“;

5. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) No.25/ DGS – DIR/ VIII/ 2020 tertanggal 3 Agustus 2020 yang menerangkan telah ditandatanganinya Perjanjian pengalihan antara Tergugat I dengan Tergugat III sesuai Salinan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No.09 dan Salinan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJBP) No.08 dihadapan Tergugat IV di Jakarta tanggal 30 Juni 2020, yang dimana jumlah pelunasan hutang Para Penggugat sangat fantastis jumlahnya, yakni pokok Rp.18.202.362,- (Delapan belas juta dua ratus dua ribu tiga ratus enam puluh dua Rupiah), Bunga Rp.960.270,- (Sembilan ratus enam puluh ribu dua ratus tujuh puluh Rupiah) serta Denda Rp.32.468.768,- (Tiga puluh dua juta empat ratus enam puluh delapan ribu tujuh ratus enam puluh delapan Rupiah), sehingga total keseluruhannya sebesar Rp.51.631.400,- (Lima puluh satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus Rupiah) yang serta merta dilakukan dengan kerjasama licik dan penuh konspirasi oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV dalam duduk perkaranya bersifat accessoir, yang artinya Cessie sebagai jaminan keberadaannya dan hapusnya tergantung perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kreditnya, dalam hal ini perjanjian kredit Nomor : 17 (tujuh belas) tanggal 9 November 2012 dihadapan Tergugat II sebesar Rp.80.000.000,- (Delapan puluh juta Rupiah) untuk fasilitas KPR dengan setting Kredit Installment, dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 9 November 2012 hingga tanggal 9 November 2017, yang sisa hutang pokoknya sebesar pokok Rp.18.202.362,- (Delapan belas juta dua ratus dua ribu tiga ratus enam puluh dua Rupiah), sehingga menjadi pertanyaan besar dari Para Penggugat ada apa dibalik semua ini yang

*Halaman 19 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV bersikeras melakukan Cessie, lebih-lebih Tergugat V menerima permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa serta Tergugat VI menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) untuk mendukung pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa tersebut (Vide: Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 260);

6. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) No.25/ DGS – DIR/ VIII/ 2020 tertanggal 3 Agustus 2020 yang menerangkan telah ditandatanganinya Perjanjian pengalihan antara Tergugat I dengan Tergugat III sesuai Salinan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No.09 dan Salinan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJBP) No.08 dihadapan Tergugat IV di Jakarta tanggal 30 Juni 2020, yang dimana jumlah pelunasan hutang Para Penggugat sangat fantastis jumlahnya, yakni pokok Rp.18.202.362,- (Delapan belas juta dua ratus dua ribu tiga ratus enam puluh dua Rupiah), Bunga Rp.960.270,- (Sembilan ratus enam puluh ribu dua ratus tujuh puluh Rupiah) serta Denda Rp.32.468.768,- (Tiga puluh dua juta empat ratus enam puluh delapan ribu tujuh ratus enam puluh delapan Rupiah), sehingga total keseluruhannya sebesar Rp.51.631.400,- (Lima puluh satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu empat ratus Rupiah) melanggar syarat-syarat Cessie, karena pernah dibayarkan oleh Para Penggugat sebagai Debitur kepada Tergugat I sebagai Kreditur, sehingga awalnya berdasarkan perjanjian kredit Nomor : 17 (tujuh belas) tanggal 9 November 2012 dihadapan Tergugat II sebesar Rp.80.000.000,- (Delapan puluh juta Rupiah) menjadi sisa hutang pokok sebesar Rp.18.202.362,- (Delapan belas juta dua ratus dua ribu tiga ratus enam puluh dua Rupiah) (Vide : Sutarno, S.H., M.M. (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 261);
7. Bahwa merujuk hal hal di atas lebih-lebih Para Penggugat juga dikejutkan adanya Somasi No.021/ SOM/ TSA/ XI/ 2021 tertanggal 5 Oktober 2021

Halaman 20 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

#### 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)





untuk mengosongkan Obyek Sengketa perkara a quo, lebih-lebih Tergugat VII mengirimkan orang-orang suruhannya menemui Para Penggugat untuk mengosongkan Obyek Sengketa perkara a quo;

8. Bahwa merujuk hal-hal di atas, Obyek Sengketa telah dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat V atas permintaan Tergugat III, serta Tergugat VII menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu syarat Lelang Eksekusi Hak Tanggunga sehingga terbit Kutipan Risalah Lelang Nomor : 354/ 22/ 2021 Tanggal 26 Agustus 2021 berdasarkan permohonan surat Nomor : 52/ DIR-DGS/ VI/ 2021 Tanggal 3 Maret 2021 dan surat penetapan lelang Nomor : S-1195/ WKN.06/ KNL.01/ 2021 Tanggal 16 Juli 2001, serta telah dibalik nama ke atas nama Tergugat VII secara melawan hukum, sehingga merugikan Para Penggugat;

Vide: Pasal 4 (empat) UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Penjelasannya, Hak Konsumen yang berbunyi Poin A "Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan / jasa "dan Poin E "Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut";

Vide: Pasal 45 (empat puluh lima) ayat 1 (satu) UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Penjelasannya, yang berbunyi " Setiap Konsumen yang dirugikan dapat menggugat Pelaku Usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara Konsumen dan Pelaku Usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum"

Vide: Pasal 46 ayat 1 (satu) poin A dalam UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Penjelasannya, yang berbunyi "Gugatan atas pelanggaran Pelaku Usaha dapat dilakukan oleh: a. Seorang Konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan";

Vide: Pasal 118 HIR / pasal 142 RBg ayat (1) dinyatakan: "Tuntutan perdata, pertama-tama yang harus diperiksa di pengadilan negeri, dimasukkan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya sesuai dengan pasal 123 HIR / 147 RBg,

Halaman 21 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada ketua pengadilan negeri yang meliputi daerah hukum dimana  
Tergugat berdiam, atau jika tidak diketahui kediamannya, maka  
ditempat tinggalnya“;

Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 2678 K / Pdt / 1992  
Tanggal 27 Oktober 1994 dinyatakan “Bank Cabang sebagai  
perpanjangan Bank Pusat dapat digugat dan menggugat“;

Kaidah Hukum:

Bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru dalam pertimbangannya yang  
mengatakan bahwa Bank Duta cabang Lhokseumawe hanya  
merupakan cabang dari Bank Duta Pusat, dengan demikian tidak  
mempunyai legitimasi Personal Standi In Yudicio, padahal cabang  
adalah perpanjangan tangan dari kantor pusat, oleh karena itu dapat  
diguat dan menggugat;

Sehingga gugatan yang ditujukan kepada Agamsyah Hamidy selaku  
Manager Operasional Bank Duta Cabang Lhokseumawe dalam  
kapasitasnya sebagai Manager berdasarkan perjanjian akte  
perjanjian kredit dalam rangka perikatan dengan permohonan Kasasi  
adalah mempunyai legitimasi dalam jabatannya mewakili Bank Duta  
cabang Lhokseumawe, oleh karena itu gugatan tersebut adalah sah  
menurut hukum;

Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 4 K / Sip / 1958 Tanggal  
13 Desember 1958 dinyatakan “Syarat mutlak untuk menuntut  
seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum  
antara kedua belah pihak“;

9. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas sehingga membuktikan  
sebaliknya terjadi penyalahgunaan keadaan (Vide: Prof. DR. Ridwan  
Khairandy, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul “Itikad Baik Dalam  
Kebebasan Berkontrak“, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, hlm 2004  
sebagaimana yang kami kutip dari buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam  
Arbitrase “ karangan Prof.DR.OC Kaligis,SH,MH hlm 49 – 50) dinyatakan:  
“Maka perjanjian tersebut telah dibuat atas adanya suatu penyalahgunaan  
keadaan (Misbruik van Omstandingheden) yang diawali dengan adanya  
ketidakseimbangan posisi tawar antara para pihak sehingga isi perjanjian

Halaman 22 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih memihak kepada pihak yang posisi tawarnya yang lebih tinggi. Ketidakseimbangan posisi tawar antara lain dapat disebabkan oleh ketidakseimbangan secara ekonomi dan sosial“, “Dengan digunakannya doktrin penyalahgunaan keadaan, Hakim harus meneliti sejarah terbentuknya perjanjian atau sejarah kata sepakat (kesepakatan) diantara para pihak. Pengadilan harus mempertimbangkan dengan adanya posisi tawar salah satu pihak dalam perjanjian mengakibatkan pemanfaatan posisi tawar yang lebih tinggi untuk menarik keuntungan secara tidak patut terhadap pihak yang memiliki kedudukan/ posisi tawar lebih rendah atau lemah. Kedudukan posisi tawar yang lemah itu dapat disebabkan oleh adanya keunggulan ekonomis ataupun keunggulan kejiwaan oleh pihak lain, tanpa disertai adanya unsur paksaan atau tipuan“, “Hal ini dapat dibuktikan Tergugat telah menggunakan kelemahan posisi tawar Para Penggugat yang menolak permohonan pelunasan hutang pokok secara bertahap serta tidak memperoleh kesempatan untuk menegosiasikan permohonan pelunasan hutang pokok tersebut“;

10. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Para Penggugat juga mengutip Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam perkara Sri Setyaningsih melawan Ny.Boeseono dan R.Boesono No.3431 K/ Pdt/ 1985 tertanggal 7 Januari 1987, dalam buku berjudul “Asas Kepatutan Dalam Arbitrase “karangan Prof. DR. OC Kaligis, S.H., M.H. hlm 50 (Lima puluh) dinyatakan : “Oleh karena adanya ketidakpatutan atau ketidakadilan prestasi yang dipikul oleh salah satu pihak, maka telah jelas bahwa asas itikad baik yang merupakan unsur utama dalam pelaksanaan kontrak telah dilanggar, sehingga terhadap perjanjian yang demikian haruslah dibatalkan“, Vide: ketentuan pasal 1338 KUH Perdata dinyatakan: “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan Itikad Baik;

Vide: Prof. DR. Ridwan Khairandy, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul “Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak“, Fakultas Hukum,

*Halaman 23 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



Universitas Indonesia, hlm 2004 sebagaimana yang kami kutip dari buku berjudul "Asas Keadilan Dalam Arbitrase" karangan Prof. DR. OC Kaligis, S.H., M.H. hlm. 51 dinyatakan: "Dalam konteks itikad baik, kepatutan tersebut harus dikaitkan dengan kepatutan yang hidup dalam masyarakat. Itikad baik tidak hanya dinilai dari itikad baik menurut anggapan para pihak saja, tetapi itikad baik menurut anggapan umum yang hidup dalam masyarakat. Dengan demikian, jika seseorang bertindak dengan itikad baik, ia harus bertindak sesuai dengan standar objektif pada kebiasaan social yang ada";

Vide: buku berjudul "Asas Keadilan Dalam Arbitrase" karangan Prof. DR. OC Kaligis, S.H., M.H. hlm. 55 dinyatakan: "Bahwa dalam perkara Ny. Lie Lian Joun melawan Arthur Tutuarina No.91/ 1971/ Perd/ P.T.B Pengadilan Bandung menafsirkan itikad baik yang dimaksud pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Melaksanakan perjanjian dengan itikad baik berarti perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan dan keadilan (Naar redelijkheid en billijkheid). Menurut Pengadilan Negeri Bandung, apabila dalam perjanjian itu tidak dapat kepatutan dan keadilan, Hakim dapat mengubah perjanjian tersebut. Perubahan tersebut adalah mengubah isi perjanjian. Perjanjian tidak hanya ditentukan oleh rangkaian kata-kata yang disusun oleh para pihak, tetapi juga ditentukan oleh kepatutan dan keadilan";

Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yang dikutip dari buku berjudul "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia) oleh DR. H.P. Panggabean, S.H., MS., Edisi Revisi II, 2010, Liberty, Yogyakarta dinyatakan: Jual Beli Atas Obyek Jaminan Piutang;

No Perkara: 1. PN No.10/ Pdt.G/ 2002/ PN. Stabat tanggal 13 Desember 2002;

2. PT No.50/ Pdt/ 2003/ PT. Mdn tanggal 16 Juli 2003;

3. MA No.275 K/ Pdt/ 2004 tanggal 29 Agustus 2005;

*Halaman 24 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



Para Pihak: 1. Penggugat/ Pembanding/Termohon Kasasi: D. br. Nainggolan;

2. Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi: Filhumaisyah dan Achmad Sukarno;

Kaidah Hukum: Jual beli yang semula didasari utang piutang adalah perjanjian semu, dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak, sehingga mengandung penyalahgunaan keadaan;

Kasus Posisi:

1. Bahwa semula Para Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp.41.000.000,-, akan tetapi Para Tergugat tidak mampu melunasi hutangnya saat itu, sehingga Para Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Pakai No.46 kepada Penggugat sebagai jaminan hutangnya;
2. Bahwa untuk memperoleh Sertifikat Hak Pakai No.46 tersebut, Penggugat memberi uang sebesar Rp.25.000.000,- kepada Para Tergugat guna menebus Sertifikat yang telah dijadikan Borg kepada pihak lain;
3. Bahwa kemudian atas desakan Penggugat, atas tanah yang menjadi jaminan utang tersebut di atas, diadakan Jual Beli atas Jaminan Utang, berdasar Surat Jual Beli tertanggal 22 Juni 2001;

Putusan Pengadilan Negeri

Pertimbangan Hukum:

- a. Bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat memiliki hubungan hukum berupa utang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Pakai No.46 An Ahmad Sukarno dan Filhumaisyah, Para Tergugat mempunyai utang untuk seluruhnya sebanyak Rp.66.000.000,-;
- b. Bahwa Penggugat tidak pernah membayar harga tanah berikut rumah sebagaimana tercantum dalam Surat Jual Beli tertanggal 22 Juni 2001, sebesar Rp.70.000.000,-, sehingga yang sebenarnya semula hubungan utang piutang, atas desakan Penggugat dirubah menjadi jual beli tanah, akan tetapi penyerahan uang yang dilakukan sebelum jual beli terjadi bukan merupakan pembayaran

*Halaman 25 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga tanah dan rumah dimaksud, jadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat hanya utang piutang;

- c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi, perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian jual beli tanah jaminan, bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut;
- d. Bahwa dengan demikian secara formal gugatan Penggugat belum sempurna oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Amar Putusan

Mengadili:

Dalam Konvensi:

Tentang Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam Renkonvensi

Menolak gugatan Renkonvensi untuk seluruhnya

Dalam Konvensi dan Renkonvensi

Menghukum Penggugat dalam biaya Konvensi/ Tergugat dalam Renkonvensi untuk membayar biaya perkara ini, yang sampai saat ini dihitung sebesar Rp.229.000,-;

Putusan Pengadilan Tinggi

Pertimbangan Hukum:

- Bahwa inti pokok dari gugatan ini Penggugat adalah setelah adanya sepakat/ perjanjian tertanggal 22 Juni 2001 antara Penggugat/ Pembanding dengan Para Tergugat/ Terbanding atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Pakai No.46 an Ahmad Sukarno dan Filhumaisyah, Para Tergugat hingga saat ini masih menguasai obyek perjanjian tersebut;
- Bahwa perjanjian tertanggal 22 Juni 2001 tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1320 dan 1138 jo pasal 1457, 1458 KUHPerdata, sehingga kedua belah pihak telah mengadakan ikatan perjanjian yang sempurna menurut hukum harus ditaati kedua belah pihak dan dinyatakan sah jual beli;

Halaman 26 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.





Amar Putusan

Mengadili:

Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Penggugat/  
Pembanding tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Stabat tertanggal 13  
Desember 2002 No.10/ Pdt.G/ 2002/ PN.Stb yang dimohon  
Banding sehingga amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili sendiri:

Dalam Konvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Renkonvensi untuk sebahagian;
- Menyatakan sah jual beli tertanggal 22 Juni 2001 antara Penggugat/ Pembanding dalam Konvensi dan Tergugat I, II/ Terbanding I, II atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai No.46 an Ahmad Sukarno dan Filhumaisyah dengan ukuran 4,8 m x 16,3 m berikut diatasnya seperti rumah tempat tinggal semi permanen atap seng; lantai semen yang dilengkapi dengan aliran listrik, air bersih serta hak atas langganannya dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan jalan Dempo 4,8 M

Sebelah Selatan berbatas dengan Sulaiman (d.h Buyung Hasibuan), 4,8 M

Sebelah Timur berbatas dengan Panggabean (dh Buyung Hasibuan), 4,8 M

Sebelah Barat berbatas dengan Akiat (dh Buyung Hasibuan), 16,3 M

- Menyatakan perbuatan Tergugat I, II/ Terbanding I, II yang tidak keluar atau pindah dan menguasai/ menempati rumah berikut tanah pertapakannya Sertifikat Hak Pakai No.46, setempat dikenal dengan jalan Dempo No.7, Pangkalan Brandan, Kelurahan Brandan Timur, Kecamatan Babalan, Kabupaten Langkat, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

*Halaman 27 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/ Terbanding I, II ataupun pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk keluar ataupun pindah dari rumah berikut tanah pertapakannya Sertifikat Hak Pakai No.46, setempat dikenal dengan Jalan Dempo No.7, Pangkalan Brandan, Kelurahan Brandan Timur, Kecamatan Babalan, Kabupaten Langkat, dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa dibebani hak hak lain;
- Menghukum Tergugat I dan II/ Terbanding I, II untuk membayar uang paksa (dwangson) kepada Penggugat/ Pemanding sebesar Rp.100.000,- untuk setiap hari keterlambatan memenuhi putusan pengadilan, dihitung sejak Tergugat I, II/ Terbanding I, II lalai memenuhi kewajibannya sesudah di aanmaning;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/ Terbanding I, II membayar biaya perkara yang timbul dikedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp.110.000,-;
- Menolak gugatan Penggugat/ Pemanding selebihnya;

### Putusan Mahkamah Agung

#### Pertimbangan Hukum:

- Bahwa tanah dan rumah sengketa tersebut adalah milik Tergugat I, II yang menjadi jaminan utang, sehingga kalau utang tersebut tidak dilunasi, maka menurut hukum tidak dapat begitu aja menjadi milik Penggugat. Oleh karena itu utang tidak dapat dilunasi, maka dibuatkan jual beli atas jaminan tersebut, sehingga perjanjian semu tersebut menggantikan perjanjian utang piutang;
- Bahwa dengan demikian Tergugat I, II berada dalam posisi lemah dan terdesak sehingga menandatangani surat-surat tersebut, dan dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian sebagai kehendak satu pihak serta merupakan penyalahgunaan keadaan (Misbruik van Omstandigheden) oleh Penggugat;

#### Amar Putusan

#### Mengadili:

Halaman 28 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi: 1. Filhulmaisyah dan 2. Achmad Sukarno
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 16 Juli 2003 No.50/ Pdt/ 2003/ PT. Mdn dan putusan Pengadilan Negeri Langkat di Stabat tanggal 13 Desember 2002 No.10/ Pdt.G/ 2002/ PB. Stb;

Mengadili sendiri:

Dalam Konvensi

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Renkonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Renkonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,-;

Sumber: Arsip Mahkamah Agung RI;

11. Bahwa mengingat gugatan Para Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatutnya mohon agar terhadap putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat;

12. Bahwa Para Penggugat telah berusaha menempuh dengan jalan musyawarah mufakat / Mediasi kepada Para Tergugat, tetapi tidak ada tanggapan dengan baik, sehingga Para Penggugat terpaksa mengajukan gugatan perkara a quo;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memeriksa, mengadili serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM PROVISI:

1. Menyatakan menunda Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dari Tergugat VII hingga putusan berkekuatan hukum tetap;

## PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 29 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas Obyek Sengketa;
3. Menyatakan bahwa SHM No.1909 yang terletak di Kelurahan Warnasari, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon, Banten, Surat Ukur Tanggal 30 – 12 – 2005 No.160/ Warnasari/ 2005 Luas 125 m2 (Seratus dua puluh lima meter persegi) dengan pemegang hak Tn. Sofyan/ Penggugat I;  
Selanjutnya mohon disebut sebagai: Obyek Sengketa;
4. Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No.09, Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJBP) No.08 Tanggal 30 Juni 2020, Kutipan Risalah Lelang Nomor : 354/ 22/ 2021 Tanggal 26 Agustus 2021 Berdasarkan Permohonan Surat Nomor : 52/ DIR-DGS/ VI/ 2021 Tanggal 3 Maret 2021 dan Surat Penetapan Lelang Nomor : S-1195/ WKN.06/ KNL.01/ 2021 Tanggal 16 Juli 2001 karena dilandasi itikad tidak baik mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad);
5. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat VII untuk menyerahkan sertifikat Obyek Sengketa perkara a quo kepada Para Penggugat tanpa beban apa pun;
7. Menghukum kepada Tergugat VI untuk mencoret nama (Ny Dea Adelita/ Tergugat VII) terhadap Obyek Sengketa perkara a quo dan mengembalikan kepada nama (Tn Sofyan/ Penggugat I);
8. Menghukum Tergugat I untuk menerima pelunasan hutang dari Para Penggugat sebesar Rp.18.202.362,- (Delapan belas juta dua ratus dua ribu tiga ratus enam puluh dua Rupiah);
9. Menyatakan dan menetapkan Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif mengalami Force Majeur/ Kahar;
10. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Para Tergugat;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;
12. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo;

Halaman 30 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VII hadir diwakili oleh kuasanya masing-masing, sedangkan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat VI tidak pernah hadir;

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 Uli Purnama, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Serang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Desember 2021, 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 para Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban;

---

PENGGUGAT ADALAH EX-DEBITUR DARI TERGUGAT I YANG TELAH  
WANPRESTASI

---

2. Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan, Sofyan *in casu* PENGGUGAT I dan Ira Novianti *in casu* PENGGUGAT II adalah Ex-Debitur dari Bank KB Bukopin (d/h Bank Bukopin) *in casu* TERGUGAT I, dimana PARA PENGGUGAT telah menerima Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Setting Kredit Installment dan total plafond sebesar Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), sebagaimana dibuktikan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 17 tanggal 9 November 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Hapendi Harahap, S.H., M.H *in casu* TERGUGAT II. Adapun fasilitas kredit tersebut dijamin dengan agunan berupa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1909/Warnasari atas nama Sofyan *in*

*Halaman 31 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

casu PENGGUGAT I, seluas 125 M2 (seratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Propinsi Banten, Kota Cilegon, Kecamatan Citangkil, Desa/Kelurahan Warnasari, setempat dikenal dengan nama Perumahan Warnasari Indah Blok FWB 28 No. 3;

3. Bahwa terhadap agunan tersebut kemudian telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 07/2013 tertanggal 10 Januari 2013 yang dibuat di hadapan TERGUGAT II yang kemudian telah ditindaklanjuti dengan terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 87/2013 tertanggal 22 Januari 2013, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Cilegon;
4. Bahwa pengikatan kredit dan pengikatan jaminan sebagaimana tersebut di atas, telah dilakukan berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan mengikat secara hukum, sehingga oleh karenanya kepentingan TERGUGAT I selaku Kreditur haruslah dilindungi secara hukum;
5. Bahwa kemudian pada tahun 2016, pembayaran kewajiban kredit PARA PENGGUGAT mulai bermasalah, sehingga TERGUGAT I melakukan upaya *persuasive* dengan menyampaikan teguran dan panggilan kepada PARA PENGGUGAT, melalui:
  - a. Surat Peringatan I No.783/PIM-CLG/IX/2016 tanggal 21 September 2016;
  - b. Surat Peringatan II No. 186/PIM-CLG/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016;
  - c. Surat Peringatan III No. 896/PIM-CLG/X/2016 tanggal 31 Oktober 2016;
  - d. Surat Panggilan No. 621/PIM-CLG/VIII/2019 tanggal 19 Agustus 2019;Ketiga Surat Peringatan dan Surat Panggilan tersebut di atas, untuk selanjutnya cukup disebut "Surat Teguran";
6. Adapun Total Kewajiban Kredit PARA PENGGUGAT pertanggal 19 Agustus 2019 sebagaimana yang disampaikan dalam Surat Panggilan No. 621/PIM-CLG/VIII/2019 adalah sebesar Rp25.378.371.00- (dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh delapan tiga ratus tujuh puluh satu) dengan rincian sebagai berikut:

No. Pinjaman	: 0000070417
Outstanding	: Rp 18.202.362.00

Halaman 32 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

#### 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

Tunggakan Kewajiban Pokok : Rp 00  
Tunggakan Kewajiban Denda : Rp 960.270.00 (10 Bulan)  
Denda : Rp 24.418.101.00 (11 Bulan)  
Total : Rp 25.378.371.00

7. Bahwa meskipun TERGUGAT I telah menyampaikan Surat Teguran, namun PARA PENGGUGAT masih tidak melakukan kewajiban kreditnya, sehingga PARA PENGGUGAT haruslah dianggap telah melakukan cedera janji/wanprestasi;

8. Bahwa tidaklah benar apa yang didalilkan dalam Point 2 dan 3 gugatan, yang pada pokoknya menyatakan permasalahan dalam pembayaran Kredit PARA PENGGUGAT merupakan dampak dari *pandemic virus COVID-19* sehingga dapat dikategorikan sebagai *Force Majeur* sehubungan dengan Penetapan Bencana Nasional melalui Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020;

Adapun pada faktanya PARA PENGGUGAT telah wanprestasi karena tidak membayar kewajiban kreditnya kepada TERGUGAT I sejak tahun 2016, sehingga sebagaimana diuraikan pada butir di atas, TERGUGAT I telah menyampaikan Surat Teguran pertama kalinya kepada PARA PENGGUGAT sejak tanggal 21 September 2016, sedangkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nasional Penyebaran *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)* Sebagai Bencana Nasional ditetapkan pada tanggal 13 April 2020, terlampau empat tahun setelah PARA PENGGUGAT mulai tidak melakukan pembayaran kewajiban kredit, sehingga dengan demikian hal tersebut membuktikan bahwa tidak dibayarnya kewajiban kredit oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I bukanlah diakibatkan karena dampak dari *pandemic virus COVID-19*;

---

TERGUGAT I ADALAH LEMBAGA KEUANGAN BANK YANG HARUS  
MELAKUKAN UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DEMI  
MENJAGA KESTABILAN KONDISI KEUANGAN

---

9. PT Bank KB Bukopin Tbk d/h PT Bank Bukopin *in casu* TERGUGAT I merupakan salah satu Lembaga Keuangan Bank yang harus menjaga kestabilan kondisi keuangannya sesuai dengan ketentuan Pasal 29 ayat (2)

Halaman 33 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

#### 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)



Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang berbunyi:

*"Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian"*

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka TERGUGAT I selaku Bank dirasa perlu menjaga stabilitas kesehatannya sehubungan dengan terhimpunnya dana masyarakat melalui usahanya. Berkaitan dengan hal tersebut TERGUGAT I dituntut untuk melakukan perbuatan hukum yang dianggap perlu guna menjaga kesehatan usaha perbankan termasuk untuk melakukan upaya penyelesaian kredit bermasalah, salah satunya melalui Pengalihan Piutang (Cessie);

10. Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan, oleh karena PARA PENGGUGAT telah terbukti melakukan wanprestasi, maka TERGUGAT I berwenang melakukan penyelesaian kredit bermasalah melalui Pengalihan Piutang (Cessie), sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Perjanjian Kredit Nomor 17 Tahun 2012, yang berbunyi:

*"DEBITOR memberikan kewenangan kepada BANK apabila pada nantinya BANK bermaksud mengalihkan PINJAMAN ini kepada pihak lain untuk tujuan apapun menurut BANK perlu, tanpa mengharuskan/mewajibkan BANK memberikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada DEBITOR"*

Lebih lanjut ketentuan mengenai Pengalihan Piutang (cessie) diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata, yang berbunyi:

*"Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan*

Halaman 34 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



*memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu."*

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 Perjanjian Kredit Nomor 17 Tahun 2012 *juncto* Pasal 613 KUH Perdata, keduanya tidak mensyaratkan persetujuan dari Debitur *in casu* PARA PENGGUGAT untuk melakukan Pengalihan Piutang (Cessie). Persetujuan Debitur bukanlah syarat mutlak untuk dilakukannya Pengalihan Piutang (Cessie), maka dengan kata lain Pengalihan Piutang (Cessie) tersebut dapat dilakukan oleh TERGUGAT I tanpa memerlukan persetujuan Debitur *in casu* PARA PENGGUGAT;

11. Bahwa yang menjadi syarat *cessie* menurut KUH Perdata salah satunya yakni pemberitahuan mengenai Pengalihan Piutang (Cessie) tersebut kepada Debitur. Adapun pemberitahuan kepada Debitur tersebut bertujuan agar Pengalihan Piutang (Cessie) tersebut mempunyai akibat hukum bagi Debitur;

Sebagaimana yang disampaikan PARA PENGGUGAT dalam point 3 posita gugatannya, bahwa PARA PENGGUGAT telah mendapatkan Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 25/DGS-DIR/VIII/2020 dari TERGUGAT III, kemudian TERGUGAT I turut memberikan pemberitahuan atas Pengalihan Piutang (Cessie) tersebut melalui Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) atas nama Sofyan No. 1257/PIM-CLG/VII/2020 pada tanggal 9 Juli 2020. Sehingga dengan demikian, Pengalihan Piutang (Cessie) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III telah memiliki akibat hukum bagi Debitur *in casu* PARA PENGGUGAT;

---

PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) ANTARA TERGUGAT I DAN  
TERGUGAT III TELAH DILAKUKAN SESUAI PERATURAN PERUNDANG-  
UNDANGAN

---

12. Bahwa tidaklah berdasar dalil PARA PENGGUGAT dalam Point 4 posita gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I tidak memberikan tanggapan atas permohonan keberatan yang PARA PENGGUGAT sampaikan sehubungan dengan adanya Pengalihan Piutang (Cessie) dalam perkara *a quo*;

*Halaman 35 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



Kalaupun benar PARA PENGGUGAT telah menyampaikan keberatannya (*Quad Non*), maka tidaklah berdasar keberatan yang diajukan tersebut karena pada dasarnya TERGUGAT I telah melaksanakan Pengalihan Piutang (*Cessie*) melalui mekanisme yang benar dan tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan;

Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan, meskipun pemberitahuan kepada Debitur bukanlah syarat sahnya Pengalihan Piutang (*Cessie*) dalam ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, namun sebelum dilakukannya Pengalihan Piutang (*Cessie*), TERGUGAT I telah melakukan Pemberitahuan melalui Surat Harian Rakyat Merdeka pada hari Kamis tanggal 28 Mei 2020 dimana dalam Pemberitahuan tersebut, termuat:

*"PT. Bank Bukopin Tbk dengan ini memberitahukan dan memberi kesempatan kepada nama-nama tersebut dibawah ini untuk segera menyelesaikan kewajiban kepada PT Bank Bukopin Tbk selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kalender sejak diiklankan, dan apabila batas waktu tersebut telah berakhir dan tidak ada tanggapan dari Saudara/I, maka kami akan mengalihkan Hak Tagih atau Piutang ini kepada Pihak Lain."*

Adapun dalam pemberitahuan tersebut tercantum nama Sofyan *in casu* TERGUGAT I sebagai nama Debitur Cabang Cilegon yang dalam hal ini mendapat peringatan sebagaimana termuat dalam Isi Pemberitahuan tersebut;

13. Bahwa tidaklah berdasar apa yang disampaikan PARA PENGGUGAT dalam Point 5 Posita Gugatannya yang pada pokoknya mengatakan TERGUGAT I telah melakukan kerjasama licik dan penuh konspirasi;

Bahwa PARA PENGGUGAT tidak memahami penerapan dari sifat *accessoir* yang disebutkan dalam gugatannya, di mana dalam Point 5 Posita gugatan pada pokoknya PARA PENGGUGAT menyebutkan:

*"..... Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (cessie) yang menerangkan telah ditandatangani Perjanjian Piutang....., dalam duduk perkaranya bersifat accessoir, yang artinya cessie sebagai jaminan keberadaannya dan hapusnya tergantung perjanjian*

Halaman 36 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



*pokoknya, yaitu perjanjian kredit..... yang sisa hutang pokoknya sebesar Rp18.202.362, sehingga menjadi pertanyaan besar dari Para Penggugat ada apa dibalik semua ini.”*

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa PARA PENGGUGAT salah menerapkan pengertian sifat *accessoir* karena yang menjadi jaminan kebendaan dalam perkara *a quo* adalah Hak Tanggungan, bukan Pengalihan Piutang (*Cessie*);

Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan pada dasarnya Perjanjian *Accessoir* berarti perjanjian tambahan. Sifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang bergantung pada perjanjian pokoknya, dimana dalam perkara *a quo* Hak Tanggungan sebagai Perjanjian Jaminan tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit Nomor 17 Tahun 2016 sebagai Perjanjian Pokoknya;

Bahwa sifat *accessoir* Hak Tanggungan turut pula ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi:

*“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*

Adapun ditegaskan pula oleh Frieda Husni Hasbullah dalam buku *“Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan”* bahwa akibat hukum yang dapat timbul dari sifat *accessoir* Hak Jaminan, diantaranya:

- Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih;
- Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie* atau *subrogatie*, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.

Maka konsekuensi logis terhadap beralihnya Piutang dari Bank KB Bukopin *in casu* TERGUGAT I kepada PT. Daya Guna Sejati *in casu* TERGUGAT III, maka turut beralih pula Perjanjian Hak Tanggungan sebagai perjanjian

*Halaman 37 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*





*accessoir* yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya. Sehingga segala Hak dan Kewajiban yang semula melekat pada TERGUGAT I sebagai kreditur lama telah beralih kepada TERGUGAT III sebagai kreditur baru dengan segala akibat hukumnya;

14. Bahwa tidaklah benar apa yang didalilkan dalam Point 6 Posita gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I melakukan kerjasama licik dan penuh konspirasi dan telah melanggar syarat-syarat *cessie*;

Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan di atas, bahwa Pengalihan Piutang (*Cessie*) antara TERGUGAT I dengan PT. Daya Guna Sejati *in casu* TERGUGAT III telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar syarat Pengalihan Piutang (*Cessie*);

Bahwa perlu TERGUGAT I uraikan, PARA PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi sehingga TERGUGAT I mengirimkan Surat Teguran sejak tanggal 21 September 2016. Namun karena PARA PENGGUGAT tetap tidak melakukan pembayaran kewajiban kredit meskipun Surat Teguran telah dikirim, TERGUGAT I kemudian melakukan Pemberitahuan Koran melalui Surat Harian Rakyat Merdeka pada hari Kamis tanggal 28 Mei 2020. Bahwa atas tidak adanya tanggapan dari PARA PENGGUGAT, maka TERGUGAT I melakukan Pengalihan Piutang (*Cessie*), sesuai isi dari Pemberitahuan Koran tersebut;

Bahwa Pengalihan Piutang (*Cessie*) yang dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut dilakukan sesuai dengan Pasal 14 Perjanjian Kredit Nomor 17 Tahun 2012, yang menyatakan:

*"DEBITOR memberikan kewenangan kepada BANK apabila nantinya BANK bermaksud mengalihkan PINJAMAN ini kepada pihak lain untuk tujuan apapun menurut BANK perlu, tanpa mengharuskan/mewajibkan BANK memberikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada DEBITOR"*

Pengalihan Piutang (*Cessie*) tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, yang berbunyi:

*"Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang*

Halaman 38 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.





*lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu."*

15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang TERGUGAT I sampaikan di atas, faktanya TERGUGAT I telah melaksanakan Pengalihan Piutang (Cessie) yang telah melalui serangkaian proses yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Semua mekanisme dilakukan sesuai aturan dan dihadapan pejabat-pejabat yang berwenang atas hal tersebut, sehingga oleh karenanya tidaklah dapat dibatalkan;
16. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas pula, maka dapat disimpulkan perbuatan hukum TERGUGAT I melakukan Pengalihan Piutang (Cessie) kepada TERGUGAT III tersebut bukanlah Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga tidaklah berdasar dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan oleh karenanya terhadap Pengalihan Piutang (Cessie) tidak dapat dibatalkan dan dalil gugatan PARA PENGGUGAT tidak memiliki dasar yang kuat dan tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;
17. Bahwa tidak berdasar dalil point 11 posita dan point 8 petitum gugatannya, yang pada pokoknya PARA PENGGUGAT meminta agar putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi.  
Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan putusan serta merta tidak dapat diterapkan terhadap perkara a quo karena Pengalihan Piutang (Cessie) yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT III telah dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan pada point sebelumnya, dimana prosesnya telah dilakukan didasarkan pada Akta Otentik yang dibuktikan melalui Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 09 dan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJPB) No. 08 keduanya tanggal 30 Juni 2020 sebagaimana disebutkan oleh PARA PENGGUGAT dalam Point 5 Posita dan Point 4 Petitum

*Halaman 39 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



gugatannya, sehingga Pengalihan Piutang (*Cessie*) tersebut tidak dapat dibatalkan;

Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan bahwa *Uitvoerbaar bij voorraad* dapat diartikan sebagai putusan dapat dilaksanakan serta merta. Pada dasarnya putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan terkecuali dalam keadaan khusus, sebagaimana yang ditulis M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku *Hukum Acara Perdata*, disebutkan bahwa menurut Subekti praktik penerapan putusan serta merta telah mendatangkan banyak kesulitan bagi para hakim karena putusan dihadapkan dengan ketidakpastian berkaitan dengan potensi besarnya putusan akan dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi;

18. Bahwa putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan didasarkan akan sulitnya mengembalikan Obyek Perkara dalam perkara *a quo* kedalam posisi semula apabila putusan serta merta dijalankan, mengingat atas tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1909/Warnasari seluas 125 M2 (seratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Propinsi Banten, Kota Cilegon, Kecamatan Citangkil, Desa/Kelurahan Warnasari terkenal dengan nama Perumahan Warnasari Indah Blok FWB 28 No.3 yang terletak di Kelurahan Warnasari, Kecamatan telah terjual dalam lelang melalui pejabat yang berwenang dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) *in casu* TERGUGAT V;

19. Bahwa tidaklah berdasar Point 8 Petitum PARA PENGGUGAT yang pada pokoknya meminta agar TERGUGAT I dihukum untuk menerima pelunasan hutang dari PARA PENGGUGAT sebesar Rp18.202.362,- (delapan belas juta dua ratus ribu tiga ratus enam puluh dua rupiah);

Bahwa dengan telah dilakukannya Pengalihan Piutang (*Cessie*) serta dengan telah dilakukannya pemberitahuan kepada PARA PENGGUGAT melalui Surat Pemberitahuan *Cessie* dari Bank KB Bukopin *in casu* TERGUGAT I selaku *Cedent* (Kreditur Asal) dan Surat Pemberitahuan *Cessie* dari PT. Daya Guna Sejati sebagai *Cessionaris* atau lebih sering disebut *Cessor* (Kreditur Baru), maka segala kewajiban dan hubungan hukum yang ada pada TERGUGAT I sebagai Kreditur Lama, beralih kepada TERGUGAT III selaku Kreditur baru. Sehingga yang berhak menerima

*Halaman 40 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



segala pembayaran dan pelunasan dari Debitur in casu PARA PENGGUGAT adalah PT. Daya Guna Sejati *in casu* TERGUGAT III;

Bahwa seluruh uraian tersebut di atas, TERGUGAT I mohon dengan hormat agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, berkenan untuk memberikan Putusan, dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum (*ex aequo et bono*);

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

**I. DALAM EKSEPSI**

GUGATAN PENGGUGAT MELANGGAR KOMPETENSI *ABSOLUTE* PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BERDASARKAN PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2019;

- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini telah beralih kepemilikan dengan melalui proses penjualan melalui lelang yang dilaksanakan pada tanggal 26 Agustus 2021 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang;
- Bahwa proses lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang dan hal itu. Kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) adalah birokrasi pemerintah yang mana terhadap produk-produk yang dikeluarkan oleh birokrasi tersebut tunduk pada Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa menimbang hal tersebut, cukup beralasan gugatan penggugat untuk ditolak karena telah kelirumen daftarkan gugatan di Pengadilan Negeri, yang mana sepatutnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap produk lelang yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 41 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa TERGUGAT III bertindak selaku Kreditur sejak terjadinya Pengalihan Piutang (Cessie) milik Debitur atas nama Sofyan (PENGGUGAT I) berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No.09 (Bukti: T.III-1) dan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJPB) No.08 (Bukti: T.III-2) yang dibuat di hadapan Notaris Muharzah Aman, SH, Notaris di Jakarta pada Tanggal 30 Juni 2020. Sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPdata (1) yang berbunyi:  
*"Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain";*
3. Bahwa Adapun total outstanding kewajiban daripada Debitur (PENGGUGAT I) adalah sebesar Rp 18.202.362,- (delapan belas juta dua ratus dua ribu tiga ratus enam puluh dua rupiah) dengan Bunga sebesar Rp 960.270,- (Sembilan ratus enam puluh ribu dua ratus tujuh puluh) serta denda keterlambatan sebesar Rp 32.468.768,-(tigapuluh dua juta empat ratus enam puluhdelapan ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah);
4. Bahwa terhadap pengalihan piutang (Cessie) tersebut telah TERGUGAT III beritahukan kepada pihak PENGGUGAT I melalui Surat No.25/DGS-DIR/VIII/2020 tertanggal 3 Agustus 2020 yang ditujukan kepada PENGGUGAT (Bukti: T.III – 4.) dan oleh karenanya, sejak diberitahukannya pihak Debitur (PENGGUGAT) perihal telah terjadinya Pengalihan Piutang dimaksud, maka hak Tagih atas utang daripada Debitur (PENGGUGAT I) telah jatuh sepenuhnya kepada TERGUGAT III. Hal ini tertuang dalamPasal 613 KUHPdata (3) yang berbunyi:  
*"Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya";*

Halaman 42 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

#### 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

5. Bahwa terhadap utang daripada PENGUGAT I tersebut, telah pula TERGUGAT III layangkan Surat Peringatan Pertama No.84/DGS-DIR/VIII/2020 tertanggal 28 Agustus 2020 (Bukti T.III – 4.1) kepada Debitur (PENGUGAT I) namun pihak Debitur (PENGUGAT I) tidak memberikan jawaban atas surat teguran yang kami layangkan tersebut, sampai akhirnya TERGUGAT III kembali mengirimkan Surat Peringatan Kedua No.125/DGS-DIR/IX/2020 tertanggal 15 September 2020 (Bukti T.III – 4.2) dan Surat Peringatan Ketiga No.200/DGS-DIR/X/2020 tertanggal 2 Oktober 2020 akan tetapi Debitur (PENGUGAT) tidak kunjung menjawab surat-surat teguran kami tersebut. Terlebih lagi PENGUGAT I sama sekali tidak pernah melakukan pembayaran atas kewajibannya tersebut. Sampai akhirnya TERGUGAT III Kembali menyurati pihak Debitur (PENGUGAT I) dengan mengirimkan Kembali Surat No.34/DGS-DIR/IV/2021 tertanggal 5 April 2021 (Bukti T.III – 4.4) dan dalam surat tersebut TERGUGAT III masih memberi kelonggaran waktu kepada PENGUGAT I sampai tanggal 13 April 2021 untuk memberikan respon atas surat-surat kami sebelumnya, namun sampai tanggal 13 April 2021, pihak PENGUGAT I belum juga memberikan jawaban apapun dan terkesan mengabaikan surat-surat yang telah kami kirimkan;
6. Bahwa dikarenakan Pihak PENGUGAT I tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dan guna menjamin terjadinya pelunasan atas utang daripada PENGUGAT I, maka pada tanggal 3 Mei 2021 TERGUGAT III melayangkan permohonan (Bukti: T.III-5) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang agar dapat melaksanakan penjualan melalui lelang atas Jaminan berupa SHM No. 1909 yang terletak di Taman Warna Sari Indah Blok FWB 28 No. 03 Kel. Warnasari Kec. Citangkil, Kota Cilegon;
7. Bahwa terhadap permohonan lelang tersebut, telah ditetapkan jadwal lelang atas Hak Tanggungan terhadap SHM No. 1909 yang terletak di Taman Warna Sari Indah Blok FWB 28 No. 03 Kel. Warnasari Kec. Citangkil, Kota Cilegon Prov. Banten pada hari Kamis, tanggal 26 Agustus 2021 sebagaimana tertera dalam surat Nomor :S-

Halaman 43 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

#### 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

- 1195/WKN.06/KNL.01/2021 (Bukti T.III-6) dan menindak lanjuti surat penetapan jadwal lelang tersebut, telah diumumkan pula pada tanggal 28 Juli 2021 (Bukti T.III-7) dan bersamaan dengan pengumuman tersebut, juga TERGUGAT III beritahukan kepada pihak Debitur (PENGGUGAT I) perihal pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut melalui Surat No. 74/DIR-DGS/VII/2021 (Bukti : T.III-8);
8. Bahwa terhadap lelang yang dilaksanakan pada tanggal 26 Agustus 2021 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang, telah laku terjual 1 (satu) bidang tanah seluas 125 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1909 yang terletak di Taman Warna Sari Indah Blok FWB 28 No. 03 Kel. Warnasari Kec. Citangkil, Kota Cilegon Prov. Banten sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor: 354/22/2021 (Bukti: T.III-9);
9. Bahwa pada dasarnya proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT III melalui TERGUGAT V telah dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan dan melalui mekanisme yang sebagaimana mestinya sertatidak bertentangan dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesiase bagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tentang Lelang Eksekusi yang menyatakan dengan tegas bahwa "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";
10. Bahwa adapapun yang menjadi dasar daripada gugatan PENGGUGAT adalah perihal adanya Pengalihan Piutang atas nama Debitur Sofyan dari PT Bank KB Bukopin (TERGUGAT I) kepada kami TERGUGAT III didasari oleh Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No.09 yang dibuat berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang (PJBP) No.08 tertanggal 30 Juni 2020, dan oleh karenanya TERGUGAT III menganggap apa yang PARA PENGGUGAT dalilkan tidak tepat mengingat faktanya terhadap objek yang disengketakan dalam gugatan PARA PENGGUGAT telah dilakukan penjualan melalui TERGUGAT V dan terbukti bahwa segala proses yang telah terjadi sampai dilaksanakannya lelang atas objek

Halaman 44 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.





jaminan tersebut telah melalui serangkaian proses dan mekanisme sesuai dengan peraturan-peraturan dan undang-undang yang berlaku;

Maka berdasarkan uraian-uraian TERGUGAT III di atas, mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang untuk mengadili perkara *Aquo*;
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum (*ex aequo et bono*);

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

PENDAHULUAN

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan atas objek gugatan yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik nomor 1909/Warnasari atas nama Sofyan seluas 125 m<sup>2</sup> terletak di Perumahan Warnasari Indah Blok FWB 28 No.3, Kel. Warnasari, Kec. Citangkil, Kota Cilegon, Provinsi Banten;
2. Bahwa pokok materi gugatan Penggugat terhadap para Tergugat, yaitu: a. Proses penetapan jadwal lelang dilandasi itikad tidak baik mengandung unsur-unsur kecurangan (*bedrog*), tipu daya (*dwalling*) dan merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*); b. Proses penerimaan

*Halaman 45 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek a quo oleh Tergugat V termasuk dalam kerjasama licik dan penuh konspirasi;

3. Bahwa terhadap permasalahan a quo, Tergugat V bertindak sebagai penyelenggara lelang sesuai permohonan dari Tergugat III dan telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang);

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil gugatan dari Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini dan Tergugat V tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat V;

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas (Duidelijk);
- Bahwa esensi pokok gugatan Para Penggugat adalah mengenai tindakan Tergugat V yang menurut Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa akibat adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat I, maka Tergugat III sebagai Kreditur mengajukan proses lelang melalui Tergugat V;
- Bahwa berdasarkan Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;
- Bahwa dari dalil-dalil Tergugat V di atas, dengan demikian sangat beralasan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah tidak jelas dan kabur (obscur libel), sehingga terhadap

*Halaman 46 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

## 2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- Bahwa kedudukan hukum Tergugat V terkait lelang terhadap objek perkara a quo adalah hanya sebagai instansi Pemerintah yang mempunyai wewenang untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat (1) huruf a dan huruf l PMK Lelang, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Daya Guna Sejati;
- Bahwa selain itu, PT Daya Guna Sejati dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang telah Halaman 4 dari 9, Jawaban Perkara Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg. membuat Surat Pernyataan Nomor 56/DIR-DGS/V/2021 tanggal 03 Mei 2021 yang pada pokoknya menyatakan bahwa akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang, sehingga sangat jelas bahwa tanggung jawab hukum terkait dengan pelaksanaan lelang, termasuk gugatan a quo, sepenuhnya berada pada PT Daya Guna Sejati;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat V di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini serta Tergugat V dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;

Halaman 47 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat V tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat V;
3. Bahwa terlepas dari kabur dan tidak jelasnya pokok gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat V, perlu kiranya Tergugat V uraikan bahwa penetapan dan pelaksanaan lelang atas objek gugatan a quo yang dilaksanakan oleh Tergugat V telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 11 PMK Lelang telah diatur bahwa: "Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang";
5. Bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang bertempat di KPKNL Serang, pada tanggal 26 Agustus 2021, dilakukan atas Pelaksanaan Lelang Sudah Sesuai dengan Hukum yang Berlaku yaitu PMK 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Halaman 5 dari 9, Jawaban Perkara Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg. permintaan Andrie Aulia Anas selaku Direktur PT. Daya Guna Sejati sesuai dengan Surat Permohonan Lelang nomor 52//DIR-DGS/V/2021 tanggal 03 Mei 2021;
6. Bahwa objek berupa SHM No. 1909/Warnasari atas nama Sofyan merupakan agunan yang diberikan oleh Penggugat I selaku Debitur kepada PT Bank Bukopin Tbk. selaku Kreditur sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 09 November 2012 yang telah dialihkan kepada PT. Daya Guna Sejati melalui Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 8 tanggal 30 Juni 2020 dan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 9 tanggal 30 Juni 2020;
7. Bahwa agunan dimaksud juga telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 87/2013 tanggal 22 Januari 2013 sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 7/2013 tanggal 10 Januari 2013;

Halaman 48 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

#### 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

8. Bahwa atas kredit yang diberikan kepada Penggugat I, untuk mengingatkan Penggugat I agar melunasi kewajibannya, pihak kreditur telah mengeluarkan surat peringatan, yaitu:
  - a. Surat Peringatan I Nomor: 84/DGS-DIR/VIII/2020 Tanggal 28 Agustus 2020;
  - b. Surat Peringatan II Nomor: 125/DGS-DIR/VIII/2020 Tanggal 15 September 2020;
  - c. Surat Peringatan III Nomor: 200/DGS-DIR/VIII/2020 Tanggal 02 Oktober 2020;
9. Bahwa karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai debitur, maka PT Daya Guna Sejati selaku kreditur melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tagih (Cessie) untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut;
10. Bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor 224/2021 tanggal 12 Agustus 2021;
11. Bahwa pelaksanaan lelang ini telah diberitahukan kepada Penggugat I oleh Penjual dengan Surat Nomor: 74/DIR-DGS/VII/2021 tanggal 28 Juli 2021;
12. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak Penjual (PT. Daya Guna Sejati) telah mengumumkan jadwal pelaksanaan lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 28 Juli 2021 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Banten Pos yang terbit pada tanggal 12 Agustus 2021 sebagai Pengumuman Kedua;
13. Bahwa lelang atas objek lelang a quo telah dilaksanakan pada tanggal 26 Agustus 2021 dan dimenangkan oleh Dea Adelita in casu Tergugat VII. Pelaksanaan lelang ini telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 354/22/2021 tanggal 26 Agustus 2021;

Halaman 49 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



14. Bahwa Tergugat VII selaku pembeli lelang atas SHM No. 1909/Warnasari adalah pembeli lelang yang sah serta beritikad baik sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu:
- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";
  - b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1217 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
  - c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 17 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";
  - d. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";
  - e. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
  - f. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi";
15. Bahwa dengan demikian, telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat V adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa karena pelelangan atas obyek gugatan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Halaman 7 dari 9, Jawaban Perkara Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg. Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 25 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: "Lelang yang

*Halaman 50 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*





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

17. Bahwa selain itu, Tergugat V menolak dengan tegas Petitem Penggugat yang menyatakan bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij vooraad);
18. Bahwa petitem tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;
19. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan;

#### KESIMPULAN JAWABAN TERGUGAT V

1. Bahwa Tergugat V telah membantah pokok-pokok gugatan Penggugat, yaitu:
  - a. Proses penerimaan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek a quo oleh Tergugat V telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
  - b. Proses penetapan jadwal lelang oleh Tergugat V telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Hal ini menunjukkan proses penetapan jadwal lelang dilandasi itikad baik dan merupakan bukan perbuatan melawan hukum;

*Halaman 51 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



2. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Serang didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
3. Bahwa dikarenakan Para Penggugat di dalam gugatannya tidak dapat membuktikan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat V, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Maka: Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi Tergugat V;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel)
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat V tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat III melalui perantaraan Tergugat V telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor RL-354/22/2021 tanggal 26 Agustus 2021 yang diterbitkan oleh Tergugat V adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat VII memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 52 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



**DALAM EKSEPSI**

1. Gugatan para Penggugat tidak jelas dan kabur (abscrete libel)  
Bahwa para Penggugat dalam petitumnya telah meminta untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili hal sebuah quo untuk menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. petitum para Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat VII serta perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat VII yang dimintakan para Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas;
2. Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo (kompetensi absolute);  
Bahwa Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena gugatan para Penggugat melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan Lembaga Pemerintahan Non Kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan wewenang Pemerintah di bidang Pertanahan dan melibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

**DALAM KONVENSI**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi juga dimasukkan dalam konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat VII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dari para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara benar oleh Tergugat VII;
3. Bahwa Tergugat VII dengan etiked baik secara procedural hukum yang berlaku dalam melaksanakan akad jula beli maka harus dilindungi, sesuai SEMA dan Yurisprudensi Mahkakah Agung:
  - Nomor 4 Tahun 2016 (SEMA 4/20/2016) yang mengatur bahwa criteria pembeli yang beretikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) adalah:  
Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-

*Halaman 53 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat),
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual;
  - pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- Putusan MARI No. 251 K/Slip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumnya berbunyi: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";
- Hal yang sama juga telah dijelaskan oleh MA dalam Surat Edaran MA No. 7/2012 yang dalam butir ke IX dirumuskan: "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak";

Bahwa dengan demikian perlindungan hukum yang dapat diperoleh bagi pembeli yang beritikad baik adalah transaksi jual belinya dianggap sah dan oleh karenanya pembeli tetap sebagai pemilik sah atas Sertifikat Hak milik No. 1909 yang telah dibelinya tersebut;

4. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas dalil no. 7 posita para Penggugat, dikarenakan sesuai dengan surat kuitansi nomor 128/ 2021 atas nama Dea Adelita yang beralamat di Perum Bumi Kedawung Asri Blok D-8 Nomor 4, RT 003/007, Kelurahan/Desa Taman Baru, Kecamatan Citangkil Kota Cilegon, Propinsi Banten, perihal RisalahLelang Nomor 353/22/2021 tanggal 26 Agustus 2021, dengan keterangan surat Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT PT. Daya Guna Sejati tanggal 26 Agustus 2021, Risalah Lelang Nomor 353/22/2021, Pejabat elang Suhandi-NIP 196503061988021001, untuk pembelian lelang berupa; 1

*Halaman 54 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



(satu) bidang tanah seluas 125 m2 berikut bangunan diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1909/Warnasari atas nama Sofyan terletak di Perumahan Warnasari Indah Blok FWB 28 No. 3, Kel. Warnasari, Kec. Citangkil, Kota Cilegon, Propinsi Banten, dengan Rincian Pokok Lelang Rp. 135.000.000,00, Bea Lelang Rp 2.700.000,00 jumlah Rp. 137.700.000,00 yang ditandatangani langsung oleh Pejabat Pemungut Penerimaan Negara, Kepala Seksi Hukum dan Informasi: Agus Trewulianto dan Bendahara Penerima: Aji Prasetyo yang ditandatangani pada tanggal 1 September 2021;

- a. Bahwa sesuai dengan surat tersebut Tergugat VII berhak melayangkan somasi dikarenakan surat tersebut menunjukan telah terjadi pembelian dan pembayaran yang dilakukan oleh pihak Dea Adelita kepada PT. Daya Guna Sejati dan dengan itu membenarkan legal standing Tergugat VII untuk melakukan somasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku;
- b. Bahwa terkait dalil para Penggugat mengenai orang-orang suruhan, adalah merupakan upaya maksimal Tergugat VII dalam mengantar surat somasi dari kuasa hukum Tergugat VII yang tidak melanggar peraturan perundangan, dengan tujuan mediasi, namun para Penggugat tetap tidak menanggapi dengan baik upaya mediasi tersebut;
5. Bahwa Tergugat VII menolak dalil posita para Penggugat angka 8 yang menyatakan kutipan risalah lelang nomor 354/22/2021 tanggal 26 Agustus 2021 berdasarkan permohonan surat nomor 52/DIR-DGS/V/2021 tanggal 16 Juli 2021 disebut perbuatan melawan hukum;
  - a. Bahwa Kutipan Risalah Lelang yang diterima Tergugat VII merupakan kutipan lelang yang sah yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DJKDN Banten KPKNL Serang, yang mana merupakan lembaga atau instansi yang berwenang mengeluarkan Kutipan Risalah Lelang. Risalah Lelang merupakan Akta Autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang sebagai bukti otentik pelaksanaan lelang sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 35 VR dan kemudian ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 35

*Halaman 55 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang antara lain berbunyi bahwa berita acara pelaksanaan lelang dibuat oleh Pejabat Lelang mempunyai kekuatan pembuktian (bewijskracht) yang sempurna (volledig, compete) bagi para pihak;

- b. Bahwa Tergugat VII menerima risalah lelang sudah sesuai dengan aturan yang berlaku dan dibuktikan dengan surat kuitansi 128/2021 dan surat risalah lelang nomor 354/22/2021 yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dan dikeluarkan oleh lembaga atau instansi yang berwenang mengeluarkan atau menerbitkan suratnya;

## DALAM REKONVENSI / GUGATAN BALIK

Bahwa Tergugat VII Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (yang untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi (yang untuk selanjutnya disebut para Tergugat Rekonvensi), dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa hal-hal yang telah Penggugat Rekonvensi kemukakan didalam Konvensi, mohon dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik No. 1909 atas nama Sofyan terletak di Perumahan Wanasari Indah Blok FWB 28 No. 3, Kel. Wanasari, Kec. Citangkil, Kota Cilegon, Prop. Banten, berdasarkan bukti Surat Risalah Lelang Nomor 354/22/2021 dan surat kuitansi nomor 128/2021;
3. Bahwa para Tergugat Rekonvensi telah menduduki rumah yang bukan miliknya dikarenakan sudah beralih kepada Penggugat Rekonvensi dan untuk itu para Tergugat Pasal 1365 KUHPerdara, setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahan tersebut;

Bahwa berdasarkan segala apa yang telah Tergugat VII / Penggugat Rekonvensi uraikan diatas, Tergugat VII Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, agar kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan

*Halaman 56 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*

### 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

sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Mohon agar memerintahkan para Penggugat Konvensi/ para Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan rumah yang terletak di Perumahan Warnasari Indah Blok FWB 283, Kel. Warnasari, Kec. Citangkil, Kota Cilegon, Propinsi Banten yang saat ini dikuasai dan ditempati para Penggugat Konvensi / para Tergugat Rekonvensi;

## DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Menetapkan pemilik sah Sertifikat Hak Milik No. 1909 adalah sah milik Penggugat Rekonvensi sesuai surat Risalah Lelang Nomor 353/22/2021;
4. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi tidak berhak atas penempatan rumah yang terletak di Perumahan Warnasari Indah Blok FWB 283, Kel. Warnasari, Kec. Citangkil, Kota Cilegon, Propinsi Banten;
5. Menghukum para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan jika lalai melaksanakan putusan ini;
6. Menyatakan bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
7. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang sesuai dengan alur patut dan seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Halaman 57 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

### 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 terhadap gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat II, Tergugat IV dan VI tidak memberikan jawaban, karena tidak pernah hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para Penggugat telah mengajukan repliknya tanggal 17 Maret 2022 yang pada gilirannya telah dijawab pula oleh Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VII dengan mengajukan dupliknya masing-masing tanggal 21 April 2022 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh para Tergugat, maka Majelis menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak dimana Penggugat diwajibkan membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VII diwajibkan membuktikan dalil bantahannya sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Kuasa para Penggugat pada sidang berikutnya ternyata tidak pernah hadir lagi dipersidangan mengajukan alat bukti surat maupun saksi untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya, sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit No. 17 tanggal 9 November 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Hapendi Harahap, S.H., M.H., selanjutnya diberi tanda TI-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1909/ Warnasari atas nama Sofyan (Penggugat I), seluas 125 m2 terletak di Propinsi Banten, Kota Cilegon, Kecamatan Citangkil, Desa/Kelurahan Warnasari (Perumahan Warnasari Indah Blok PWB 28 Nomor 3), selanjutnya diberi tanda TI-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 87/2013 tanggal 22 Januari 2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 07/2013 tanggal 10 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda TI-3;
4. Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 783/PIM-CLG/IX/2016 tanggal 21 September 2016 dari Tergugat I kepada Penggugat I, selanjutnya diberi tanda TI-4;

*Halaman 58 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Surat Peringatan II No. 186/PIM-CLG/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016 dari Tergugat I kepada Penggugat I, selanjutnya diberi tanda TI-5;
  6. Fotocopy Surat Peringatan III No. 896/PIM-CLG/X/2016 tanggal 31 Oktober 2016 dari Tergugat I kepada Penggugat I, selanjutnya diberi tanda TI-6;
  7. Fotocopy Surat Panggilan No. 621/PIM-CLG/VIII/2019 tanggal 19 Agustus 2019 dari Tergugat I kepada Penggugat I, selanjutnya diberi tanda TI-7;
  8. Fotocopy Pemberitahuan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka pada hari Kamis tanggal 28 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda TI-8;
  9. Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJBP) Nomor 08 tanggal 30 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda TI-9;
  10. Fotocopy Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 09 tanggal 30 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda TI-10;
  11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) an. Sofyan Nomor 1257/PIM-CLG/VII/2020 dari Tergugat I kepada Penggugat I, selanjutnya diberi tanda TI-11;
- Fotocopy bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-2, TI-3, TI-4, TI-5, TI-6, TI-7, TI-8, TI-9, TI-10 dan TI-11 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya, sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 09 yang dibuat dihadapan Notaris Muharzah Aman, S.H., Notaris di Jakarta pada tanggal 30 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda TIII-1;
2. Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PPJB) No. 08 yang dibuat dihadapan Notaris Muharzah Aman, SH, Notaris di Jakarta pada tanggal 30 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda TIII-2;
3. - Fotocopy Anggaran Dasar PT. Daya Guna Sejati, selanjutnya diberi tanda TIII-3.1;  
- Fotocopy Anggaran Dasar PT. Daya Guna Sejati, selanjutnya diberi tanda TIII-3.2;  
- Fotocopy Anggaran Dasar PT. Daya Guna Sejati, selanjutnya diberi tanda TIII-3.3;

Halaman 59 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Anggaran Dasar PT. Daya Guna Sejati, selanjutnya diberi tanda TIII-3.4;
  - Fotocopy Anggaran Dasar PT. Daya Guna Sejati, selanjutnya diberi tanda TIII-3.5;
  - Fotocopy Anggaran Dasar PT. Daya Guna Sejati, selanjutnya diberi tanda TIII-3.6;
  - 4. - Fotocopy Surat No. 25/DGS-DIR/VIII/2020 tertanggal 3 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda TIII-4;
  - Fotocopy Surat Peringatan Pertama No.84/DGS-DIR/VIII/2020 tanggal 28 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda TIII-4.1;
  - Fotocopy Surat Peringatan Kedua No.125/DGS-DIR/IX/2020 tanggal 15 September 2020, selanjutnya diberi tanda TIII-4.2;
  - Fotocopy Surat Peringatan Ketiga No.200/DGS-DIR/X/2020 tanggal 2 Oktobertus 2020, selanjutnya diberi tanda TIII-4.3;
  - Fotocopy Surat No. 34/DGS-DIR/IV/2021 tanggal 5 April 2021, selanjutnya diberi tanda TIII-4.4;
  - 5. Fotocopy Surat Permohonan Lelang kepada KPKNL Serang tanggal 3 Mei 2021, lelang atas Jaminan berupa SHM No. 1909 yang terletak ditaman Warnasari Indah Blok FWB 28 Nomor 03 Kel. Warnasari Kec. Citangkil Kota Cilegon, selanjutnya diberi tanda TIII-5;
  - 6. Fotocopy Surat No. S-1195/WKN.06/KNL.01/2021, selanjutnya diberi tanda TIII-6;
  - 7. Fotocopy Pengumuman Lelang tanggal 28 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda TIII-7;
  - 8. Fotocopy Surat No. 74/DIR-DGS/VII/2021, selanjutnya diberi tanda TIII-8;
  - 9. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor 354/22/2021, selanjutnya diberi tanda TIII-9;
- Fotocopy bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TIII-4, TIII-4.1 dan TIII-8, berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat V untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya, sebagai berikut:

*Halaman 60 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*

#### 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

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor: 354/22/2021 tanggal 26 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda TV-1;
2. Fotocopy Surat Tergugat III Nomor 52/DIR-DHS/V/2021 tanggal 03 Mei 2021 perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda TV-2;
3. Fotocopy Surat Tergugat V Nomor S-1195/WKN.06/KNL.01/2021 tanggal 16 Juli 2021 perihal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda TV-3;
4. Fotocopy Surat Tergugat III Nomor 74/DIR-DGS/VII/2021 tanggal 28 Juli 2021 perihal Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda TV-4;
5. - Fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 28 Juli 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, selanjutnya diberi tanda TV-5a;  
- Fotocopy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat kabar Harian Banten Pos yang terbit pada tanggal 12 Agustus 2021 sebagai pengumuman Lelang Kedua, selanjutnya diberi tanda TV-5b;
6. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 224/2021 tanggal 12 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda TV-6;
7. - Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 7/2013 tanggal 10 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda TV-7a;  
- Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 87/2013 tanggal 22 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda TV-7b;
8. Fotocopy Surat Tergugat III Nomor 25/DGS-DIR/VIII/2020 tanggal 03 Agustus 2020 perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie), selanjutnya diberi tanda TV-8;
9. Fotocopy Surat Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 09 Tanggal 30 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda TV-9;
10. Fotocopy Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 08 tanggal 30 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda TV-10;
11. - Fotocopy Surat Peringatan I Nomor 84/DGS-DIR/VIII/2020 tanggal 28 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda TV-11a;

Halaman 61 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Surat Peringatan II Nomor 125/DGS-DIR/IX/2020 tanggal 15 September 2020, selanjutnya diberi tanda TV-11b;
- Fotocopy Surat Peringatan III Nomor 200/DGS-DIR/X/2020 tanggal 02 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda TV-11c;

12. Fotocopy Surat Pernyataan Nomor 56/DIR-DGS/V/2021 tanggal 03 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda TV-12;

13. Fotocopy Surat Tergugat III Nomor 54/DIR-DGS/V/2021 tanggal 03 Mei 2021 perihal Harga Limit, selanjutnya diberi tanda TV-13;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TV-4, TV-7a, TV-b, TV-8, TV-9, TV-10, TV-11a, TV-11b dan TV-11c berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat VII untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya, sebagai berikut:

1. Fotocopy Kuitansi Nomor 128/2021, selanjutnya diberi tanda TVII-1;
2. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor 354/22/2021, selanjutnya diberi tanda TVII-2;
3. Fotocopy SSPD-BPHTB, selanjutnya diberi tanda TVII-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1909 An. Dea Adelita, selanjutnya diberi tanda TVII-4;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VII dalam hal ini tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VII mengajukan Kesimpulan masing-masing tanggal 23 Juni 2022;

Menimbang, bahwa para Tergugat tidak mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, maka segala sesuatu yang terjadi dan termuat dalam berita acara sidang menjadi bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVERSI

*Halaman 62 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*





## Dalam Provisi

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam provisinya menyatakan agar menunda Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan dari Tergugat VII hingga putusan berkekuatan hukum tetap. Oleh karena selama proses persidangan hal tersebut tidak dilaksanakan, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak;

## Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat, Tergugat III dan Tergugat VII telah mengajukan keberatan (eksepsi) mengenai kewenangan mengadili yang bersifat absolut dan terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menolak eksepsi Tergugat III dan Tergugat VII tersebut diatas;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara yang diajukan oleh para Penggugat;
3. Memerintahkan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;
4. Menangguhkan putusan mengenai biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat, Tergugat V telah mengajukan jawaban, dimana dalam jawaban tersebut telah pula mengajukan keberatan (eksepsi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);
  - Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas (Duidelijk);
  - Bahwa esensi pokok gugatan Para Penggugat adalah mengenai tindakan Tergugat V yang menurut Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  - Bahwa akibat adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat I, maka Tergugat III sebagai Kreditur mengajukan proses lelang melalui Tergugat V;
  - Bahwa berdasarkan Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001,

*Halaman 63 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

- Bahwa dari dalil-dalil Tergugat V di atas, dengan demikian sangat beralasan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- Bahwa kedudukan hukum Tergugat V terkait lelang terhadap objek perkara a quo adalah hanya sebagai instansi Pemerintah yang mempunyai wewenang untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat (1) huruf a dan huruf l PMK Lelang, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Daya Guna Sejati;
- Bahwa selain itu, PT Daya Guna Sejati dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang telah membuat Surat Pernyataan Nomor 56/DIR-DGS/V/2021 tanggal 03 Mei 2021 yang pada pokoknya menyatakan bahwa akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang, sehingga sangat jelas bahwa tanggung jawab hukum terkait dengan pelaksanaan lelang, termasuk gugatan a quo, sepenuhnya berada pada PT Daya Guna Sejati;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat V di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard);

*Halaman 64 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat, Tergugat VII telah mengajukan jawaban, dimana dalam jawaban tersebut telah pula mengajukan keberatan (eksepsi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan para Penggugat tidak jelas dan kabur (abscur libel);

Bahwa para Penggugat dalam petitumnya telah meminta untuk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili hal sebuah quo untuk menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum para Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat VII serta perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat VII yang dimintakan para Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa atas eksepsi/keberatan Tergugat V dan Tergugat VII tersebut, para Penggugat menanggapi yang pada pokoknya sebagai berikut: Tanggapan para Penggugat terhadap eksepsi Tergugat V:

1. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak kabur (Obscuur Libel) karena telah jelas, sehingga eksepsi nomer 1 (satu) tersebut wajib dikesampingkan;
2. Bahwa Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak juga mengada-ada tanpa dasar, karena Tergugat V telah menerima permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat III terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, sehingga muncul Tergugat VII sebagai pembeli lelang, dengan demikian eksepsi nomer 2 (dua) wajib dikesampingkan;

Tanggapan para Penggugat terhadap eksepsi Tergugat VII:

- Bahwa gugatan Para Penggugat tidak kabur (Obscuur Libel) karena telah jelas, sehingga eksepsi nomer 1 (satu) tersebut wajib dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat V dan Tergugat VII dan tanggapan para Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Eksepsi obscuur libel dari Tergugat V dan Tergugat VII;
  - Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 30K/Pdt/1995 yang menyatakan bahwa yang disebut gugatan kabur atau obscuur libel adalah gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang saling bertentangan satu sama lain, sehingga tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat;

*Halaman 65 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan para Penggugat didasarkan pada Pembatalan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 09, Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJPB) No. 08 tanggal 30 Juni 2020, Pembatalan Kutipan Risalah Lelang Nomor 354/ 22/ 2021 Tanggal 26 Agustus 2021 Berdasarkan Permohonan Surat Nomor 52/ DIR-DGS/ VI/ 2021 tanggal 3 Maret 2021 dan Surat Penetapan Lelang Nomor S-1195/ WKN.06/ KNL.01/ 2021 tanggal 16 Juli 2001, Penyelesaian Hutang Piutang;
- Bahwa menurut pendapat Majelis, dalil-dalil gugatan para Penggugat saling mendukung dan tidak bertentangan satu sama lainnya, dan dasar gugatan pun sudah jelas yaitu tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat karena adanya itikad tidak baik yang mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwaling) pada pengalihan piutang (cessie) Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJPB) No. 08 tanggal 30 Juni 2020 dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan;

## 2. Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak dari Tergugat V;

- Bahwa gugatan para Penggugat didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat karena adanya itikad tidak baik yang mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwaling) pada pengalihan piutang (cessie) Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJPB) No. 08 tanggal 30 Juni 2020 yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III dihadapan Tergugat IV dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat V. Dengan demikian sudah tepat apabila Tergugat V ditarik sebagai pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, eksepsi-eksepsi Tergugat V dan Tergugat VII tidak beralasan hukum, sehingga eksepsi-eksepsi tersebut haruslah ditolak;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan itikad tidak baik yang mengandung unsur-unsur kecurangan

*Halaman 66 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(bedrog), tipu daya (dwalling) pada pengalihan piutang (cessie) Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJBP) No. 08 tanggal 30 Juni 2020 dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam hal ini tidak mengajukan bukti surat maupun saksi untuk menguatkan dalil gugatannya, karena Kuasa para Penggugat tidak pernah hadir lagi dipersidangan dalam acara pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda TI-1 sampai dengan T-11, Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda TIII-1 sampai dengan TIII-9, Tergugat V telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda TV-1 sampai dengan TV-13 dan Tergugat VII telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda TVII-1 sampai dengan TVII-4. Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VII dalam hal ini tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa dari seluruh bukti-bukti yang diajukan para pihak dipersidangan, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan pokok perkara yang disengketakan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh para Tergugat, maka Majelis menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak dimana Penggugat diwajibkan membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat V dan Tergugat VII diwajibkan membuktikan dalil bantahannya sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan bukti surat maupun saksi untuk menguatkan dalil gugatannya, sehingga tidak ada yang dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim terkait posita dan petitum gugatan para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan itikad tidak baik yang mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) pada pengalihan piutang (cessie) Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJBP) No. 08 tanggal 30 Juni 2020 dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan;

*Halaman 67 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti bertanda TI-1 berupa Akta Perjanjian Kredit No. 17 tanggal 9 November 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Hapendi Harahap, S.H., M.H (**Tergugat II**) membuktikan bahwa Penggugat I dan Penggugat II sebelumnya adalah ex-Debitur dari Tergugat I (Bank KB Bukopin (Bank Bukopin), yang telah menerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan total plafond sejumlah Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah). Terhadap fasilitas kredit tersebut dijamin dengan agunan berupa sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1909/Warnasari atas nama Sofyan (Penggugat I) seluas 125 M2 (seratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Propinsi Banten, Kota Cilegon, Kecamatan Citangkil, Desa/Kelurahan Warnasari (Perumahan Warnasari Indah Blok FWB 28 No. 3) (bukti bertanda TI-2), yang kemudian berdasarkan bukti bertanda TI-3 dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 07/2013 tertanggal 10 Januari 2013 yang dibuat di hadapan **Tergugat II** yang kemudian telah ditindaklanjuti dengan terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 87/2013 tertanggal 22 Januari 2013, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Cilegon (**Tergugat VI**);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda TI-4 berupa Surat Peringatan I No. 783/PIM-CLG/IX/2016 tanggal 21 September 2016, bukti bertanda TI-5 berupa Surat Peringatan II No. 186/PIM-CLG/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016, bukti bertanda TI-6 berupa Surat Peringatan III No. 896/PIM-CLG/X/2016 tanggal 31 Oktober 2016 dan bukti bertanda TI-7 berupa Surat Panggilan No. 621/PIM-CLGNIII/2019 tanggal 19 Agustus 2019 membuktikan bahwa para Penggugat pada tahun 2016 pembayaran kewajiban kreditnya mulai bermasalah (wanprestasi) dengan kewajiban kredit sejumlah Rp 25.378.371,00 (dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh delapan tiga ratus tujuh puluh satu). Bukti bertanda TI-4, TI-5, TI-6 dan TI-7 tersebut sekaligus membantah dalil gugatan para Penggugat yang menyatakan bahwa para Penggugat wanprestasi dikarenakan dampak dari *pandemic virus Covid-19*, oleh karena berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non alam Penyebaran *Corona Virus Disease*

Halaman 68 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

#### 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

2019 (Covid-19) sebagai bencana nasional ditetapkan pada tanggal 13 April 2020;

Menimbang, bahwa atas wanprestasi para Penggugat, Tergugat I selanjutnya melakukan penyelesaian kredit bermasalah melalui Pengalihan Piutang (*cessie*), sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Perjanjian Kredit Nomor 17 Tahun 2012 (bukti bertanda TI-1), yang berbunyi:

*"Debitor memberikan kewenangan kepada Bank apabila pada nantinya Bank bermaksud mengalihkan pinjaman ini kepada pihak lain untuk tujuan apapun menurut Bank perlu, tanpa mengharuskan/mewajibkan Bank memberikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Debitor";*

Ketentuan tersebut bersesuaian dengan Pasal 613 KUH Perdata, yang menyatakan: *"Penyerahan piutang-piutang alas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis alau diakuinya. Penyerahan sural-sural utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu";*

Menimbang, bahwa meskipun berdasarkan ketentuan Pasal 14 Perjanjian Kredit Nomor 17 Tahun 2012 *juncto* Pasal 613 KUH Perdata tidak mensyaratkan persetujuan dari Debitur (para Penggugat) untuk melakukan Pengalihan Piutang (*cessie*), namun Tergugat I telah melakukan pemberitahuan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka pada hari Kamis tanggal 28 Mei 2020 yang pada pokoknya berisi Penggugat I diperingatkan apabila tidak membayar kewajiban kreditnya kepada Tergugat I, maka akan dilakukan pengalihan piutang (*cessie*) (bukti bertanda TI-8);

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat tidak menanggapi peringatan Tergugat I tersebut, selanjutnya berdasarkan bukti bertanda TI-11 Tergugat I (*cedent*) telah melakukan pemberitahuan atas Pengalihan Piutang (*cessie*) tersebut melalui Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (*cessie*) atas nama Sofyan No. 1257/PIM-CLGNIJ/2020 pada tanggal 9 Juli 2020, demikian juga dengan Tergugat III (*cessionaris*) yang telah pula melakukan

Halaman 69 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan mengenai Pengalihan Piutang (*cessie*) tersebut kepada para Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (*cessie*) Nomor 25/DGS-DIRNIIJ/2020 (bukti bertanda T.III-4). Dengan telah beralihnya Piutang dari Bank KB Bukopin (Tergugat I) kepada PT. Daya Guna Sejati (Tergugat III), maka turut beralih pula Perjanjian Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir* yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya. Dengan demikian yang berhak menerima segala pembayaran dan pelunasan dari Debitur (para Penggugat) atau yang berwenang untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan selaku pemegang Hak Tanggungan, adalah PT. Daya Guna Sejati (Tergugat III);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Pengalihan Piutang (*cessie*) antara Tergugat I dengan PT. Daya Guna Sejati (Tergugat III) telah dilakukan melalui prosedur yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan melalui mekanisme dilakukan sesuai aturan dan dihadapan pejabat-pejabat yang berwenang atas hal tersebut. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hal ini tidak terdapat adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti bertanda TIII-1 berupa Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*) No. 09 dan bukti bertanda TIII-2 berupa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (PJPB) No. 08, Tergugat III selanjutnya yang bertindak selaku Kreditur sejak terjadinya Pengalihan Piutang (*cessie*) milik Debitur atas nama Sofyan (Penggugat I) yang dibuat di hadapan Notaris Muharzah Aman, S.H. (**Tergugat IV**) pada Tanggal 30 Juni 2020. Terhadap Pengalihan Piutang (*cessie*) tersebut telah diberitahukan oleh Tergugat III kepada pihak Penggugat I melalui Surat No. 25/DGS-DIR/VIII/2020 tanggal 3 Agustus 2020 (bukti bertanda TIII-4) dan oleh karenanya, sejak diberitahukannya pihak Debitur (Penggugat I) perihal telah terjadinya Pengalihan Piutang dimaksud, maka hak tagih atas utang terhadap Debitur (Penggugat I) telah beralih sepenuhnya kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa Pengalihan Piutang (*cessie*) beserta akibatnya diatur dalam ketentuan Pasal 613 KUHPERdata (1) yang berbunyi: "*Penyerahan*

*Halaman 70 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*

### 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

*piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain". Selanjutnya dalam Pasal 613 KUHPdata (3) menyatakan: "Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya";*

Menimbang, bahwa terhadap utang Penggugat I tersebut, Tergugat III telah melayangkan Surat Peringatan Pertama No. 84/DGS-DIR/VIII/2020 tanggal 28 Agustus 2020 (bukti bertanda TIII-4.1) kepada (Penggugat I), namun pihak Debitur (Penggugat I) tidak memberikan jawaban atas surat teguran tersebut, kemudian Tergugat III kembali mengirimkan Surat Peringatan Kedua No. 125/DGS-DIR/IX/2020 tanggal 15 September 2020 (bukti bertanda TIII-4.2) dan Surat Peringatan Ketiga No. 200/DGS-DIR/X/2020 tanggal 2 Oktober 2020, akan tetapi Debitur (Penggugat) tidak kunjung menjawab surat-surat teguran tersebut dan sama sekali tidak pernah melakukan pembayaran atas kewajibannya, hingga Tergugat III kembali menyurati pihak Debitur (Penggugat I) dengan mengirimkan kembali Surat No. 34/DGS-DIR/IV/2021 tanggal 5 April 2021 (bukti bertanda TIII – 4.4) yang didalam surat tersebut Tergugat III masih memberi kelonggaran waktu kepada Penggugat I sampai tanggal 13 April 2021 untuk memberikan respon atas surat-surat sebelumnya, namun sampai tanggal 13 April 2021 pihak Penggugat I belum juga memberikan jawaban apapun;

Menimbang, bahwa karena Penggugat I tidak juga menyelesaikan kewajibannya dan sudah diperingatkan berkali-kali namun tidak memberikan respon, maka untuk menjamin terjadinya pelunasan atas utang Penggugat I tersebut, Tergugat III pada tanggal 3 Mei 2021 mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang (Tergugat V) agar dapat melaksanakan penjualan melalui lelang atas Jaminan berupa SHM No. 1909 yang terletak di Taman Warna Sari Indah Blok FWB 28 No. 03 Kel. Warnasari Kec. Citangkil, Kota Cilegon (bukti bertanda TIII-5). Terhadap permohonan lelang tersebut, telah ditetapkan jadwal lelang atas Hak Tanggungan SHM No. 1909 pada hari Kamis, tanggal 26 Agustus 2021 ((bukti bertanda TIII-5) T.III-6) dan menindak lanjuti surat penetapan jadwal lelang tersebut, telah diumumkan pula pada tanggal 28 Juli 2021 (bukti bertanda TIII-7)

*Halaman 71 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bersamaan dengan pengumuman tersebut, Tergugat III juga memberitahukan kepada pihak Debitur (Penggugat I) perihal pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut melalui Surat No. 74/DIR-DGS/VII/2021 (bukti bertanda TIII-8). Terhadap lelang yang dilaksanakan pada tanggal 26 Agustus 2021 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serang, telah laku terjual 1 (satu) bidang tanah seluas 125 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1909 yang terletak di Taman Warna Sari Indah Blok FWB 28 No. 03 Kel. Warnasari Kec. Citangkil, Kota Cilegon Prov. Banten sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor: 354/22/2021 (bukti bertanda TIII-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Pengalihan Piutang atas nama Debitur Sofyan dari PT Bank KB Bukopin (Tergugat I) kepada Tergugat III didasari oleh Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) No. 09 yang dibuat berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang (PJPB) No. 08 tanggal 30 Juni 2020, dan terhadap objek yang disengketakan telah dilakukan penjualan melalui Tergugat V;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, dari mulai pengalihan piutang (cessie) yang dilakukan oleh Tergugat III hingga pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Tergugat V telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tentang Lelang Eksekusi 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"*. Dengan demikian menurut Majelis Hakim dalam hal ini tidak ditemukan adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa bahwa Tergugat V untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti bertanda TV-2 berupa Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor: 52/DIR-DGSN/2021 tanggal 03 Mei 2021, membuktikan bahwa proses lelang dalam perkara a quo dilaksanakan berdasarkan permohonan tertulis dari PT. Daya Guna Sejati. Bukti bertanda TV-13 berupa Surat Pernyataan Harga Limit Lelang Nomor: 54/DIR

Halaman 72 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

#### 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

DGSN/2021 tanggal 03 Mei 2021, membuktikan bahwa PT Daya Guna Sejati (Tergugat III) telah menetapkan harga limit atas objek jam inan yang dilelang. Selanjutnya bukti bertanda TV-12 berupa Surat Pernyataan Nomor: 56/DIR-DGSN/2021 tanggal 03 Mei 2021, membuktikan bahwa PT Daya Guna Sejati (Tergugat III) telah membuat pernyataan diatas materai yang menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa sehubungan dengan pelelangan jaminan , selaku Pemegang Hak Tagih (Cessie) bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan hak tanggungan obyek lelang;
- Bahwa pemohon lelang bertanggung jawab terhadap Nilai Limit yang disampaikan kepada KPKNL Serang;
- Bahwa pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;
- Bahwa pemohon lelang memastikan dan menyatakan bahwa asset jami nan tersebut tidak bersengketa/tidak dalam sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda TV-10 berupa Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 08 tanggal 30 Juni 2020), membuktikan adanya jual beli piutang antara Tergugat I dan Tergugat III yang telah diikat dalam Perjanjian Jual Beli Piutang, yang selanjutnya berdasarkan bukti bertanda TV-9 berupa Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 09 tanggal 30 Juni 2020, membuktikan Tergugat I telah memindahkan dan menyerahkan Hak secara Cessie kepda Tergugat III atas tagihan/piutang Tergugat I yang telah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari kepada para anggota yang mendapatkan pembiayaan. Bukti bertanda TV-7a berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 7/2013 Tanggal 10 Januari 2013) dan bukti bertanda TV-7b berupa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 87/2013 tanggal 22 Januari 2013, membuktikan atas objek jaminan telah dibebani dengan Hak Tanggungan dan tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 11 PMK

Halaman 73 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

213/2020, permohonan lelang terhadap objek sengketa a quo yang diajukan oleh Tergugat III tersebut telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, sehingga oleh Tergugat V permohonan lelang a quo tidak boleh ditolak. Kemudian dengan ketentuan Pasal 30 Ayat (1) dan (3) PMK 213/2020 permohonan lelang a quo ditetapkan untuk dilaksanakan lelang, hal ini sesuai dengan bukti bertanda TV-3 berupa Surat Penetapan Jadwal Lelang No: S-1195/WKN.06/KNL.01/2021 Tanggal 16 Juli 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda TV-4 berupa Surat Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: 74/DIR-DGSNII/2021 tanggal 28 Juli 2021, membuktikan bahwa lelang objek sengketa a quo telah diberitahukan terlebih dahulu dengan resmi/patut oleh PT. Daya Guna Sejati selaku Pemegang Hak Tagih (cessie) kepada Sopyan selaku Ex Debitur PT. Bank Bukopin, Tbk. Cabang Cilegon yang telah dialihkan secara cessie. Selanjutnya berdasarkan bukti bertanda TV-5a berupa Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 28 Juli 2021 dan bukti bertanda TV-5b berupa Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Banten Pos tanggal 12 Agustus 2021, membuktikan bahwa sebelum lelang a quo dilaksanakan, PT. Daya Guna Sejati selaku Penjual telah menerbitkan Pengumuman Lelang melalui Selebaran tanggal 28 Juli 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar Harian "Banten Pos" tanggal 12 Agustus 2021 sebagai Pengumuman Lelang Kedua untuk mengundang peminat lelang dan pemberitahuan kepada para pihak yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa atas pelaksanaan lelang yang menjadi objek gugatan pada perkara a quo, Pejabat Lelang pada KPKNL Serang telah membuat berita acara berupa Risalah Lelang Nomor: 354/22/2021 tanggal 26 Agustus 2021 (bukti bertanda TV-1), dimana pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah dilaksanakan di hadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serang, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang Laku;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, terhadap lelang objek sengketa a quo telah didasarkan pada ketentuan

Halaman 74 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang berlaku dan dilaksanakan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam pelaksanaan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat VII mengajukan bukti bertanda TVII-01 berupa Kuitansi Nomor 128/2021 dari KPKNL Serang, mengenai pelunasan kewajiban pembayaran lelang eksekusi dari Dea Adelita kepada PT. Daya Guna Sejati sejumlah Rp. 137.700.000,00 tanggal 1 September 2021. Bukti bertanda TVII-02 berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor 354/22/2021, tanggal 26 Agustus 2021, mengenai penjualan lelang eksekusi atas pemohon Andrie Aulia Anas (Direktur PT DGS), obyek lelang berupa tanah yang diatasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Perumahan Wanasari Indah Blok FWB 28 No. 3, Kel. Warnasari, Kec. Citangkil, Kota Cilegon, Prop. Banten, pembeli Dea Adelita. Selanjutnya bukti bertanda TVII-03 berupa SSPD-BPHTB (Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan atas nama wajib pajak Dea Adelita, letak tanah Taman Warnasari Indah RT 001/ RW 007, Kelurahan Taman Baru, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon dan bukti bertanda TVII-04 berupa Sertifikat Hak Milik No.1909 atas nama Dea Adelita;

Menimbang, bahwa di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang

*Halaman 75 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

- dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas, Tergugat VII selaku pembeli lelang atas SHM No. 1909/Warnasari dapat dikatakan sebagai pembeli lelang yang beritikad baik, sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum. Hal itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah", selanjutnya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1217 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum". Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VII sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan para Tergugat telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

*Halaman 76 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum dari gugatan para Penggugat yang memohon agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak beralasan hukum, oleh karena itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap perkara ini tidak pernah dilakukan sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa, maka terhadap petitum yang memohon agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut haruslah dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok petitum dari gugatan para Penggugat ditolak, maka petitum selebihnya haruslah dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan para Penggugat harus ditolak;

## Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat VII Konvensi pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik No. 1909 atas nama Sofyan terletak di Perumahan Wanasari Indah Blok FWB 28 No. 3, Kel. Wanasari, Kec. Citangkil, Kota Cilegon, Prop. Banten, berdasarkan bukti Surat Risalah Lelang Nomor 354/22/2021 dan surat Kuitansi Nomor 128/2021;
- Bahwa para Tergugat Rekonvensi masih menduduki rumah yang bukan miliknya lagi karena sudah beralih kepemilikannya kepada Penggugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat VII Konvensi tersebut, para Tergugat Rekonvensi/ para Penggugat Konvensi menanggapi dengan menyatakan bahwa para Penggugat Konvensi/ para Tergugat Renkonvensi menolak dalil dalil gugatan Penggugat Renkonvensi/ Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda TVII-1 sampai dengan TVII-4 dan tidak mengajukan bukti saksi.

Halaman 77 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan para Tergugat Rekonvensi/ para Penggugat Konvensi dalam hal ini tidak mengajukan bukti surat maupun saksi untuk menguatkan dalil gugatannya, karena Kuasa para Penggugat tidak pernah hadir lagi dipersidangan dalam acara pembuktian;

Menimbang, bahwa dari seluruh bukti-bukti yang diajukan para pihak dipersidangan, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan pokok perkara yang disengketakan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi telah disangkal oleh para Tergugat Rekonvensi, maka Majelis menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak dimana Penggugat Rekonvensi diwajibkan membuktikan dalil gugatannya dan para Tergugat Rekonvensi diwajibkan membuktikan dalil bantahannya sebagaimana ketentuan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena masih menduduki rumah yang sudah beralih kepemilikannya kepada Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Risalah Lelang Nomor 354/22/2021 dan surat Kuitansi Nomor 128/2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti bertanda TVII-01 berupa Kuitansi Nomor 128/2021 dari KPKNL Serang, mengenai pelunasan kewajiban pembayaran lelang eksekusi dari Dea Adelita kepada PT. Daya Guna Sejati sejumlah Rp. 137.700.000,00 tanggal 1 September 2021. Bukti bertanda TVII-02 berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor 354/22/2021, tanggal 26 Agustus 2021, mengenai penjualan lelang eksekusi atas pemohon Andrie Aulia Anas (Direktur PT DGS), obyek lelang berupa tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Perumahan Wanasari Indah Blok FWB 28 No. 3, Kel. Warnasari, Kec. Citangkil, Kota Cilegon, Prop. Banten, pembeli Dea Adelita. Selanjutnya bukti bertanda TVII-03 berupa SSPD-BPHTB (Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan atas nama wajib pajak Dea Adelita, letak tanah Taman Warnasari Indah RT 001/ RW 007, Kelurahan

*Halaman 78 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*

#### 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

Taman Baru, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon dan bukti bertanda TVII-04 berupa Sertifikat Hak Milik No.1909 atas nama Dea Adelita;

Menimbang, bahwa objek lelang berupa SHM No. 1909/Warnasari atas nama Sofyan yang terletak di Perumahan Wanasari Indah Blok FWB 28 No. 3, Kel. Warnasari, Kec. Citangkil, Kota Cilegon, Prop. Banten merupakan agunan yang diberikan oleh Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat I Konvensi selaku Debitur kepada PT Bank Bukopin Tbk. selaku Kreditur, sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 09 November 2012 yang telah dialihkan kepada PT. Daya Guna Sejati melalui Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 8 tanggal 30 Juni 2020 dan Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) Nomor 9 tanggal 30 Juni 2020. Agunan dimaksud juga telah diikat dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 87/2013 tanggal 22 Januari 2013 sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 7/2013 tanggal 10 Januari 2013;

Menimbang, bahwa atas kredit yang diberikan kepada Tergugat I Rekonvensi, untuk mengingatkan Tergugat I Rekonvensi agar melunasi kewajibannya, pihak kreditur telah mengeluarkan surat peringatan, yaitu: Surat Peringatan I Nomor: 84/DGS-DIR/VIII/2020 tanggal 28 Agustus 2020, Surat Peringatan II Nomor: 125/DGS-DIR/VIII/2020 tanggal 15 September 2020 dan Surat Peringatan III Nomor: 200/DGS-DIR/VIII/2020 tanggal 02 Oktober 2020. Namun oleh karena Tergugat I Rekonvensi tidak melaksanakan kewajibannya sebagai debitur, maka PT Daya Guna Sejati selaku kreditur melaksanakan haknya sebagai Pemegang Hak Tagih (cessie) untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil uang pelunasannya dari hasil penjualan tersebut;

Menimbang, bahwa guna menerangkan hak atas objek tanah yang dilelang, dalam pelaksanaan lelang tersebut juga telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor 224/2021 tanggal 12 Agustus 2021. Pelaksanaan lelang tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I Rekonvensi oleh Penjual dengan Surat Nomor 74/DIR-DGS/VII/2021 tanggal 28 Juli 2021. Untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon

*Halaman 79 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*

#### 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

peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak Penjual (PT. Daya Guna Sejati) telah mengumumkan jadwal pelaksanaan lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran pada tanggal 28 Juli 2021 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Banten Pos yang terbit pada tanggal 12 Agustus 2021 sebagai Pengumuman Kedua;

Menimbang, bahwa lelang atas objek lelang a quo telah dilaksanakan pada tanggal 26 Agustus 2021 dan dimenangkan oleh Dea Adelita (Penggugat Rekonvensi). Pelaksanaan lelang ini telah dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 354/22/2021 tanggal 26 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dari mulai awal adanya perjanjian kredit hingga pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi, menurut pendapat Majelis Hakim telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, pada halaman 149, serta Pasal 25 PMK Lelang, menyatakan: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan";

Menimbang, bahwa para Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini tidak mengajukan bukti surat maupun saksi untuk menguatkan dalil bantahannya, sehingga tidak ada yang dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim terkait bantahan gugatan rekonvensi dari para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat Rekonvensi, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi dalam provisinya (tindakan pendahuluan) mohon agar memerintahkan para Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan rumah yang terletak di Perumahan Warnasari Indah Blok FWB 283, Kelurahan Warnasari, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon, Propinsi Banten yang saat ini dikuasai dan ditempati para Tergugat Rekonvensi. Oleh karena selama proses persidangan hal tersebut tidak dilaksanakan, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak;

*Halaman 80 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi selaku pembeli lelang atas SHM No. 1909/Warnasari adalah pembeli lelang yang beritikad baik, sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum. Hal itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah", selanjutnya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1217 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum". Dengan demikian petitum gugatan rekonvensi angka 3 agar Penggugat Rekonvensi ditetapkan sebagai pemilik sah Sertifikat Hak Milik No. 1909 sesuai Risalah Lelang Nomor 353/22/2021 dan petitum angka 4 yang menyatakan para Tergugat Rekonvensi tidak berhak atas penempatan rumah yang terletak di Perumahan Warnasari Indah Blok FWB 283, Kelurahan Warnasari, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon, Propinsi Banten, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi ditetapkan sebagai pemilik sah Sertifikat Hak Milik No. 1909, maka perbuatan para Tergugat Rekonvensi yang masih menduduki tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah yang terletak di Perumahan Wanasari Indah Blok FWB 28 No. 3, Kelurahan Warnasari, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon, Propinsi Banten adalah perbuatan melawan hukum, sehingga petitum gugatan rekonvensi angka 2 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan rekonvensi angka 5 yang menghukum para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan jika lalai melaksanakan putusan ini, oleh karena dipersidangan Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan kemampuan senyatanya dan perlunya dijatuhkan dwangsom, maka petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan rekonvensi angka 6, untuk menjatuhkan putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan (verset), banding maupun kasasi, haruslah memenuhi beberapa ketentuan yang disyaratkan dalam Pasal

*Halaman 81 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

180 Ayat (1) HIR juncto SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001. Oleh karena dalam perkara tidak ada keadaan genting dan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan tersebut serta menjunjung tinggi hak para pihak yang berperkara melakukan upaya hukum, maka petitum gugatan reconvensi angka 6 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat Reconvensi/ Tergugat VII Konvensi dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Konvensi/ para Tergugat Reconvensi ditolak, sedangkan gugatan Penggugat Reconvensi/ Tergugat VII Konvensi dikabulkan sebagian, sehingga para Penggugat Konvensi/ para Penggugat Reconvensi berada di pihak yang kalah, maka para Penggugat Konvensi/ para Tergugat Reconvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

#### Dalam Provisi

- Menolak provisi Penggugat;

#### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat V dan Tergugat VII;

#### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat;

### DALAM REKONVENSI:

#### Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat Reconvensi;

#### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Reconvensi sebagian;
2. Menyatakan para Tergugat Reconvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Reconvensi;

Halaman 82 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

#### 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

3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1909 adalah sah milik Penggugat Rekonvensi sesuai surat Risalah Lelang Nomor 353/22/2021;
4. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi tidak berhak atas penempatan rumah yang terletak di Perumahan Warnasari Indah Blok FWB 283, Kelurahan Warnasari, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon, Propinsi Banten;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum para Penggugat Konvensi/ para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.115.000,00 (empat juta seratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Selasa, tanggal 12 Juli 2021, oleh kami, Santosa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ali Murdiat, S.H., M.H. S.H. dan Diah Tri Lestari, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Srg. tanggal 25 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 19 Juli 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, Pipin Perosanti, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat VII, tanpa dihadiri oleh Kuasa para Penggugat, Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Tergugat IV, Kuasa Tergugat V dan Tergugat VI;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ali Murdiat, S.H., M.H.

Santosa, S.H., M.H.

Diah Tri Lestari, S.H.

Panitera Pengganti,

Pipin Perosanti, S.H.

Halaman 83 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.

### 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

Perincian biaya:

1. Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
2. Proses.....	Rp	150.000,00
3. PNB/Pihak.....	Rp	70.000,00
4. Panggilan .....	Rp	3.845.000,00
5. Materai.....	Rp.	10.000,00
6. Redaksi .....	Rp	10.000,00
Jumlah .....	Rp	4.115.000,00

(empat juta seratus lima belas ribu rupiah)

Halaman 84 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Srg.