



PUTUSAN

Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**CV. NEW DELAPAN**, selaku Debitur, yang berkedudukan di kota Cirebon Jl. Kanggraksan No. 17 Harjamukti, Cirebon, Jawa Barat, yang anggaran dasarnya didirikan berdasarkan Akta Tertanggal tiga belas Agustus dua ribu enan belas (13-08-2016) Nomor 11, yang dibuat dihadapan Nawa Widjaya, S.H., Notaris di Cirebon, kemudian dilakukan perubahan melalui Akta Perubahan Perseroan Komanditer Nomor 03 tanggal 05 September 2024 dibuat di hadapan Popy Sofiah Sofyan, S.H., selaku Notaris di Kabupaten Bandung, yang dalam hal ini diwakili oleh **Indah Puspita Sari** selaku **Direktur**, selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

**INDAH PUSPITA SARI**, selaku pemilik agunan, kelamin Perempuan, Lahir di Cirebon tanggal 13 September 1980, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Nusa Indah No. 05 Tedeng, RT. 002/RW. 003, Kelurahan Kedungjaya, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGGUGAT-II**;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada 1. Doni Syafrin, S.H., 2. Meyndra Cahya Putra, S.H., 3. Hendry, S.H., 4. Mun'Em, S.H., Advokat / Penasihat Hukum pada kantor hukum PalaLAW yang berkedudukan hukum di Gedung Jaya Blok A 02 Floor 9<sup>th</sup>, jalan MH. Thamrin No 12 Kebon Sirih Menteng Jakarta Pusat 10340 No. Telp (021) 31908928 Hp. 081388856665, email palalawindonesia@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 075/SK/PLW/PDTG/X/2024 tanggal 30 September 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 354/W/Pdt/2024/PN Cbn, tertanggal 8

*Halaman 1 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2024, Surat Kuasa tersebut kemudian diperbaharui kembali dengan adanya penambahan Kuasa Hukum pada Surat Kuasa Khusus Nomor 079/SK/PLW/PDTG/X/2024 tertanggal 8 Oktober 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dengan Nomor 353W/Pdt/2024/PN Cbn tertanggal 8 Oktober 2024 dengan Kuasa Hukum terdiri dari 1. Doni Syafrizen, S.H., 2. Meyndra Cahya Putra, S.H., 3. Mun'Em, S.H., 4. Hendry, S.H., 5. Yayat Nurul Hidayat, S.H.I., M.PD.I., selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK, Kantor Cabang Cirebon**, Jl. Yos Sudarso No. 3 Cirebon Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Jl. Perintis Kemerdekaan No. 3, Bandung Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Jl. Jenderal Sudirman Kavling 1, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Karina Imasepti, 2. Wisnu Utomo, 3. Demitri Aldy Ratman, 4. Ifani Adlu Fattaahu, Adi Hardani dan Dika Rustanti, yang seluruhnya merupakan pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor W04/5.1/2210/R yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dengan Nomor 405/W/pdt/2024/PN Cbn tertanggal 14 November 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT-I**;
2. **ERLANGGA YAYAN SOPIAN**, Jl. Kanggraksan No. 8, Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Irma Widayanti, S.H., M.H., 2. Dian Hendriana, S.H., 3. Haris Risdiana, S.H., 4. Wati Susanti, S.H., dan Ria Apriyanti, S.H., yang merupakan Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor di Kantor Hukum IRMA WIDAYANTI, S.H., M.H. & Partners (IWP Law Firm) berkedudukan di Jalan Jembatan Merah RT. 004 RW. 001, Desa Kecomberan, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat,

Halaman 2 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn

#### 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)



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Oktober 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dengan Nomor 379/W/Pdt/2024/PN Cbn tertanggal 23 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT-II**;

3. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK RIZKY JUNAEDI DAN REKAN**, Jl. Cemara VIII No. 40 A, Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Jawa Barat. Dalam hal ini dikuasakan kepada Fachry Fansuri, S.H., CTLC berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 027/FAGP/K-X/2024 tertanggal 17 Oktober 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dengan Nomor 380/W/Pdt/2024 tertanggal 24 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT-III**;
4. **KANTOR NOTARIS DAN PPAT DEDDY SUARDI, S.H., M. Kn**, Jl. Dr. Cipta Mangunkusumo No. 145, Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat, selanjutnya disebut dengan **TURUT TERGUGAT-I**;
5. **ANTON HARIYANTO**, Jl. Kanggraksan No. 4, Harjamukti, Cirebon, Jawa Barat, selanjutnya disebut dengan **TURUT TERGUGAT-II**;
6. **KANTOR JASA PENILAI PUBLIK SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN**, Jl. Panembahan Regency C 26, Panembahan, Kecamatan Plered, Kab. Cirebon, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT-III**;
7. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA CIREBON (BPN)** Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 44, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Ferawati, S.H., 2. Fauzie Kamal Ismail, S.H., M. Kn., 3. Ariess Gunadi, S.H., 4. Alif Puspo Ardianto, S.E., M.H., 5. Regina Evanti, S.H., 6. Abdul Basith, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 666/SKK-32.74.MP.02.02/X/2024 tertanggal 18 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dengan Nomor 384/W/Pdt/2024 tertanggal 24 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT-IV**;

*Halaman 3 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



8. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA CIREBON** di Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 48, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Tredi Hadiansyah, 2. Risyoto, 3. Sobarudin, 4. Yunita Apriani, 5. Rohman Juani dan 6. Muhammad Adha Trisna Sampurno berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU 880/MK.6/KN.7/2024 tertanggal 5 November 2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dengan Nomor 401/W/Pdt/2024 tertanggal 14 November 2024, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT-V**;
9. **KANTOR BALAI BESAR WILAYAH SUNGAI (BBWS) CIMANUK, Jl. Pemuda Raya No. 40, Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat.** Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Ashadi Eko Prihwijiyanto, S.H., L.L.M., 2. Veni Erisa, S.H., M.Kn., dan 3. Adha Fuad, S.T., M.SC. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 November 2024 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 402/W/Pdt/2024 tertanggal 14 November 2024, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT-VI**;
10. **KEPALA KANTOR DINAS LINGKUNGAN HIDUP KOTA CIREBON, Jl. Ampera II, Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat,** selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT-VII**;
11. **KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA CIREBON, Jl. Kebumen No. 02 Lemahwungkuk, Kecamatan Lemahwungkuk, Kota Cirebon, Jawa Barat.** Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Fery Djunaedi, S.H., M.H., 2. R. Suropto Indrawibawa, S.H., 3. Hudaya Kristanto, S.H., MM., 4. Bambang Kurniawan, S.H., 5. Iin Wijayaningrum, S.H., 6. Mochamad Sesar Dwisepta, S.H., 7. Indra Prasetya, S.H., dan 8. Maman Kardiman, S.E., berdasarkan Surat Kuasa

*Halaman 4 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 800.1.11.1/439/sekre/2024 tertanggal 21 Oktober 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dengan Nomor 399/W/Pdt/2024?PN Cbn, selanjutnya disebut dengan **TURUT TERGUGAT-VIII**;

12. **KEPALA BANK RAKYAT INDONESIA**, Jl. Pancasila No. 42 Mangkukusuman, Kecamatan Tegal timur, Kota Tegal, Jawa Tengah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Banjar Ranuandityo, 2. Wisnu Yudanto, 3. Reza Novananda, 4. Andie Yan Setiawan, 5. Wendi Wijayadi, 6. Masrofi dan 7. Satrio Wibowo berdasarkan Surat Tugas Nomor B.4433-KC-VIII/CRO/11/2024 tertanggal 7 November 2024 dan Surat Kuasa Khusus Nomor B.4230-KC-VIII/CRO/II/2024 tertanggal 7 November 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dengan Nomor 430/W/Pdt/2024/PN Cbn, tertanggal 5 Desember 2024, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT-IX**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 1 April 2024 dalam Register Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa secara umum, untuk gugatan perdata, pengajuan gugatan didasarkan pada asas *Actor Sequitur Forum Rei* yang diatur dalam ketentuan Pasal 118 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) yang menentukan bahwa "yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat". Bahwa selain itu, pengajuan Gugatan juga dapat

*Halaman 5 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*

### 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)



didasarkan pada *asas Forum Rei Sitae*, dimana gugatan perdata dapat juga diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan pada tempat terletakinya benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa tersebut. Bahwa hal ini sejalan dengan domisili TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan lokasi objek Hak Tanggungan yang menjadi perselisihan dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan PENGGUGAT telah melakukan upaya-upaya dan tindakan-tindakan yang patut menurut hukum dengan mengirimkan beberapa kali surat Permohonan Keringan Pembayaran kepada TERGUGAT-I agar dapat diberikan kesempatan untuk membayar segala kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit;
3. Bahwa berdasarkan Surat Permohonan Kredit tanggal 09 Maret 2018 PENGGUGAT telah mengajukan permohonan Kredit Modal Kerja kepada TERGUGAT-I dan berdasarkan Surat Keputusan Kredit Nomor : CRB/7/814/R tanggal 11 April 2018 TERGUGAT-I menyetujui pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja kepada PENGGUGAT;
4. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT-I telah terikat dalam Perjanjian Kredit Nomor : 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak di Kota Cirebon, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PERJANJIAN KREDIT**;
5. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat oleh TERGUGAT-I adalah **bersifat perjanjian baku atau kontrak baku atau kontrak adhesi (*standard contract*)** yang isi atau klausula dari perjanjian tersebut mengandung keadaan yang tidak *fair* atau tidak seimbang, membatasi, atau bahkan menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada atau ditanggung juga oleh TERGUGAT-I. Adanya ketidakseimbangan posisi tawar menawar antara TERGUGAT-I dengan PENGGUGAT sehingga dalam hal ini

*Halaman 6 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



perjanjian tersebut tidak memiliki kehendak bebas untuk PENGGUGAT dengan pencantuman klausula yang bersifat membatasi hak-hak PENGGUGAT (*klausula eksonerasi*). Dalam Perjanjian Kredit tersebut hanya memuat klausula hak-hak TERGUGAT-I sementara hak-hak PENGGUGAT tidak dimuat, seharusnya ada hak dan kewajiban para Pihak yang seimbang, sehingga perjanjian tersebut bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen *Jo Putusan Mahkamah Agung Ri, No. 170 K/Sip/1959, Tertanggal 1 Agustus 1959 (Suatu Perjanjian Tidak Sah Karena Tidak Adanya Kehendak Bebas) "Jual Beli Yang Ditinjau Dalam Keseluruhan Mengandung Ketidakberesan, ialah Tidak Beres Mengenai Orang-Orang Yang Menjadi Pihak Didalam Perjanjian Dan Secara Materill Tidak Menyakinkan Adanya Persetujuan Kehendak (Wilsovereenstemming) Yang Bebas, Haruslah Dinyatakan Batal"*

**Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Tertanggal 11 September 2002, No. 3641 K/Pdt/2001Kaidah Hukum :**

1. Dalam azas kebebasan berkontrak hakim berwenang untuk meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas menyatakan kehendaknya;
2. Dalam perjanjian yang bersifat terbuka, nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat sesuai dengan kepatutan, keadilan, perikemanusiaan dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan- ketentuan yang disepakati dalam perjanjian;

**Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung:**

Halaman 7 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



*Pengadilan Tinggi Salah Menerapkan Hukum Dalam Menilai Kebebasan Dalam Membuat Perjanjian Dengan Pertimbangan Sebagai berikut :*

- *Bahwa azas kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak yang berarti dalam keadaan tertentu hakim berwenang melalui tafsiran hukum untuk meneliti serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya seolah-olah perjanjian terjadi secara sepihak. mengingat sistim hukum perjanjian yang bersifat terbuka, maka pada waktu terjadi suatu perjanjian yang berlaku tidak hanya kitab undang-undang hukum perdata atau hukum adat saja, tetapi nilai-nilai hukum lainnya yang hidup dikalangan rakyat lainnya sesuai dengan kepatutan, keadilan perikemanusiaan seperti penyalahgunaan keadaan atau larangan penyalahgunaan ekonomi yang berlaku secara berdampingan dan saling mengisi sehingga merupakan suatu kesatuan. oleh karena itu nilai-nilai yang dimaksud mempunyai pengaruh yang dapat dipakai sebagai upaya terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati (vide proyek peningkatan tertib hukum dan pembinaan hukum m.a. hal 360);*
6. Bahwa definisi Klausula Baku menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah "setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen" dari pengertian tersebut jelas bahwa Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I adalah disiapkan terlebih dahulu secara

*Halaman 8 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



sepihak oleh TERGUGAT-I dan PENGGUGAT tidak memiliki kesempatan untuk merubah isi setiap klausul/Pasal dalam Perjanjian Kredit tersebut;

Bahwa Pasal 18 ayat (3) menyebutkan bahwa *“setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen dan/atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum”*

7. Bahwa pada dasarnya PENGGUGAT dan TERGUGAT-I sebagai subyek hukum diberikan kebebasan untuk membuat suatu perikatan, mengatur dan menentukan isi dari perjanjian itu, dan memperhatikan dan tidak mengabaikan ketentuan-ketentuan lain dalam KUH Perdata terkait sahnyanya suatu perjanjian, asas itikad baik dan **Asas Keseimbangan** :

Sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, agar terjadi perjanjian yang sah, hanya perlu dipenuhi empat syarat :

- a) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu pokok persoalan tertentu;
- d) suatu sebab yang halal/tidak terlarang

***Bahwa asas konsensualisme terdapat di dalam ketentuan pasal 1320 kuhperdata juncto pasal 1138 kuhperdata. pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang”***

8. Bahwa dalam Perjanjian Kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I menjaminkan assetnya yang berupa :

- a) 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jl. Kanggraksan No. 4, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon dengan total nilai

*Halaman 9 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



transaksi sebesar Rp. 5.500.000.000 (*lima miliar lima ratus juta rupiah*) dengan bukti kepemilikan berupa :

- Tanah SHM No. 1667/Harjamukti, tanggal 22 September 1995 atas nama INDAH PUSPITA SARI;
- Tanah SHM No. 1830/Harjamukti, tanggal 28 Februari 1997 atas nama INDAH PUSPITA SARI;
- Tanah SHM No. 2304/Harjamukti, tanggal 26 Oktober 2000 atas nama INDAH PUSPITA SARI;
- Bangunan IMB No. 593 05/KEP/189/KPPT/2010, tanggal 29 Maret 2010 atas nama INDAH PUSPITA SARI;

b) 1 (satu) unit mesin cetak KOMORI Lithrone G44 senilai Rp. 20.453.000.000 (*dua puluh miliar empat ratus lima puluh tiga juta rupiah*) yang terletak di Jl. Kanggraksan No. 4, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, Jawa Barat;

c) Perseroan berupa tinta, plat kertas, dll senilai Rp. 1.889.774.889 (*satu miliar delapan ratus delapan puluh Sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh Sembilan rupiah*);

Bahwa Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. **Menurut Frieda Husni Hasbullah dalam bukunya Hukum Kebendaan Perdata Jilid II : “*Hak-Hak yang Memberi Jaminan (hal. 6)*”, sifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya”**

Bahwa kemudian berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal. 1338 KUH Perdata, disebutkan bahwasannya “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pacta sun servanda)*”, artinya Para Pihak dalam Perjanjian bebas

*Halaman 10 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



untuk membuat, memilih, dan menandatangani perjanjian, apapun isi dan bagaimanapun bentuknya, **sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata DAN OLEH-KARENANYA PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN DEMI HUKUM TERIKAT OLEH ISI PERJANJIAN TERSEBUT DAN DENGAN ITIKAD BAIK MEMILIKI KEWAJIBAN UNTUK MELAKSANAKAN SELURUH KETENTUAN-KETENTUAN YANG TELAH DIATUR DAN TELAH DISEPAKATI BERSAMA;**

**Kaidah hukum yang digunakan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. 3138 K/Pdt/1994 yakni Pasal 1339 KUH Perdata bahwa :**

*"Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang - undang."*

9. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit TERGUGAT-I adalah Kreditur atau pihak yang memberikan dan/atau yang memfasilitasi pinjaman Kredit Modal Kerja kepada PENGGUGAT. **Bahwa definisi KREDITUR menurut Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran utang (PKPU) Pasal 1 ayat 2 adalah orang yang mempunyai Piutang Karena Perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka Pengadilan;**

Dan PENGGUGAT adalah Debitur **Bahwa definisi DEBITUR menurut Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran utang (PKPU) Pasal 1 ayat 2 adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan;**

Dari penjelasan pasal tersebut PENGGUGAT berpendapat secara hukum bahwa penyelesaian perjanjian kredit bermasalah

*Halaman 11 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



antara TERGUGAT-I dengan PENGGUGAT wajib dilaksanakan dan/atau diselesaikan di muka Pengadilan dengan mengajukan Gugatan, baik itu gugatan Wanprestasi ataupun gugatan Perbuatan Melawan Hukum, **karena yang sah menurut hukum menyatakan seseorang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Wanprestasi adalah putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.**

10. **Bahwa bilamana alasan TERGUGAT-I menjual jaminan milik PENGGUGAT melalui TURUT TERGUGAT-V/KPKNL karena alasan PENGGUGAT tidak melaksanakan isi Perjanjian Kredit** maka seharusnya tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT-I bukan melakukan penjualan atas jaminan kredit milik PENGGUGAT pada TURUT TERGUGAT-V/KPKNL, akan tetapi terlebih dahulu melakukan dan/atau mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Cirebon sebagaimana yuridiksi yang telah disepakati di dalam Perjanjian Kredit, yaitu dalam Pasal 27 dan Pasal 28 Perjanjian Kredit Nomor : 233/CRB/PK-PMK/2018 tanggal 24 April 2018 dan Pasal 18 dan Pasal 22 Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor : 629/CRB-00/PPH/2020, tanggal 27 Juli 2020;

**Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 852/K/Sip/1972 :**

*"Untuk Menyatakan Seseorang Telah Melakukan Wanprestasi, Maka Terlebih Dahulu Harus Dilakukan Penagihan Resmi **Oleh Juru Sita (Somasi).**"*

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) **Juru Sita** adalah Pegawai Pengadilan yang bertugas menyita barang-barang, dan Pengertian **somasi** adalah tindakan resmi yang diambil oleh individu atau perusahaan untuk memberi tahu pihak lain tentang dugaan pelanggaran terhadap hak-hak mereka. Dalam somasi, terdapat tuntutan dan permintaan agar masalah

*Halaman 12 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



diselesaikan secara damai, tanpa melibatkan jalur hukum. Jika somasi tidak dijawab atau tidak ditindaklanjuti, pihak yang merasa dirugikan memiliki opsi untuk melanjutkan proses hukum;

**Pasal 1238 KUH Perdata memuat pengertian tentang somasi, yang menyatakan bahwa** "seorang debitur dapat dianggap lalai jika ada surat perintah atau akta serupa, atau berdasarkan perikatan yang mengharuskannya untuk dianggap lalai setelah melewati batas waktu yang ditentukan"

**Tujuan somasi adalah memberikan kesempatan kepada pihak yang akan digugat** untuk melakukan atau menghentikan tindakan sebagaimana yang diminta oleh penggugat. Somasi dapat dilakukan oleh individu atau kelompok dan memiliki manfaat dalam penyelesaian sengketa sebelum mencapai tahap pengadilan. Umumnya, somasi diberikan sebagai peringatan atau teguran ketika **pihak yang akan digugat tidak memenuhi kewajibannya sebelum perkara diajukan ke pengadilan;**

Dari penjelasan tersebut jelas bahwa yang dapat melakukan penagihan resmi atas kelalaian salah satu pihak dalam melaksanakan suatu perjanjian hanya dapat **dilakukan oleh juru sita atau atas perintah Pengadilan.** Tujuan Somasi jelas untuk menentukan tindakan hukum berupa melakukan gugatan atau tuntutan di pengadilan terhadap pihak yang dinyatakan lalai atau melanggar undang-undang. Faktanya perbuatan TERGUGAT-I menjual jaminan milik PENGUGAT pada TURUT TERGUGAT-V/KPKNL tidak sesuai dengan penyelesaian perselisihan sebagaimana yang telah disepakati dalam dalam Pasal 27 dan Pasal 28 Perjanjian Kredit Nomor : 233/CRB/PK-PMK/2018 tanggal 24 April 2018 dan Pasal 18 dan Pasal 22 Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor : 629/CRB-00/PPH/2020, tanggal 27 Juli 2020, maka sepatutnya perbuatan TERGUGAT-I dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

*Halaman 13 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



11. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Perjanjian Kredit jangka waktu pinjaman selama 96 (Sembilan puluh enam) bulan atau selama 8 tahun, sejak tanggal 24 April 2018 dan berakhir pada tanggal 23 April 2027 hal ini tidak selaras dengan perbuatan atau tindakan TERGUGAT-I dalam menjual jaminan atau agunan milik PENGGUGAT melalui TURUT TERGUGAT-V/KPKNL secara penjualan umum atau Lelang, karena jangka waktu atau jatuh tempo Perjanjian Kredit tersebut belum selesai atau berakhir. Oleh karena TERGUGAT-I tidak meyakini isi Perjanjian Kredit yang telah di sepakati, maka sudah sepatutnya TERGUGAT-I dinyatakan telah Melakukan Perbuatan Semena-mena atau kesewenang-wenangan (*Abuse of Power*) maka perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT-I patut disebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang akibat hukumnya menimbulkan kerugian yang nyata terhadap PENGGUGAT, sehingga hal tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi : *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*
12. Bahwa berdasarkan Pasal 6 (provisi dan biaya administrasi), Pasal (Biaya), Pasal 10 (bunga), Pasal 11 (denda tunggakan), Pasal 13 (denda kelebihan penarikan) dan Pasal 17 (asuransi barang-barang agunan) Perjanjian Kredit, fakta atau nyata bahwa PENGGUGAT selaku debitur adalah debitur yang baik karena menanggung semua biaya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut, oleh karenanya perlu untuk dilindungi;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 10 (Bunga) Perjanjian Kredit membebankan bunga efektif sebesar 12,5% (*dua belas koma*

*Halaman 14 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



*lima persen*) pertahun, hal ini tentunya sangat memberatkan PENGGUGAT dalam membayar angsuran dan hal ini juga bertentangan dengan aturan suku Bunga Pinjaman dalam Peraturan Bank Indonesia No.6/11PBI/2024 dan Peraturan Bank Indonesia No. 4 Tahun 2023 tentang perhitungan bunga, sanksi, dan debit rekening Giro, oleh karena bunga yang tidak wajar tersebut maka sudah seharusnya TERGUGAT-I dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

14. Bahwa berdasarkan Pasal 11 (denda) Perjanjian Kredit membebaskan denda keterlambatan sebesar 5% (*lima persen*) pertahun di atas suku buku 12,5% (*dua belas koma lima persen*) dan denda tunggakan dihitung sejak terjadinya tunggakan sampai PENGGUGAT melakukan pembayaran tunggakan, hal ini tentu sangat memberatkan keuangan PENGGUGAT dalam membayar angsuran. Oleh karena bunga-bunga yang tidak rasional dan tidak wajar dan tidak patut mohon kepada Majelis hakim menyatakan TERGUGAT-I telah melakukan kesewenang-wenangan dalam menentukan suku bunga pinjaman, sanksi, debit rekening Giro dan patut disebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen UU No. 8 Tahun 1999;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 13 (Denda Kelebihan Penarikan) Perjanjian Kredit PENGUGAT dibebani juga bunga 5% (*lima persen*) di atas suku bunga tertinggi 12,5 (*dua belas koma lima persen*) perbulan yang dihitung dari tanggal terjadinya kelebihan penarikan sampai dilakukannya pembayaran kelebihan penarikan. Bahwa bunga-bunga yang dibebankan kepada PENGGUGAT sangat tidak wajar, tidak sesuai aturan suku bunga pada Bank Indonesia, maka sudah sepatutnya TERGUGAT-I dinyatakan telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

*Halaman 15 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan Pasal 16 (AGUNAN) Perjanjian Kredit sebagai jaminan utang PENGGUGAT terhadap TERGUGAT-I menjaminkan sebagai berikut :

a. 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan ruko di atasnya yang terletak di Jl. Kanggraksan No. 4, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon dengan total nilai transaksi sebesar Rp. 5.500.000.000 (*lima miliar lima ratus juta rupiah*) dengan bukti kepemilikan berupa :

- Tanah SHM No. 1667/Harjamukti, tanggal 22 September 1995 atas nama INDAH PUSPITA SARI;
- Tanah SHM No. 1830/Harjamukti, tanggal 28 Februari 1997 atas nama INDAH PUSPITA SARI;
- Tanah SHM No. 2304/Harjamukti, tanggal 26 Oktober 2000 atas nama INDAH PUSPITA SARI;
- Bangunan IMB No. 593 05/KEP/189/KPPT/2010, tanggal 29 Maret 2010 atas nama INDAH PUSPITA SARI;

Untuk selanjutnya mohon disebut dengan-----

**AGUNAN/JAMINAN;**

**Terhadap objek tersebut dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan I sebesar Rp. 5.500.000.000 (*lima miliar lima ratus juta rupiah*);**

b. 1 (satu) unit mesin cetak KOMORI Lithrone G44 senilai Rp. 20.453.000.000 (dua puluh miliar empat ratus lima puluh tiga juta rupiah) yang terletak di Jl. Kanggraksan No. 4, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, Jawa Barat;

**Terhadap objek tersebut dilakukan Pengikatan Fidusia Notaril sebesar Rp. 20.453.000.000 (*dua puluh miliar empat ratus lima puluh tiga juta rupiah*);**

Halaman 16 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



- c. Perseroan berupa tinta, plat kertas, dll senilai Rp. 1.889.774.889 (*satu miliar delapan ratus delapan puluh Sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh Sembilan rupiah*);

Terhadap objek tersebut dilakukan **Pengikatan Fidusia Notaril sebesar Rp. 1.889.774.889 (satu miliar delapan ratus delapan puluh Sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu delapan ratus delapan puluh Sembilan rupiah)**;

17. Bahwa berdasarkan Pasal 19 (Peninjauan Kredit) Perjanjian Kredit TERGUGAT-I berhak untuk mengadakan peninjauan kembali dan/atau menurunkan maksimum kredit yang diberikan kepada PENGGUGAT, dalam hal terjadi perubahan kebijakan atau peraturan pemerintah, gejolak moneter, baik didalam maupun diluar negeri atau sebab lain menurut TERGUGAT-I dapat memengaruhi kondisi keuangan atau kemampuan TERGUGAT-I. Oleh karena adanya peraturan peninjauan hutang, maka seharusnya TERGUGAT-I membuat perjanjian baru yang seimbang dan sesuai dengan kemampuan PENGGUGAT, sebab tungakan-tungakan kredit tersebut terjadi karena covid-19 yang merebak diseluruh dunia (*force majeure*);

18. Bahwa berdasarkan Pasal 34 (Tambahan) Perjanjian Kredit menyatakan bahwa persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dan saling terkait dengan Perjanjian Kredit No. 234/CRB/PK—KI/2018 tanggal 24 April 2018 Maksimum Rp. 16.432.000.000 (*enam belas miliar empat ratus tiga puluh dua juta rupiah*) dari dan oleh karenanya segala jaminan dan pengikatan serta hak-hak istimewa yang dijamin pada perjanjian kredit tersebut berikut perubahan-perubahannya dinyatakan berlaku pula pada persetujuan perubahan Perjanjian Kredit secara tanggung renteng;

Halaman 17 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



19. Bahwa di samping pembebanan bunga pinjaman, bunga denda keterlambatan dan bunga kelebihan penarikan yang tidak wajar, PENGGUGAT juga diwajibkan membayar biaya asuransi atas jaminan yang diagunkan pada TERGUGAT-I, namun dalam hal ini PENGGUGAT tidak mendapatkan manfaatnya, sementara tunggakan-tunggakan tersebut terjadi karena faktor *force majeure*, diluar kuasa PENGGUGAT;
20. Bahwa pada tanggal 15 Juli 2024 PENGGUGAT komunikasi dengan karyawan TERGUGAT-I atas nama Adhi Dhani yang pada pokonya mengatakan bahwa TERGUGAT-I menyampaikan informasi kepada calon pembeli/TURUT TERGUGAT-II bahwa jaminan milik PENGGUGAT akan di lelang (belum dilelang);
21. Bahwa atas dasar itikad baik, berdasarkan Surat Permohonan tanggal 25 juni 2020 PENGGUGAT telah mengajukan permohonan Perjanjian Penyelesaian Hutang (PPH) Kredit Modal Kerja kepada TERGUGAT-I, yang saat itu menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT-I sebagaimana telah didudukan dalam Perjanjian Kredit (PK) Restrukturisasi No. 621/CRB/PK-KMK/2020;
22. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor : 629/CRB-00/PPH/2020 Pasal 2 (jumlah hutang) dan Pasal 3 (maksud dan tujuan) menyatakan bahwa jumlah tunggakan bunga, denda, biaya/ongkos-ongkos (BDO) yang harus diselesaikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT-I adalah sebesar Rp. 187.337.321 (*seratus delapan puluh tujuh juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh satu rupiah*) atau sebesar tunggakan bunga, denda dan biaya/ongkos (BDO) serta bunga berjalan hingga masa restrukturisasi berakhir pada bulan ke-13 atas fasilitas kredit KMK Term Loan untuk dibayar secara angsuran;

Halaman 18 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



23. Bahwa jangka waktu penyelesaian hutang dalam Perjanjian Penyelesaian Hutang adalah 48 (empat puluh delapan) bulan, dengan tata cara dan jadwal pembayaran sesuai dengan Pasal 6 (tata cara dan jadwal pembayaran), dengan skema pembayaran sebagai berikut :

- Bulan ke 1-12 sebesar Rp.\_
- Bulan ke 13-24 sebesar Rp. 3.000.000
- Bulan 25-36 sebesar Rp. 5.000.000
- Bulan 37-47 sebesar Rp. 7.500.000
- Bulan ke 48 sebesar Rp. 8.837.321.

24. Bahwa berdasarkan Pasal 6 (Agunan) Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor : 629/CRB-00/PPH/2020 mengatakan bahwa :

1. Segala harta kekayaan PENGGUGAT baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi agunan bagi pelunasan jumlah hutang yang timbul karena perjanjian ini;
2. Guna lebih menjamin pembayaran kembali hutang, PENGGUGAT menyerahkan agunan kepada TERGUGAT-I yang jenis dan pengikatannya sebagai berikut :

- a. 3 (tiga) bidang tanah seamparan yang di atasnya berdiri bangunan ruko yang terletak di Jl. Kanggraksan No. 17, RT. 001/RW. 002, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, **dengan Nilai Transaksi sebesar Rp. 5.687.000.000 (lima miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta rupiah);**

**Bukti Kepemilikan :**

- SHM No. 1667/Kel. Harjamukti, tanggal 22-09-1995

*Halaman 19 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



- SHM No. 1830/Kel. Harjamukti, tanggal 28-02-1997
- SHM No. 2304/Kel. Harjamukti, tanggal 26-10-2000
- IMB No. 593.05/KEP.189/KPPT/2010, tanggal 29-03-2010 (yang keseluruhannya atas nama INDAH PUSPITA SARI/PENGGUGAT;

**Pengikatan :**

- SHM No. 1667/Kel. Harjamukti, tanggal 22-09-1995 dan SHM No. 2304/Kel. Harjamukti, tanggal 26-10-2000 telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan I Secara Bersama-sama sebesar Rp. 4.411.000.000 (*empat miliar empat ratus sebelas juta rupiah*), Cfm. SHT No. 00838/2018, tanggal 21 Juni 2018;
  - SHM No. 1830/Kel. Harjamukti, tanggal 28-02-1997 telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan I sebesar Rp. 1.089.000.000 (*satu miliar delapan puluh Sembilan juta rupiah*);
- b. 1 (satu) unit Mesin cetak KOMORI Lithrone G44 senilai Rp. 18.407.700.000 (*delapan belas miliar empat ratus tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah*) yang terletak di Jl. Kanggraksan No. 17 RT. 001/RW. 002, kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;

**Pengikatan :**

- Telah diikat Fidusia Notaril sebesar Rp. 20.453.000.000 (dua puluh miliar empat ratus

Halaman 20 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



lima puluh juta rupiah), Cfm. Sertipikat Jaminan Fidusia No. W11.01245653. AH.05.01 Tahun 2018, tanggal 20 Agustus 2018;

- c. Persediaan berupa kertas, tinta, blanket dan blanko senilai Rp. 248.710.000 (*dua ratus empat puluh delapan juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah*) yang terletak di Jl. Kanggraksan No. 17, RT. 001/RW. 002, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;

**Pengikatan :**

- Telah diikat fidusia dibawah tangan sebesar Rp. 248.710.000 (*dua ratus empat puluh delapan juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah*);

25. Bahwa guna untuk penyelesaian segala perselisihan yang timbul antara TERGUGAT-I dengan PENGGUGAT dalam melaksanakan isi perjanjian, TERGUGAT-I dan PENGGUGAT berdasarkan Pasal 18 (Perjanjian Penyelesaian Hutang) telah sepakat bilamana terjadi perbedaan penafsiran wajib diberitahukan secara tertulis oleh Pihak yang satu kepada Pihak yang lainnya, **untuk diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat dan namun apabila dalam 30 (tiga puluh) hari kalender penyelesaian secara musyawarah tidak mencapai mufakat maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui pengadilan, yaitu Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon, hal ini selaras dengan Pasal 22 (Domisili) Perjanjian Penyelesaian Hutang, tentang perjanjian Penyelesaian Hutang dan segala akibat hukumnya, para pihak sepat memilih yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Negeri Cirebon**, Bahwa faktanya terjadi perselisihan antara PENGGUGAT dengan TERGGUGAT-I namun Penyelesaian

Halaman 21 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



perselisihan tidak dilakukan dengan cara-cara yang patut menurut undang-undang atau berdasarkan Perjanjian Kredit atau Perjanjian Penyelesaian Hutang, tentunya perbuatan TERGUGAT yang mengesampingkan isi Perjanjian tersebut patut dan layak disebut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

26. Bahwa berdasarkan Surat TERGUGAT-I No. CMB2/6/172/R tanggal 11 Agustus 2024 Perihal Somasi ke-1 (satu) kepada PENGGUGAT yang pada pokoknya menyampaikan bahwa posisi kewajiban (hutang) PENGGUGAT per tanggal 31 Juli 2023 adalah sebesar Rp. 24.919.187.001 dan Pokok, Bunga dan Denda sebesar Rp. 75.935.840 dan mengundang PENGGUGAT untuk hadir pada tanggal 25 September 2023 di kantor TERGUGAT-I;

27. Bahwa berdasarkan Surat TERGUGAT-I No. CMB2/6/188/R tanggal 28 Agustus 2023 Perihal Somasi ke-2 (dua) kepada PENGGUGAT yang pada pokoknya menyampaikan bahwa posisi kewajiban (hutang) PENGGUGAT per tanggal 25 Agustus 2023 adalah sebesar Rp. 24.919.387.001 dan Pokok, Bunga dan Denda sebesar Rp. 175.995.687 dan mengundang PENGGUGAT untuk hadir pada tanggal 25 September 2023 di kantor TERGUGAT-I;

28. Bahwa pada tanggal 18 September 2024 PENGGUGAT mengajukan Surat Permohonan kepada TURUT TERGUGAT-VIII/LINGKUNGAN HIDUP Perihal Permohonan Persetujuan SPPL (Surat Pernyataan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan) untuk keperluan persyaratan kredit atau pinjaman TURUT TERGUGAT-II pada Bank BRI untuk membeli jaminan milik PENGGUGAT;

29. Bahwa berdasarkan Surat TERGUGAT-I No. CMB2/6/220/R tanggal 20 September 2023, Perihal Somasi ke-3 (tiga) kepada PENGGUGAT yang pada pokoknya menyampaikan bahwa posisi

*Halaman 22 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



kewajiban (hutang) PENGGUGAT per tanggal 20 September 2023 adalah untuk outstanding sebesar Rp. 24.919.387.001 dan Pokok, Bunga dan denda sebesar Rp. 159.995.687 dan mengundang PENGGUGAT untuk hadir pada tanggal 25 September 2023 di kantor TERGUGAT-I;

30. Bahwa berdasarkan Surat No. ECR/3.4/186/R tanggal 15 Maret 2024 TERGUGAT-I mengirim surat kepada PENGGUGAT yang pada pokoknya menyampaikan bahwa :

- a. TERGUGAT-I melalui TURUT TERGUGAT-V akan melaksanakan Lelang atas jaminan milik PENGGUGAT yang berupa : Sebidang tanah berikut segala sesuatu di atasnya SHM No. 1830 tanggal 28 Februari 1997, SHM No. 1667 tanggal 22 September 1995 dan SHM No. 2304 tanggal 26 Oktober 2000 yang seluruhnya atas nama PENGGUGAT/INDAH PUSPITA SARI yang terletak di Jl. Kanggraksakan No. 17, Kelurahan harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
- b. 1 (satu) set Mesin komori Offset Press GL-444 S/N/2014, invoice No. FP-00195/SLO/07.18 tanggal 26 Juli 2018 yang terletak di Jl. Kanggraksakan No. 04 Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon. Dengan Harga Limit Total Rp. 17.341.721.000 (*tujuh belas miliar tiga ratus empat puluh satu juta tujuh ratus dua puluh satu rupiah*);
- c. Memberi kesempatan kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT-I paling lambat tanggal 30 April 2024;
- d. Pemasangan Stiker/stiker/plakat yang menyatakan jaminan tersebut dijual'

31. Bahwa berdasarkan Surat PENGGUGAT tanggal 23 Maret 2024 yang ditujukan kepada TERGUGAT-I, Perihal Permohonan

*Halaman 23 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



keringanan atas Pembayaran Kewajiban semua fasilitas Kredit atas nama CV. New Delapan/PENGGUGAT, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PENGGUGAT atas dasar itikad baik memohon kepada TERGUGAT-I untuk dapat memberikan keringan pembayaran karena usaha/bisnis PENGGUGAT dalam tahap pemulihan dari covid-19 (Pandemi) yang melanda dunia. Adapun kemampuan PENGGUGAT atas itikad baik menyanggupi pembayaran setiap bulannya sebesar Rp. 50.000.000 (*lima puluh juta rupiah*) dan juga memohon kepada TERGUGAT-I untuk dapat menrestrukturisasi kembali hutang PENGGUGAT;

32. Bahwa berdasarkan Surat balasan dari TERGUGAT-I No. ECR/3.4/296/R tanggal 4 April 2024 pada pokoknya menyatakan bahwa permohonan Resrukturisasi tidak dapat di pertimbangkan, proses lelang atas jaminan milik PENGGUGAT tetap akan dilakukan (lelang) dan PENGGUGAT diberikan kesempatan untuk melakukan penjualan jaminan sampai dengan diterbitkannya penetapan pelaksanaan lelang dari TERGUGAT-V/KPKNL;

33. Bahwa berdasarkan Surat PENGGUGAT tanggal 29 April 2024 kepada TERGUGAT-I perihal Permohonan Keringanan atas Pembayaran Kewajiban Semua fasilitas kredit atas nama CV. New Delapan/PENGGUGAT yang pada pokoknya mengatakan bahwa mengajukan keringanan pembayaran karena usaha/bisnis baru tahap pemulihan covid 19 (pandemi) dimana kemampuan atau kesangupan PENGGUGAT setiap bulannya sebesar Rp. 50.000.000 (*lima puluh juta rupiah*) dengan mengajukan restrukturisasi untuk 1 (satu) tahun kedepan, yaitu sampai 28 Maret 2025;

34. Bahwa berdasarkan Surat balasan dari TERGUGAT-I No. ECR/3.4/429/R pada pokoknya menyampaikan bahwa Total *Outstanding* PENGGUGAT per tanggal 30 April 2024 adalah sebesar Rp. 25.895.395.120 (*dua puluh lima miliar delapan ratus*

*Halaman 24 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



*Sembilan puluh lima juta enam ratus enam puluh tujuh ribu empat ratus Sembilan rupiah);*

35. Bahwa berdasarkan Surat dari Kuasa Hukum TERGUGAT-I No. 008/KHMD/T/V/II/2024 tanggal 22 Mei 2024 yang pada pokoknya menyampaikan bahwa PENGGUGAT diminta hadir pada tanggal 3 Juni 2024 di kantor kuasa Hukum TERGUGAT-I untuk mencari solusi dalam menyelesaikan kewajiban sebesar Rp. 25.895.395.120 (*dua puluh lima miliar delapan ratus Sembilan puluh lima juta enam ratus enam puluh tujuh ribu empat ratus Sembilan rupiah*);

36. Bahwa melalui Surat Nomor : ERC/3.4/627/R tanggal 21 Juni 2024 TURUT TERGUGAT-I menginformasikan kepada PENGGUGAT bahwa berdasarkan Surat KPKNL No. S-1268KNL.0806/2024 tanggal 12 Juni 2024 TURUT TERGUGAT-V akan **melaksanakan lelang Pertama** terhadap Agunan milik PENGGUGAT pada hari Senin tanggal 22 Juli 2024 dengan batas akhir penawaran pukul 15.00 waktu server (sesuai WIB), dengan alamat Domain : *portal.lelang.go.id* dan/atau *lelang.go.id/* yang diselenggarakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon dengan objek Lelang berupa 3 (tiga) bidang tanah total seluas 344 M2 (meter persegi) berikut bangunan di atasnya **dengan harga limit sebesar Rp. 4.076.221.000 (*empat miliar tujuh puluh enam juta dua ratus dua puluh satu rupiah*)** dengan Sertipikat Hak Milik, SHM No. 1830 tanggal 28 Februari 1997, SHM No. 1667 tanggal 22 September atas nama INDAH PUSPITA SARI/PENGGUGAT;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan No. 122 tahun 2023 tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang mengatakan bahwa "*Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan,*

*Halaman 25 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



*dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”*

Dalam ayat (6) nya mengatakan bahwa “*Lelang Eksekusi adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang berdasarkan putusan/penetapan pengadilan, dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”*

**Bahwa jelas lelang eksekusi dapat dilakukan apabila ada putusan atau penetapan pengadilan yang menyatakan bahwa PENGGUGAT telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Surat Perjanjian Kredit dan Surat Perjanjian Penyelesaian Hutang. Klo lelang tetap dilakukan terhadap jaminan milik PENGGUGAT maka sudah seharusnya Perjanjian Pokok antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I dinyatakan batal demi hukum atau dinyatakan tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi, karena perjanjian Pokok Merupakan dasar untuk perjanjian-perjanjian yang terbit setelahnya atau turunannya (Addendum/Perjanjian Penyelesaian Hutang, Perjanjian Restrukturisasi, Perjanjian Asuransi dan Sertipikat Hak Tanggungan). Oleh karena perbuatan TERGUGAT-I tidak sesuai dengan isis perjanjian, maka itu mohon kepada Majelis Pemeriksa dan Memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Pebuatan TERGUGAT-I telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;**

37. Bahwa berdasarkan Surat Penawaran Ruko tanggal 24 Juni 2024 dari TURUT TERGUGAT-II kepada PENGGUGAT yang pada pokoknya berminat untuk membeli jaminan milik PENGGUGAT senilai Rp. 4.000.000.000 (*empat miliar rupiah*) dengan dibuktikan adanya bukti pembayaran uang Down payment/DP kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut :

*Halaman 26 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



No.	Tanggal Pembayaran DP	JUMLAH
1	Tanggal 19 April 2024	Rp. 100.000.000,00
2	Tanggal 25 April 2024	Rp. 100.000.000,00
3	Tanggal 26 April 2024	Rp. 175.000.000,00
4	Tanggal 30 Mei 2024	Rp. 50.000.000,00
5	Tanggal 15 Juni 2024	Rp. 50.000.000,00
6	Tanggal 11 Juni 2024	Rp. 50.000.000,00
7	Tanggal 22 Juni 2024	Rp. 15.000.000,00
8	Tanggal 22 Juni 2024	Rp. 35.000.000,00
9	Tanggal 28 Juni 2024	Rp. 50.000.000,00
10	Tanggal 08 Juli 2024	Rp. 130.000.000,00
11	Tanggal 09 Juli 2024	Rp. 75.000.000,00
12	Tanggal 07 Agustus 2024	Rp. 60.000.000,00
13	Tanggal 27 Agustus 2024	Rp. 80.000.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>Rp. 970.000.000,00</b>

38. Bahwa berdasarkan Surat PENGGUGAT tanggal 25 Juni 2024 kepada TERGUGAT-I pada pokoknya menyampaikan bahwa mengirim Surat Penawaran Ruko karena PENGGUGAT memiliki calon pembeli/TURUT TERGUGAT-II atas jaminan tersebut, dengan harga sesuai arahan dari TERGUGAT-I yaitu sebesar Rp. 4.000.000.000 (*empat miliar rupiah*);

39. Bahwa berdasarkan Surat PENGGUGAT tanggal 27 Juni 2024 kepada TERGUGAT-I yang pada pokoknya menyampaikan bahwa agar dapat dilakukan kembali restrukturisasi karena belum mampu memenuhi persyaratan restrukturisasi yang ditetapkan oleh TERGUGAT-I, yang disebabkan oleh :

- Belum dapat menyusun laporan keuangan PENGGUGAT karena sejak tahun 2020 ada pengurangan Sumber Daya Manusia
- Belum pernah menerima informasi atas syarat penurunan pinjaman sebesar Rp. 2.000.000.000 (*dua miliar rupiah*)
- Terdapat kendala pada mesin EDC sehingga tidak dapat menyalurkan transaksi melalui BNI minimal 70% (tujuh puluh persen) dari omzet usaha;

*Halaman 27 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



d. Itikad baik dari PENGGUGAT untuk menaikan suku bunga dari 0,7% (nol koma tujuh persen) efektif menjadi naik 1.00% efektif dari hasil usaha jasa percetakan milik PENGGUGAT;

40. Bahwa harga lelang pertama tanggal 22 Juli 2024 dengan harga lelang kedua tanggal 13 September 2024 adalah sama, yaitu sebesar Rp. 4.076.221.000 (**empat miliar tujuh puluh enam juta dua ratus dua puluh satu rupiah**). Dimana seharusnya ketika pada Lelang pertama objek lelangan tidak laku terjual maka seharusnya lelang kedua harga diturunkan dari harga lelang pertama. PENGGUGAT menduga harga lelang pertama dan kedua yang di ajukan oleh TERGUGAT-I kepada TURUT TERGUGAT-V bukan harga pasar sebagaimana hasil dari penilai independent yaitu TERGUGAT-III, Melainkan langsung berdasarkan harga Likuidasi;

41. Bahwa berdasarkan Surat TERGUGAT-I No. ECR/3.4/819/R tanggal 16 Agustus 2024 kepada PENGGUGAT yang pada pokoknya menyampaikan bahwa pemberitahuan lelang eksekusi hak tanggungan dan pengosongan asset objek lelang/jaminan **yang akan di selenggarakan pada hari jumat tanggal 13 September 2024** dengan harga atas objek lelang yang berupa 3 (tiga) bidang tanah total seluas 344 M2 berikut bangunan diatasnya dengan harga Limit sebesar Rp. 4.076.221.000 (**empat miliar tujuh puluh enam juta dua ratus dua puluh satu rupiah**) untuk SHM No. 1830 tanggal 28 Februari 1997, SHM No. 1667 tanggal 22 September 1995, dan SHM No. 2304 tanggal 26 Oktober 2000 yang seluruhnya atas nama INDAH PUSPITA SARI. Bahwa harga jual atas jaminan milik PENGGUGAT tidak sesuai dengan harga Hak Tanggungan, sehingga jelas-jelas merugikan menjual dibawah Harga Hak tanggungan dan Harga Pasar di daerah Cirebon dan Harga Jual sesuai dengan hasil

*Halaman 28 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penilai Kantor Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo/TURUT TERGUGAT-III, Oleh karenanya perbuatan TERGUGAT-I secara nyata telah merugikan PENGGUGAT;

42. Bahwa melalui Surat Nomor : ERC/3.4/819/R tanggal 18 Agustus 2024 TERGUGAT-I menginformasikan kepada PENGGUGAT bahwa berdasarkan Surat TURUT TERGUGAT-V/KPKNL No. S-2160KNL.0806/2024 tanggal 14 Agustus 2024 **melaksanakan lelang Pertama** terhadap Agunan milik PENGGUGAT pada hari Senin tanggal 13 September 2024 dengan batas akhir penawaran pukul 15.00 waktu server (sesuai WIB), dengan alamat Domain : *portal.lelang.go.id* dan/atau *lelang.go.id/* yang diselenggarakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon dengan objek Lelang berupa 3 (tiga) bidang tanah total seluas 344 M2 (meter persegi) diberikut bangunan di atasnya **dengan harga limit sebesar Rp. 4.076.221.000 (empat miliar tujuh puluh enam juta dua ratus dua puluh satu rupiah)** untuk SHM No. 1830 tanggal 28 Februari 1997, SHM No. 1667 tanggal 22 September 1995, dan SHM No. 2304 tanggal 26 Oktober 2000 yang seluruhnya atas nama INDAH PUSPITA SARI;

43. Bahwa pada tanggal 19 Agustus 2024 PENGGUGAT bersurat kepada TURUT TERGUGAT-IV/BBWS yang pada pokoknya dalam Surat tersebut mengatakan PENGGUGAT selaku pemilik Toko Percetakan New Delapan mengajukan Permohonan survey lokasi untuk sempadan sungai dan menyatakan bahwa tanah tersebut diperoleh dari jual beli pada tanggal 31 Juli 2003 yang sampai saat ini dikuasai secara fisik dan tidak tersangkut dalam suatu sengketa dan meminta TURUT TERGUGAT-IV/BBWS untuk menerbitkan Surat yang dimaksud yang akan digunakan untuk keperluan persyaratan kredit TURUT TERGUGAT-II pada TURUT TERGUGAT-IX/BRI Jl. Pancasila No. 42 Mangkusuman, Kecamatan Tegal timur, Kota Tegal, Jawa Tengah;

*Halaman 29 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*

#### 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)



44. Bahwa pada tanggal 2 September 2024 TURUT TERGUGAT-II menghubungi TURUT TERGUGAT-IX/BRI Tegal yang pada pokoknya mengatakan bahwa pihak TURUT TERGUGAT-IX belum bisa menjawab karena agunan milik PENGGUGAT IMB tidak sesuai dengan ketentuan TURUT TERGUGAT-IX jadi diminta diubah atau disesuaikan terlebih dahulu dan prosesnya memakan waktu lama karena terkendala IMB tersebut;
45. Bahwa berdasarkan Surat TERGUGAT-I No. ECR/3.4/1001/R tanggal 26 September 2024 kepada PENGGUGAT yang pada pokoknya menyampaikan bahwa objek lelang atau jaminan milik PENGGUGAT telah laku terjual melalui lelang yang pembelinya adalah TERGUGAT-II dengan pendanaan dari TERGUGAT-I, seharga Rp. 4.076.221.000 (*empat miliar tujuh puluh enam juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah*). Karena harga pengikatan Hak Tanggungan atas ke 3 (tiga) bidang tanah sehamparan yang di atasnya berdiri bangunan ruko yang terletak di Jl. Kanggraksan No. 17, RT. 001/RW. 002, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, **dengan Nilai Transaksi sebesar Rp. 5.687.000.000 (lima miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta rupiah)** SHM No. 1667/Kel. Harjamukti, tanggal 22-09-1995, SHM No. 1830/Kel. Harjamukti, tanggal 28-02-1997 dan SHM No. 2304/Kel. Harjamukti, tanggal 26-10-2000 atas nama PENGGUGAT, tentunya hal ini tidak dapat melunasi hutang PENGGUGAT pada TERGUGAT-I, sehingga perbuatan TERGUGAT-I telah melanggar ketentuan Pelaksanaan Pelelangan sebagaimana ketentuan PMK No.122 tahun 2023;
46. Bahwa PENGGUGAT mendapatkan informasi dari pihak TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II bahwa lelang pada tanggal 13 September 2024 adalah lelang ulang, namun tidak menjelaskan alasan lelang ulang tersebut. Lelang Ulang adalah Lelang yang dilaksanakan untuk mengulang Lelang Tidak Ada Penawaran,

*Halaman 30 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Lelang Ditahan atau Lelang yang pembelinya wanprestasi, (Pasal 1 ayat 17 PMK 122/2023). PENGGUGAT berasumsi antara TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II mengatur harga lelang yang jauh dari harga Pengikatan Hak Tanggungan dan Harga hasil Appraisal TURUT TERGUGAT-III, karena sumber dana pembelian melalui pelelangan tersebut dari dana TERGUGAT-I; (melalui Pinjaman atau KPR);

47. Bahwa pada tanggal 30 September 2024 PENGGUGAT mencoba meminta Salinan Surat Perjanjian Kredit namun di persulit oleh TERGUGAT-I, dengan mempertanyakan untuk keperluan apa padahal dokumen Salinan Perjanjian Kredit tersebut dari awal penandatanganan Perjanjian Kredit harus di serahkan kepada PENGGUGAT dan baru diserahkan kepada PENGGUGAT 4 (empat) hari setelah itu yaitu tanggal 3 Oktober 2024 dengan di minta datang langsung ke Kantor Wilayah di Bandung, atas perbuatan TERGUGAT-I tersebut **tidak sesuai dengan norma kesopanan, kepatutan hidup dalam masyarakat, maka sepatutnya TERGUGAT-I dinyatakan telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;**

48. Bahwa pada tanggal 4 Oktober 2024 pukul 11.52 WIB PENGGUGAT menghubungi TURUT TERGUGAT-I untuk meminta Salinan Sertipikat Hak Tanggungan, dan dijawab pukul 14.57 WIB oleh TURUT TERGUGAT-I/NOTARIS pada pokoknya mengatakan bahwa dokumen Hak Tanggungan dapat di ambil atau diminta kepada TERGUGAT-I, namun pada tanggal 03 Oktober 2024 PENGGUGAT mencoba meminta dokumen tersebut kepada TERGUGAT-I dalam jawabannya TERGUGAT-I bahwa dokumen tersebut tidak dapat diberikan dan/atau diserahkan karena PENGGUGAT tidak memiliki hak katas dokumen tersebut;

*Halaman 31 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



49. Pasal 23 PMK 122/2023 Peserta Lelang yang ditetapkan sebagai Pembeli dilarang mengambil atau menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi Kewajiban Pembayaran Lelang dan kewajiban lainnya yang sah sesuai peraturan perundang-undangan, bahwa dalam hal ini karena pembeliannya secara kredit maka pembayarannya dipastikan tidak secara seketika atau lunas, maka disini PENGUGAT melihat ada sekongkolan atau permaian antara TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III (dalam penilaian);

50. Bahwa hal ini tidak serupa dengan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 01/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 26 Juni 2012 dimana dalam putusan tersebut menerapkan pelelangan eksekusi yang dilakukan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, yang membedakan antara putusan Pengadilan Negeri Purwokerto ini dengan Putusan Pengadilan Negeri Kudus ialah pihak KPKNL Semarang menetapkan lelang eksekusi sesuai dengan aturan yang berlaku, dimana lelang dilakukan dengan melihat lebih dahulu harga pasar dengan kurun waktu tertentu yang akan dicoba selama dua kali kemudian jika kurun waktu sudah lewat maka pihak KPKNL bisa menurunkan lagi nilai objek lelang tetapi adapun nilai yang ditetapkan tidak dijatuhkan di bawah nilai limit, sehingga hal ini tidak sepenuhnya merugikan debitur;

51. Bahwa Pelaksanaan penjualan jaminan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan **paling sedikit dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat**, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan). Bahwa kami berasumsi dan menduga bahwa pemberitaan lelang tersebut tidak dilakukan sebanyak 2 (dua) kali

*Halaman 32 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



sehingga sudah sepatutnya Lelang pada tanggal 22 Juli 2024 dan tanggal 13 September 2024 tersebut tidak Sah atau batal demi hukum;

**Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tersebut di atas adalah batal demi hukum (Pasal 20 ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan)**

Pasal 63

(1) Pengumuman Lelang atas Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersamaan dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
- b. jangka waktu pengumuman pertama ke pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;
- c. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui: 1. selebaran; 2. penayangan data terkait Lelang pada situs web Penyelenggara Lelang secara berturut-turut sampai dengan hari pelaksanaan Lelang; atau 3. surat kabar harian;
- d. pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan Lelang; dan
- e. pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidakjatuh pada hari libur atau hari besar.

52. Bahwa Kepastian hukum terhadap penyelesaian kredit macet terkait dengan jaminan sertifikat tanah untuk kredit bank telah diatur baik dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 tentang Penyelesaian Kredit Macet baik melalui bank maupun lewat lembaga-lembaga lain maupun pengadilan. Apabila sengketa sampai di pengadilan, maka **prosedur penanganan**

*Halaman 33 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



**sengketa kredit macet mengikuti proses hukum acara perdata di mana baik kreditur maupun debitur membuktikan haknya yang dilanggar;**

53. Bahwa seharusnya TERGUGAT-I membatalkan pelelangan jaminan milik PENGGUGAT karena sejak surat penawaran disampaikan seharusnya PENGGUGAT dikasih kesempatan untuk menjual sendiri kepada pihak lain. Namun dalam hal ini PENGGUGAT tidak diberikan kesempatan dengan alasan Pelelangan atas jaminan PENGGUGAT tidak dapat dibatalkan, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 44 PMK No. 122 Tahun 2023 Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. Permintaan Penjual;
- a. Penetapan atau putusan pengadilan yang arnarnya memerintahkan penundaan/ pembatalan pelaksanaan Lelang; dan/ atau
- b. Hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini. (Alasan lelang pertama dibatalkan apa)

Pasal 45 Penjual dan/ atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan Lelang yang akan dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan Lelang;

***Bahwa jelas dari keterangan atau penjelasan Pasal tersebut bahwa Lelang dapat dibatalkan oleh TERGUGAT-I, namun dalam hal ini TERGUGAT-I malah membohongi PENGGUGAT dengan mengatakan bahwa Pelelangan tidak dapat dibatalkan, oleh karena perbuatan TERGUGAT-I tersebut maka telah melanggar kepatutan, kesusilaan dan norma hukum, maka sudah sepatutnya Yang Terhormat Majelis Hakim menyatakan TERGUGAT-I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Pelelangan dinyatakan batal sehingga***

Halaman 34 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



***pembeli/TERGUGAT-II dinyatakan bukan Pembeli yang beritikad baik, sehingga tidak perlu di lindungi;***

54. Bahwa berdasarkan Pasal 56 (1) PMK No. 122 tahun 2023 Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. Laporan hasil penilaian oleh penilai;
- b. Laporan hasil penaksiran oleh penaksir; atau
- c. Harga perkiraan sendiri.

***Bahwa dalam hal penentuan harga limit jaminan ada perbedaan penilaian YANG SIGNIFIKAT antara penilaian dari TERGUGAT-III (Rp. 4.076.221.000 (empat miliar tujuh puluh enam juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah). dengan TURUT TERGUGAT-III (Rp. 5.558.000.000 (Lima miliar lima ratus lima puluh delapan juta rupiah);***

**Bahwa PENGUGAT menyakini harga Penilaian dari TURUT TERGUGAT-III valid atau benar karena kedudukan kantor TURUT TERGUGAT-III berdomisili di lokasi objek jaminan hutang di Jl. Panembahan Regency C 26, Panembahan, Kecamatan Plered, Kota Cirebon, Jawa Barat sehingga lebih mengetahui atas nilai jaminan milik PENGUGAT dan kedudukannya TURUT TERGUGAT-III independent atau tidak ada keberpihakan dengan pihak manapun, SEDANGKAN Penilai dari pihak TERGUGAT-I memiliki kepentingan dengan TERGUGAT-I, kedudukan kantor TERGUGAT-III tidak di wilayah objek jaminan hutang sehingga tidak mengetahui nilai pasar di wilayah objek tersebut, oleh karena itu Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk menyatakan Penilaian hasil appraisal TERGUGAT-III tidak valid, tidak benar, tidak berdasar dan dinyatakan tidak sah dan tidak berharga;**

Halaman 35 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



55. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT-I menjual jaminan hutang milik PENGGUGAT hanya membutuhkan pelunasan hutang-hutang melalui hasil lelang objek jaminan, TERGUGAT-I tetap harus memperhatikan nilai yang pantas untuk objek hak tanggungan paling tidak dibawah harga pasar yang sesuai harga di wilayah itu dan selain itu atas dasar persetujuan dari PENGGUGAT selaku pemilik objek tanggungan karena hasil dari lelang akan dibayarkan pada TERGUGAT-I untuk pelunasan hutang, kemudian sisanya diberikan kepada PENGGUGAT selaku pemilik objek tersebut. Akan tetapi apabila objek jaminan dijual dengan nilai yang sangat jatuh dari harga pasar tentu akan menimbulkan kerugian pada PENGGUGAT sehingga perbuatan TERGUGAT-I telah melanggar hukum karena apa yang dilakukan tidak sesuai dengan aturannya;

56. Bahwa TERGUGAT-I harusnya mengajukan permohonan lelang pertama dengan nilai limit sama dengan nilai pasar. Jika pada saat lelang pertama, objek tidak terjual, maka TERGUGAT-I mengajukan permohonan lelang kedua atau bahkan sampai lelang ketiga dengan nilai limit yang **berada diantara nilai pasar dan nilai likuidasi. Jika tetap tidak terjual, maka TERGUGAT-I baru mengajukan dengan nilai limit sama atau mendekati nilai likuidasi;**

Pasal 44 PMK 27/2016 berbunyi "*Penjual dalam menentukan nilai limit berdasarkan laporan dari pihak yang berwenang menilai suatu objek lelang yaitu tim penilai (appraisal);*

Bahwa **Borgers dan Damme** menjelaskan bahwa harga limit mendorong penawaran yang lebih agresif, lebih dari sekedar kompensasi risiko tidak terjual. Amidu dan Agboola menyatakan bahwa penetapan harga limit lelang yang lebih tinggi dari harga pasar atau sebaliknya lebih rendah dari harga pasar, akan

*Halaman 36 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



menyebabkan harga lelang menjadi bias. Selain itu, dengan penetapan harga limit yang lebih rendah dari harga pasar menyebabkan tidak tercapainya kontribusi pemasukan kas daerah yang maksimal. Oleh karena itu, pentingnya menetapkan harga limit yang sesuai dengan kondisi pasar berdasarkan konsep penilaian pada SPI (standar penilaian Indonesia);

57. Pada praktik perbankan, prinsipnya nilai harta yang dijadikan jaminan harus lebih besar daripada jumlah utang yang diberikan, yang dikenal dengan istilah Loan to Value Ratio. Untuk Kredit Properti, rasio ini diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti;

58. Bahwa Penilaian dilakukan oleh Penilai, menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI 366), dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar sebagai prioritas pertama (batas atas) dan Nilai Likuidasi sebagai alternatif terakhir (batas bawah) untuk menetapkan Nilai Limit. Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan;

59. Bahwa PENGGUGAT menduga Bukti pelunasan pembelian lelang dari TERGUGAT-II kepada TURUT TERGUGAT-V/KPKNL sesuai harga lelang tidak dapat TERGUGAT-II buktikan karena sumber dana pembelian objek lelang tersebut adalah dari TERGUGAT-I dengan cara kredit atau KPR, jadi disini kami berasumsi bahwa TERGUGAT-I dengan TERGUGAT-II

*Halaman 37 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



bersekongkol atau bekerja sama baik dalam penentuan harga lelang maupun dalam pengaturan pembelian lelang;

Bahwa berdasarkan PMK No. 122 tahun 2023 tentang Pelaksanaan Lelang, Pasal 88 ayat (1) Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan Lelang;

Lanjut PMK No. 122 tahun 2023 Pasal 88 (5) Pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang dilakukan oleh Pembeli melalui rekening KPKNL atau Balai Lelang atau rekening khusus atas nama jabatan Pejabat Lelang Kelas II atau secara langsung kepada Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II;

Lanjut PMK No. 122 tahun 2023 Pasal 88 ayat (6) Setiap pelunasan Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli harus dibuatkan kuitansi atau tanda bukti pelunasan pembayaran oleh bendahara penerimaan KPKNL atau Pemimpin Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II;

60. Bahwa lelang pada tanggal 13 September 2024 seharusnya dapat dibatalkan oleh TERGUGAT-II karena TURUT TERGUGAT-II telah menyampaikan kepada TERGUGAT-I bahwa TURUT TERGUGAT-II akan membeli objek jaminan lelang tersebut dengan dibuktikan adanya bukti transfer kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 970.000.000 (*sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah*);

61. **Bahwa perbuatan menjual jaminan hutang milik PENGGUGAT dibawah harga pasar melalui TERGUGAT-II adalah tidak sah, karena hasil penilaiannya tidak akurat dan tepat sesuai lokasi objek jaminan yang strategis, di samping itu jaminan tersebut dijual atas kesulitan ekonomi yang diserita PENGGUGATM hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Ri, No. 3666 K/Pdt/1997, Tertanggal 26 Oktober 1994 :**

*Halaman 38 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



*"Keadaan Tergugat Yang Dalam Keadaan Kesulitan Ekonomi Digunakan Penggugat Agar Melakukan Tindakan Hukum Yang Merugikan Tergugat Dan Menguntungkan Penggugat, Penggugat Melakukan Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dan Tindakan Hukum Yang Dilakukan Tergugat Dinyatakan Batal"*

62. Bahwa penjualan jaminan milik PENGGUGAT langsung kepada harga Likuidasi adalah tidak Sah. Pasal 49 PMK No. 122 tahun 2023 Lelang batas pengajuan paling rendah adalah sama dengan harga likuidasi yang telah ditetapkan oleh Badan Penilai dalam suatu Berita Acara Penilaian yang dapat disebut juga Appraisal. **Pengajuan lelang eksekusi hak tanggungan yang sampai pada batas dibawah harga likuidasi adalah perbuatan melanggar hukum karena tidak sesuai dengan PMK Lelang;**

63. Bahwa dengan menjual jaminan milik PENGGUGAT melalui TURUT TERGUGAT-V/KPKNL yang mana kondisi atau keadaan keuangan PENGGUGAT sedang tidak sehat, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI, No. 3666 K/Pdt/1997, tertanggal 26 Oktober 1994:

*"Keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat dan Menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) dan tindakan hukum yang dilakukan Tergugat dinyatakan batal"*

64. Bahwa berdasarkan PMK Nomor : 122 tahun 2023 Pasal 1 angka 4, 5 dan 6 mengklasifikasikan lelang menjadi :

- Lelang Eksekusi yaitu lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang

Halaman 39 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

- Lelang Noneksekusi Wajib yaitu lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- Lelang Noneksekusi Sukarela yaitu lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela

*Bahwa sebelum menjual jaminan milik PENGGUGAT melalui TURUT TERGUGAT-V/KPKNL seharusnya TERGUGAT-I melakukan gugatan terlebih dahulu, setelah ada putusan inkrah barulah dijual melalui pelelangan/TURUT TERGUGAT-V/KPKNL;*

65. Bahwa dalam hal penentuan nilai limit ada 2 (dua) hal yang harus diperhatikan oleh TERGUGAT-I, yaitu penilai dan penaksir. TERGUGAT-I sebagai pemberi pinjaman menentukan nilai agunan dengan memperhatikan beberapa hal, antara lain:

1. Penetapan nilai agunan/jaminan kredit harus didasarkan pertimbangan atas 5 (lima) unsur yaitu: penilaian, pengikatan, penguasaan, pengamanan dan
2. Penilaian jaminan kredit harus dilakukan secara objektif, jujur, bertanggungjawab, dan menyajikan suatu nilai yang wajar. Kewajaran nilai dapat diketahui dengan mempergunakan empat ukuran/nilai, yaitu: nilai pasar, nilai likuidasi, proyeksi nilai pasar wajar dan proyeksi nilai likuidasi.

66. Pasal 18 angka (1) (Perjanjian Penyelesaian Hutang) mengatakan "*Setiap perbedaan penafsiran yang timbul wajib di beritahukan secara tertulis oleh Pihak yang satu kepada kepada pihak yang lainnya untuk dicarikan penyelesaian yang baik*". Bahwa fakta yang terjadi dalam pelaksanaan Perjanjian

*Halaman 40 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



tidak selaras dengan isi perjanjian ini, sehingga terjadi penjualan melalui lelang pada TURUT TERGUGAT-V/KPKNL;

*Lanjut ayat (3)nya mengatakan "Jika dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kelender penyelesaian secara musyawara tidak mencapai mufakat maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan (Pengadilan Negeri Cirebon). Dengan terjadinya penjualan jaminan milik PENGGUGAT melalui TURUT TERGUGAT-V/KPKNL, tentunya secara NYATA TERGUGAT-I telah melanggar perjanjian, melanggar perjanjian artinya melanggar undang-undang. Oleh karena telah melanggar isi ketentuan Perjanjian maka Mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemerika dan Memutus Perkara a quo untuk menyatakan perbuatan TERGUGAT-I telah melawan hukum;*

67. Bahwa penjualan jaminan milik PENGGUGAT tidak sah karena terlebih dahulu melanggar Perjanjian, isi perjanjian tidak seimbang, tidak ada kehendak bebas untuk satu pihak, adanya suatu ketidakjujuran dari TERGUGAT-I, oleh karena telah terjadi perbuatan yang dilarang maka mohon kepada Majelis Hakim untuk tidak melakukan proses balik nama kepada TERGUGAT-II, dan atau telah terjadi mohon kiranya untuk memblokir sertipikat yang di maksud dalam gugatan ini sampai adanya putusan berkekuatan hukum tetap';

68. Bahwa karena Perjanjian Kredit dan/atau Perjanjian pokok maupun Perjanjian tambahan/lanjutan/perubahannya dinyatakan tidak Sah atau tidak beralasan hukum, dan setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, memohon dengan segala hormat kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan menyatakan semua dokumen terkait Perjanjian Kredit yang diterbitkan oleh TERGUGAT-I dinyatakan batal demi

*Halaman 41 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



hukum, setidaknya-tidaknya menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sebagai akibat dari pelanggaran hukum maka cukup beralasan hukum bagi PENGGUGAT untuk memohon kepada Majelis Yang Terhormat agar berkenan untuk membatalkan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Penyelesaian Hutang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I;

69. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum sesuai petunjuk Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 bagian B tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 4 huruf b yang mana menyebutkan bahwa *"Pembeli yang beritikad baik adalah yang memenuhi kriteria yaitu melakukan kehati-hatian terkait objek tanah yang akan dibelinya"*

70. Bahwa dari banyaknya kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT-I mulai dari proses pembentukan Surat Perjanjian Kredit maupun Surat Penyelesaian Hutang, perlu PENGGUGAT tegaskan bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum pasal 1365 KUH Perdata berkaitan dengan uraian tentang:

- a. Adanya perbuatan
- b. perbuatan tersebut melawan hukum
- c. adanya kesalahan dari pihak pelaku
- d. adanya kerugian bagi korban dan adanya hubungan klausul antara perbuatan dengan kerugian.

Dengan ini PENGGUGAT akan memperjelas unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III, sebagai berikut :

- a) Adanya Perbuatan: Bahwa perbuatan TERGUGAT-I melanggar isi Perjanjian Kredit, Membuat Surat Perjanjian Kredit yang kedudukan para pihak tidak seimbang (tidak fair) tidak ada kehendak bebas salah satu pihak didalamnya, membebankan suku bunga dan

Halaman 42 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



denda yang tidak wajar, tidak sesuai aturan Bank Indonesia, membohongi PENGGUGAT yang mengatakan bahwa lelang tidak bisa dibatalkan, memasang harga yang terlalu rendah yang tidak sesuai dengan hasil penilaian TURUT TERGUGAT-III, Menjual jaminan milik PENGGUGAT dibawah harga pengikatan;

Bahwa karena TERGUGAT-II tidak hati-hati dalam membeli jaminan milik PENGGUGAT, tidak menelusuri alasan jaminan PENGGUGAT dijual melalui TURUT TERGUGAT-V/KPKN, maka pembeli yang demikian tidak di lindungi oleh Undang-Undang;

- b) Perbuatan tersebut melawan hukum: Melanggar isi perjanjian, membohongi PENGGUGAT, Menjebak PENGGUGAT dalam penentuan harga penawaran, bekerjasama dengan TERGUGAT-III dalam penilaian jaminan milik PENGGUGAT;
- c) Adanya kerugian: Bahwa atas perbuatan TERGUGAT-I dengan cara membuat Surat Perjanjian Kredit yang bersifat baku tidak ada posisi tawar menawar antara pihak didalamnya membawa kerugian yang nyata terhadap PENGGUGAT yaitu jaminan milik PENGGUGAT dijual murah, dan hasil penjualan tersebut tidak dapat melunasi hutang PENGGUGAT;
- d) Hubungan Kausal antara perbuatan dengan kerugian : Bahwa perbuatan TERGUGAT-I melanggar Perjanjian Kredit dan Perjanjian Penyelesaian Hutang, dimana perselisihan seharusnya diselesaikan melalui pengadilan namun faktanya jaminan milik PENGGUGAT dijual melalyi TURUT TERGUGAT-V/KPKNL;



71. Bahwa uraian di atas secara terang benderang menjelaskan bahwa TERGUGAT-I telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"* jo Pasal 1366 KUH Perdata mengatakan bahwa *"Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronannya;*

72. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, TERGUGAT-I telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Perjanjian Kredit, Perjanjian Penyelesaian Hutang, dan Addendum lainnya melanggar ketentuan Pasal 1320, Pasal 1338, Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pembebanan bunga pinjaman tidak rasional, tidak sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia. Dalam perjanjian tersebut kedudukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-I tidak seimbang, tidak fair. Tidak adanya kehendak bebas bagi PENGGUGAT, hanya memuat hak-hak TERGUGAT-I dan memuat kewajiban PENGGUGAT, Menjebak PENGGUGAT dalam membuat Surat Penawaran yang nilai jualnya ditentukan sendiri dari TERGUGAT-I, Nilai jual jaminan pada TURUT TERGUGAT-V/KPKNL tidak sesuai dengan harga penilai TURUT TERGUGAT-III, Nilai jual dari penilai TERGUGAT-III tidak akurat atau tidak tepat atau tidak berdasar, mempermainkan calon pembeli dari PENGGUGAT padahal TURUT TERGUGAT-II sudah menyerahkan uang DP kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 970.000.000, mempersulit dalam memberikan Surat Perjanjian Kredit dan tidak berkenan memberikan Salinan Surat Hak Tanggungan kepada PENGGUGAT padahal PENGGUGAT memiliki hak atas surat tersebut;

*Halaman 44 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah debitur yang beritikad baik dan perlu untuk dilindungi;
3. Menyatakan TERGUGAT-I telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Kredit Nomor : 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018 berikut Perjanjian turunannya (Addendum) Tidak Sah dan tidak berharga, karena tidak adanya kehendak bebas atau perjanjiannya tidak seimbang atau tidak fair antara kedua Pihak;
5. Menyatakan Surat Penawaran Penjualan yang dibuat oleh PENGGUGAT atas penjualan 1 (satu) unit ruko yang terletak di Jl. Kanggraksan No. 17, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, Jawa Barat tanggal 25 Juni 2024, dengan rincian sebagai berikut : Luas tanah SHM No. 2304 seluas 129 M2, Luas tanah SHM 1667 seluas 116 M2 dan Luas tanah SHM 1830 seluas 99 M2, sehingga luas tanah keseluruhan 462 M2 Sah dan Berharga;
6. Menyatakan Risalah Lelang batal demi hukum atau Pelaksanaan Lelang tanggal 22 Juli 2024 dan tanggal 13 September 2024 tidak sah, karena TERGUGAT-I dalam proses pengajuan Lelang Objek Hak Tanggungan pada TURUT TERGUGAT-V/(KPKNL) terlebih dahulu telah melanggar Pasal 27 dan Pasal 28 Perjanjian Kredit Nomor : 233/CRB/PK-PMK/2018 tanggal 24 April 2018 dan Pasal 18 dan Pasal 22 Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor : 629/CRB-00/PPH/2020, tanggal 27 Juli 2020 dan telah melakukan kebohongan terhadap PENGGUGAT dengan mengatakan bahwa Lelang Eksekusi tidak bisa dibatalkan;

*Halaman 45 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



7. Menyatakan TERGUGAT-II bukan pembeli yang beritikad baik, karena tidak hati-hati dan teliti dalam membeli jaminan hutang, sehingga tidak perlu dilindungi;
8. Menyatakan Hasil Appraisal /TERGUGAT-III (Kantor Jasa Penilai Publik Rizky Junaedi dan Rekan), Jl. Cemara VIII No. 40 A, Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Jawa Barat yang dijadikan acuan atau dasar penentuan harga jual Lelang objek Hak Tanggungan tidak sah atau tidak berharga, karena diduga bermain atau bersengkongkol dalam penentuan harga jual atas objek lelang dan hasil penilaiannya tidak sesuai dengan harga pasar tanah dan bangunan di wilayah kota Cirebon;
9. Menyatakan Hasil Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik Sugianto Prasodjo dan Rekan/TURUT TERGUGAT-III, Jl. Panembahan Regency C 26, Panembahan, Kecamatan Plered, Kota Cirebon, Jawa Barat, Sah dan berharga karena sesuai dengan harga pasar tanah dan bangunan di wilayah kota Cirebon;
10. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT-IV untuk tidak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik, SHM No. 1830 tanggal 28 Februari 1997, SHM No. 1667 tanggal 22 September 1995 dan SHM No. 2304 tanggal 26 Oktober 2000 yang seluruhnya atas nama INDAH PUSPITA SARI/PENGGUGAT yang terletak di Jl. Kanggraksan Selatan No. 17, Kelurahan Harjamukti, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat kepada TERGUGAT-II atau jika balik nama itu telah terjadi maka menyatakan perubahan nama tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT-IV untuk memblokir Sertipikat Hak Milik, SHM No. 1830 tanggal 28 Februari 1997, SHM No. 1667 tanggal 22 September 1995 dan SHM No. 2304 tanggal 26 Oktober 2000 yang seluruhnya atas nama INDAH PUSPITA SARI/PENGGUGAT yang terletak di Jl. Kanggraksan Selatan No. 17, Kelurahan Harjamukti, Kota Cirebon, Provinsi

*Halaman 46 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat sampai adanya putusan inkrach atau berkekuatan hukum tetap;

12. Memerintahkan TERGUGAT-I untuk mengambil kembali Sertipikat Hak Milik, SHM No. 1830 tanggal 28 Februari 1997, SHM No. 1667 tanggal 22 September 1995 dan SHM No. 2304 tanggal 26 Oktober 2000 yang seluruhnya atas nama INDAH PUSPITA SARI/PENGGUGAT yang terletak di Jl. Kanggraksan Selatan No. 17, Kelurahan Harjamukti, Kota Cirebon pada TURUT TERGUGAT-IV
13. Memerintahkan TERGUGAT-I untuk menrestrukturisasi hutang PENGGUGAT;
14. Memerintahkan PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
15. Menghukum TERGUGAT-I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon dengan kerendahan hati agar sudilah kiranya supaya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan datang menghadap dipersidangan masing-masing Kuasa Hukum dari Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat IX dan principal Turut Tergugat II sedangkan pihak Turut Tergugat lainnya tidak datang dan tidak pula memerintahkan kuasanya untuk hadir dalam persidangan;

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 Masridawati, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon, sebagai Mediator;

*Halaman 47 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 28 November 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

**DALAM EKSEPSI:**

**1. Eksepsi *Adimpleti Non Contractus***

- a. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah pihak yang tidak memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT yang terbukti dengan adanya sisa tunggakan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I.
- b. Bahwa upaya PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang menggunakan dalil pelaksanaan lelang tidak sah merupakan bentuk perbuatan menghindari dari kewajiban dalam memenuhi perikatan atas hubungan hukum utang piutang antara PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I.
- c. Bahwa berdasarkan putusan yurisprudensi nomor 23K/N/1999 disebutkan bahwa "*Majelis hakim menolak dalil penggugat yang memintakan pelaksanaan kewajiban dari Tergugat karena Penggugat sendiri tidak memenuhi kewajibannya.*"

**2. Eksepsi *Obscure Libel***

- a. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam gugatan *a quo* menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan TERGUGAT I tidak sah dengan mendasarkan pada adanya dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I.
- b. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam gugatan *a quo* juga mendalilkan mengenai isi Perjanjian Kredit yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen sehingga menjadi tidak jelas dasar hukum mana yang

*Halaman 48 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam gugatan *a quo*.

Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, maka tidaklah tepat dan beralasan sehingga sudah beralasan dan berdasarkan pada hukum gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sudah sepatutnya untuk **DITOLAK** atau **SETIDAK-TIDAKNYA UNTUK DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKLIJKE / NO)** oleh Yang Terhormat Majelis Hakim.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT I **menolak dengan tegas** seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam gugatannya kecuali yang TERGUGAT I akui secara tegas.
2. Bahwa terhadap hal yang dimuat dalam eksepsi mohon dianggap termuat lagi seluruhnya dalam bagian jawaban mengenai pokok perkara ini.
3. Bahwa PENGGUGAT I merupakan **debitur** TERGUGAT atas dasar pemberian fasilitas kredit berupa Kredit Modal Kerja dan Kredit Investasi berdasarkan Perjanjian Kredit dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Perjanjian Kredit No. 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018;
  - b. Perjanjian Kredit No. No. 234/CRB/PK-KI/2018 tanggal 24 April 2018;
  - c. Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 363/CRB-00/PK-KMK RESTRUKTURISASI/2020 tanggal 30 Maret 2020;
  - d. Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 364/CRB-00/PK-KI RESTRUKTURISASI/2020 tanggal 30 Maret 2020;
  - e. Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 627/CRB-00/PK-KMK/2020 tanggal 27 Juli 2020;

*Halaman 49 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



- f. Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 27 Juli 2020;
  - g. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1) 627/CRB-00/PK-KMK/2020 tanggal 30 Juli 2021;
  - h. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1) 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 30 Juli 2021;
  - i. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2) 627/CRB-00/PK-KMK/2020 tanggal 30 September 2022;
  - j. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2) 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 30 September 2022;
  - k. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (3) 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 28 April 2023;
- (Untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit").
4. Bahwa terhadap 2 (dua) Perjanjian Kredit tersebut di atas **telah ditandatangani** oleh PENGGUGAT II selaku Direktur dari PENGGUGAT I sehingga PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I memiliki **hubungan hukum utang piutang** yang **mengikat** berikut dengan segala ketentuan dan/atau syarat yang telah tertuang di dalam Perjanjian Kredit **telah disetujui dan disepakati** oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I.
  5. Bahwa TERGUGAT I dengan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam melakukan penandatanganan Perjanjian Kredit telah memenuhi **syarat subjektif dan objektif** suatu perjanjian dimana dalam penandatanganan dan pelaksanaannya berdasarkan kesepakatan, tanpa paksaan dari pihak manapun serta hal-hal yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan hukum, sehingga segala Perjanjian Kredit berikut perjanjian *accessoir*-nya **telah sesuai** dengan ketentuan hukum yang berlaku (dalam hal ini Pasal 1320 KUHPerdota).
  6. Bahwa berdasarkan butir 5 tersebut di atas, maka Perjanjian Kredit sebagaimana disebutkan pada butir 3 di atas adalah **sah, berharga, mempunyai kekuatan hukum dan pembuktian**.

*Halaman 50 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



7. Bahwa guna menjamin pemenuhan fasilitas kredit PENGGUGAT I sebagaimana disebutkan pada butir 4 di atas, PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II telah menyerahkan jaminan yang diantaranya berupa:
- a. 3 (tiga) aset yang diagunkan sebagai **jaminan kredit** PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yaitu 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan ruko di atasnya dengan rincian sebagai berikut:
    - Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1667/Kel. Harjamukti tanggal 22-09-1995 atas nama PENGGUGAT II;
    - Tanah SHM No. 1830/kel.Harjamukti tanggal 28-02-1997 atas nama PENGGUGAT II;
    - Tanah SHM No. 2304/Kel Harjamukti tanggal 26-10-2000 atas nama PENGGUGAT II(selanjutnya disebut "**Objek Sengketa**")
  - b. 1 (satu) unit mesin cetak Komori Lithrone G44 yang terletak di Jl. Kanggraksan No 4 Cirebon yang telah diikat Fidusia Notariil berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia No. W11.01245653.AH.05.01 Tahun 2018 tanggal 20-08-2018 dan Sertifikat Jaminan Fidusia No. W11.01245652.AH.05.01 Tahun 2018 tanggal 20-08-2018.
8. Bahwa terhadap jaminan kredit yang menjadi Objek Sengketa **telah diikat Hak Tanggungan** oleh TERGUGAT I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan rincian sebagai berikut:
- a. Sertifikat Hak Tanggungan No. 00838/2018 Peringkat Pertama Tanggal 21-06-2018 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 135/2018 tanggal 04-06-2018.
  - b. Sertifikat Hak Tanggungan No. 00839/2018 Peringkat Pertama Tanggal 21-06-2018 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 134/2018 tanggal 04-06-2018
9. Bahwa selanjutnya dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan pada butir 8 di atas, TERGUGAT I selaku

*Halaman 51 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



pemegang Hak Tanggungan **telah memenuhi syarat formiil dan materiil** guna mendapatkan jaminan penyelesaian piutangnya apabila PENGGUGAT I **wanprestasi**.

10. Bahwa berdasarkan butir 8 dan 9 di atas, pengikatan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT I **telah sesuai** dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan seluruhnya adalah **sah, berharga, mempunyai kekuatan hukum dan pembuktian**.
11. Bahwa karena TERGUGAT I telah melakukan pemberian fasilitas kredit dan pengikatan Hak Tanggungan **sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku** sebagaimana disebutkan pada butir 6 dan 10 di atas, maka TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menyatakan TERGUGAT I sebagai **pihak yang beritikad baik (Tee Goeder Trouw)** dan **wajib mendapat perlindungan hukum**.
12. Bahwa TERGUGAT I **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II pada butir 10 sampai dengan 19 dengan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. Bahwa ketika PENGGUGAT I maupun PENGGUGAT II selaku Direktur tidak memenuhi kewajiban kreditnya sejak tahun 2020 maka tindakan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II merupakan tindakan ingkar janji (wanprestasi) atas ketentuan dan/atau syarat yang telah diatur dan disepakati bersama antara PENGGUGAT I yang diwakili oleh PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I, sehingga ketika PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II telah wanprestasi maka TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Sengketa.
  - b. Bahwa TERGUGAT I selaku Kreditur telah beritikad baik mengingatkan PENGGUGAT I untuk dapat memenuhi kewajiban kredit yang tertunggak melalui Surat Teguran sampai dengan Surat Somasi dengan rincian sebagai berikut:

*Halaman 52 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



- (1) Surat Teguran I No. CRB/05/1016/R tanggal 06 Mei 2020;
- (2) Surat Teguran II No. CRB/05/1296/R tanggal 03 Juni 2020;
- (3) Surat Teguran III No. CRB/05/1648/R tanggal 09 Juli 2020;
- (4) Surat Somasi I No. CMB2/6/172/R tanggal 11 Agustus 2023;
- (5) Surat Somasi II No. CMB2/6/188/R tanggal 28 Agustus 2023;
- (6) Surat Somasi III No. CMB2/6/220/R tanggal 20 September 2023.

Namun demikian atas seluruh somasi tersebut tidak terdapat itikad baik dari PENGGUGAT I maupun PENGGUGAT II untuk segera menyelesaikan kewajiban kreditnya sehingga sehingga TERGUGAT I melakukan Upaya penyelesaian kredit melalui Lelang eksekusi Hak Tanggungan.

- c. Bahwa dapat TERGUGAT I sampaikan kembali terkait dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh TERGUGAT I dan PENGGUGAT I yang diwakili oleh PENGGUGAT II merupakan Perjanjian yang sah sebagaimana telah disebutkan pada butir 6 di atas dan sejalan dengan asas yang tercantum pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : ***“Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.”*** yang berarti segala ketentuan dan/atau syarat yang telah tertuang di dalam Perjanjian Kredit **harus ditepati** oleh para pihak berikut dengan konsekuensi yang akan dijalani oleh para pihak sesuai dengan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit, sehingga **tidaklah tepat** apabila PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mendalilkan isi dari Perjanjian Kredit tidak *fair* dengan fakta PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II **sepakat** dengan isi Perjanjian Kredit.
- d. Bahwa pembayaran secara seketika dan lunas atas seluruh kewajiban kredit PENGGUGAT I yang diwakili oleh PENGGUGAT II justru timbul bukan karena Perjanjian Kredit

Halaman 53 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



jatuh tempo melainkan karena PENGGUGAT I maupun PENGGUGAT II tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit beserta perubahan-perubahannya yang terakhir khususnya pada Pasal 22 tentang Kejadian Cidera Janji (Wanprestasi).

- e. Bahwa terkait dengan perhitungan nilai pada komponen biaya, bunga, denda tunggakan yang tertuang di dalam Perjanjian Kredit telah disampaikan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I maupun PENGGUGAT II bahkan sebelum Perjanjian Kredit ditandatangani. Kemudian hal tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit yang **telah disepakati kembali** oleh PENGGUGAT I melalui PENGGUGAT II, sehingga **tidaklah tepat** apabila saat ini PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II **mempersalahkan** mengenai komponen nilai biaya, bunga, denda tunggakan **sedangkan** fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT I **telah digunakan dan dinikmati** oleh PENGGUGAT I maupun PENGGUGAT II.

13. Bahwa dapat TERGUGAT I sampaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum diatur mengenai Restrukturisasi Kredit yang tercantum pada pasal sebagai berikut:

- a. **Pasal 1 Angka 26 berbunyi:**

**Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:**

- **Penurunan suku bunga kredit;**
- **Perpanjangan jangka waktu kredit;**
- **Pengurangan tunggakan bunga kredit;**
- **Pengurangan tunggakan pokok kredit;**
- **Penambahan fasilitas kredit; dan/atau**

Halaman 54 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



- *Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.*

b. *Pasal 52 berbunyi:*

*“Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:*

- *Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit; dan*

- *Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.”*

14. Bahwa selanjutnya dapat TERGUGAT I tegaskan kembali sampai dengan saat ini, fasilitas kredit PENGGUGAT I **telah dilakukan restrukturisasi kredit** beberapa kali sejak tahun 2020 sampai dengan tahun 2023 berupa penurunan suku bunga, dll dengan rincian sebagai berikut:

- a. Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 363/CRB-00/PK-KMK RESTRUKTURISASI/2020 tanggal 30 Maret 2020;
- b. Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 364/CRB-00/PK-KI RESTRUKTURISASI/2020 tanggal 30 Maret 2020;
- c. Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 627/CRB-00/PK-KMK/2020 tanggal 27 Juli 2020;
- d. Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 27 Juli 2020;
- e. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1) 627/CRB-00/PK-KMK/2020 tanggal 30 Juli 2021;
- f. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1) 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 30 Juli 2021;
- g. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2) 627/CRB-00/PK-KMK/2020 tanggal 30 September 2022;
- h. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2) 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 30 September 2022;

*Halaman 55 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



- i. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (3) 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 28 April 2023;

Pada restrukturisasi kredit terakhir, PENGGUGAT I sudah tidak dapat memenuhi kewajibannya sehingga pembayaran kredit tidak dilakukan sesuai dengan kesepakatan dalam restrukturisasi kredit. Atas dasar tersebut, mengingat PENGGUGAT I **sudah tidak memiliki kemampuan untuk melakukan pembayaran kembali kewajibannya kepada TERGUGAT I** maka TERGUGAT I selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan menempuh **upaya terakhir** untuk mendapatkan pemenuhan kewajiban pembayaran kredit PENGGUGAT I yaitu berupa **penjualan jaminan melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan**.

15. Bahwa dapat TERGUGAT I **sampaikan dan tegaskan** mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan *a quo* telah dilakukan sesuai dengan ketentuan prosedur pelaksanaan lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan yang berlaku saat ini adalah Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 122 Tahun 2023") dibuktikan dengan **telah diterima dan diproses oleh TURUT TERGUGAT V** segala syarat dan/atau prosedur yang dipenuhi oleh TERGUGAT I dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, sehingga TERGUGAT I **tidaklah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum**.

16. Bahwa TERGUGAT I **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II pada butir 36 terkait dengan "lelang eksekusi dapat dilakukan apabila ada putusan atau penetapan pengadilan..... dst" dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan dijamin hak nya oleh Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak

*Halaman 56 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Tanggungans ("UU HT") untuk dapat menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU HT.

- b. Ketentuan tersebut di atas sejalan dengan Pasal 3 PMK No. 122 Tahun 2023 yang mengatur bahwa lelang eksekusi salah satunya terdiri atas **lelang eksekusi objek Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 UU HT**, sehingga TERGUGAT I dapat melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit PENGGUGAT I dengan didasarkan pada **dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan/penetapan pengadilan** sebagaimana bunyi Pasal 1 Angka 6 PMK No. 122 Tahun 2023 yaitu Sertifikat Hak Tanggungan pada butir 10 di atas.
- c. Bahwa Pasal 1 Angka 6 PMK No. 122 Tahun 2023 dimaknai bahwa terdapat 3 (tiga) syarat yang menjadi dasar untuk dapat dilakukannya lelang eksekusi, sehingga TERGUGAT I **jelas memenuhi ketentuan tersebut dan memiliki dasar kewenangan dalam melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan.**

17. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II pada butir 51 terkait dengan "prosedur pelaksanaan Lelang yang dilakukan TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT V (KPKNL)" dapat TERGUGAT I sampaikan sebagai berikut :

- a. Bahwa prosedur yang harus dilewati sebelum dilakukan tanggal pelaksanaan Lelang yaitu berdasarkan Pasal 63 ayat (1) PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur sebagai berikut:

**" (1) Pengumuman lelang atas lelang wajib berupa lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersamaan dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:**

- **Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;**

*Halaman 57 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



- **Jangka waktu pengumuman pertama ke pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;**
  - **Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui:**
    - **Selebaran;**
    - **Penayangan data terkait lelang pada situs web penyelenggara lelang secara berturut-turut sampai dengan hari pelaksanaan lelang; atau**
    - **Surat kabar harian;**
  - **Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender”**
- b. Bahwa terkait dengan pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud di atas, TERGUGAT I telah melakukan pengumuman sebanyak 2 (dua) kali melalui :
- Penayangan data terkait Lelang pada situs web Penyelenggara Lelang pada tanggal 15 Agustus 2024;
  - Surat Kabar Harian Radar Cirebon Group tanggal 04 Juli 2024
- c. Bahwa terkait dengan prosedur pengajuan Lelang untuk selain dan selebihnya telah TERGUGAT I lakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga TURUT TERGUGAT V (KPKNL) telah menetapkan tanggal pelaksanaan Lelang dan pelaksanaan Lelang itu sendiri. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan No. 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi :
- “Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.”**
18. Bahwa TERGUGAT I **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGUGAT I dan PENGUGAT II pada butir 40, 41, dan 54 terkait dengan “Nilai Limit” dengan pertimbangan sebagai berikut:

*Halaman 58 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



a. Bahwa dalam ketentuan Pasal 55 PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa **“Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual.”**, sehingga penjual (dhi. TERGUGAT I) memiliki kewenangan untuk dapat menentukan nilai limit lelang dan pada Pasal 59 PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa **“Dalam pelaksanaan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek Fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.”**

b. Bahwa TERGUGAT I dalam menentukan nilai limit atas Objek Sengketa menggunakan jasa penilai publik Kantor Jasa Penilai Publik Rizky Djunaedy Dan Rekan yang merupakan lembaga independent dan memiliki kompetensi dalam bidangnya yakni berdasarkan No Laporan 01104/2.0017-10/PI/07/0592/1/XII/2023 tanggal 18 Desember 2023, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) huruf a PMK No. 122 Tahun 2023 yang berbunyi:

**“Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai.”**

Selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan bahwa :

**“Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penilai pemerintah pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.”**

c. Bahwa masing-masing Kantor Jasa Penilai Publik memiliki panduan khusus dalam melakukan metode penilaian suatu objek sehingga tidak dapat diintervensi oleh pihak manapun. Nilai

Halaman 59 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



mana tentunya telah mempertimbangkan kondisi objek pada waktu penilaian itu sendiri.

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, kiranya cukup berasalan demi hukum bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon untuk memberikan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT I
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dalam hal ini PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk **tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum** dan merupakan **pihak yang beritikad baik dan benar (Tee Goeder Trouw)** sehingga wajib mendapatkan **perlindungan hukum**.
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Kredit No. 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018 dan Perjanjian Kredit No. No. 234/CRB/PK-KI/2018 tanggal 24 April 2018 berikut dengan Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 363/CRB-00/PK-KMK RESTRUKTURISASI/2020 tanggal 30 Maret 2020; Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 364/CRB-00/PK-KI RESTRUKTURISASI/2020 tanggal 30 Maret 2020; Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 627/CRB-00/PK-KMK/2020 tanggal 27 Juli 2020; Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 27 Juli 2020; Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1) 627/CRB-00/PK-KMK/2020 tanggal 30 Juli 2021; Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1) 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 30 Juli 2021; Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2) 627/CRB-00/PK-KMK/2020 tanggal 30 September 2022; Persetujuan Perubahan Perjanjian

*Halaman 60 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Kredit No. (2) 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 30 September 2022;  
Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (3) 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 28 April 2023;

antara PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II selaku debitur dengan TERGUGAT I adalah **sah, berharga, dan mempunyai kekuatan hukum dan pembuktian.**

4. Menyatakan bahwa dengan sahnya perjanjian pokok, maka perjanjian *accessoir* yaitu Pengikatan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 00838/2018 Peringkat Pertama tanggal 04-06-2018; Sertifikat Hak Tanggungan No. 00839/2018 Peringkat Pertama tanggal 04-06-2018; Sertifikat Jaminan Fidusia No. W11.01245653.AH.05.01 tahun 2018 tanggal 20-08-2018; Sertifikat Jaminan Fidusia No. W11.01245652.AH.05.01 tahun 2018 tanggal 20-08-2018 adalah **sah secara hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial.**
5. Menyatakan bahwa Pengikatan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga **sah, berharga dan mempunyai kekuatan hukum dan pembuktian.**
6. Menghukum PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk membayar biaya perkara.

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

#### **DALAM EKSEPSI**

Bahwa Gugatan Penggugat adalah suatu gugatan yang tidak jelas (*obscur libel*), Penggugat dalam Posita gugatannya tidak menjelaskan perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II, sehingga Tergugat II harus ditarik dalam perkara *a quo* ?

1. Bahwa demikian pula dalam Petitum gugatan Penggugat, tidak ada suatu permohonan apapun, harus melakukan perbuatan hukum apa Tergugat II ?

*Halaman 61 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



2. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

#### **POKOK PERKARA DALAM KONVENSI**

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat yang dikemukakan dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II sebagai Pembeli lelang telah mengikuti aturan lelang, Tergugat II taat pada aturan lelang semua tahapan dipatuhi, tidak ada yang menyimpang. Oleh karena itu Tergugat II berpendapat bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pembeli lelang itu sudah benar, `` Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan , baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.`` (Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 122 Tahun 2023, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).
3. Bahwa Tergugat II adalah Pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karenanya haruslah dilindungi oleh Undang-Undang. – Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg.Nomor : 821 K/Sip/1974;
4. Bahwa Tergugat II pertama mendaftarkan diri sebagai peserta lelang melalui online, lalu Tergugat II membayar uang Jaminan melalui Bank BRI senilai Rp 816.000.000.00 (delapan ratus enam belas juta rupiah) pada tanggal 19 Juli 2024;
5. Bahwa Tergugat II membayar nilai limit Rp 4.076.221.000 (empat milyar tujuh puluh enam juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah).

*Halaman 62 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Untuk 3 bidang tanah dengan total luas 344 M2 berikut bangunan ruko di atasnya, masing – masing;

- SHM No.166/Harjamukti, tanggal 22 September 1995 , atas nama INDAH PUSPITASARI,
- SHM No.1830/Harjamukti, tanggal 28 Februari 1997 atas nama INDAH PUSPITA SARI,
- SHM No. 2304/Harjamukti, tanggal 26 Oktober 2000, atas nama INDAH PUSPITA SARI.

6. Bahwa pelaksanaan lelang ke I, Tergugat II telah mendaftar secara online dengan mengikuti persyaratan yang telah ditetapkan oleh KPKLN dan akhirnya pada tanggal 22 Juli 2024 pkl 15.00 wib. KPKLN menyatakan bahwa Pemenang Lelang yaitu Tergugat II, tetapi 30 menit kemudian pihak KPKLN memberitahukan dengan mengeluarkan Surat Pernyataan Pembatalan, alasan pembatalan karena “Pengiriman dan/atau penerimaan surat pemberitahuan rencana pelaksanaan Lelang kepada termohon eksekusi dan pemilik agunan dilakukan kurang dari 5 (lima) hari sebelum tanggal pelaksanaan lelang, berdasarkan pasal 47 ayat (i) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 122 Tahun 2023, maka lelang tidak dapat dilaksanakan (BATAL)”, meski saat itu Tergugat II kecewa, tetapi pada akhirnya Tergugat II mengerti dan memahaminya untuk taat dan patuh terhadap ketentuan undang-undang yang berlaku;

7. Bahwa lelang ke – 2, diumumkan lagi dan pelaksanaannya tanggal 15 Agustus 2024 s/d 13 September 2024 , Tergugat II mendaftar lagi sebagai peserta lelang , menyerahkan uang jaminan sebesar Rp 816.000.000,- (delapan ratus juta enam belas juta rupiah);

8. Bahwa lelang ke – 2 Tergugat II ikut lagi dan membayar nilai limit Rp 4.076.221.000,- (empat milyar tujuh puluh enam juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

*Halaman 63 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



9. Bahwa lelang yang ke – 2 ini Tergugat II dinyatakan sebagai pemenang lelang, pembeli lelang yang beritikad baik, pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang. Sebagai Pemenang lelang Tergugat II telah menerima kutipan risalah sebagai haknya. Sedangkan tanah dan bangunan obyek lelang yang seharusnya sudah dikosongkan dan diserahkan kepada Tergugat II sampai sekarang masih dikuasai oleh Penggugat. Jelas hal ini sangat merugikan bagi Tergugat II secara materil, yang seharusnya sudah bisa digunakan untuk tempat usaha bagi Tergugat II . Penggugat semestinya segera mengosongkan dan menyerahkan obyek lelang tersebut kepada Tergugat II dengan secara suka-rela, apabila tidak akan dilakukan pengosongan secara paksa oleh pihak yang berwajib.

#### **DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa Tergugat II dalam hal ini mengajukan gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Dalam Konvensi, untuk selanjutnya Penggugat Konvensi disebut Tergugat Dalam Rekonvensi, dan gugatan Penggugat Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat II ini merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan jawaban Tergugat II Dalam Konvensi diatas.
2. Bahwa Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi telah memenangkan lelang terhadap 3 (tiga) bidang tanah dengan total luas 344 M2 berikut bangunan ruko diatasnya, lokasi di Kota Cirebon, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 166 /Harjamukti, tanggal 22 September 1995, atas nama INDAH PUSPITA SARI, SHM No.1830 /Harjamukti , tanggal 28 Februari 1997, atas nama INDAH PUSPITA SARI, SHM No.2304/Harjamukti, tanggal 26 Oktober 2000, atas nama INDAH PUSPITA SARI ; dimana obyek lelang tersebut semula sebagai jaminan di Tergugat I ( PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK, Kantor Cabang Cirebon);

*Halaman 64 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



3. Bahwa sampai sekarang Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi masih menguasai 3 bidang tanah dan bangunan di atasnya, yang seharusnya sudah diserahkan kepada Tergugat II Dalam konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sebagai pemenang lelang, perbuatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut dapat digolongkan suatu ``perbuatan melawan hukum``, hal ini telah menimbulkan kerugian secara materiel, bagi Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, karena yang seharusnya Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sudah bisa menempati dan melakukan balik nama atas 3 bidang tanah dan bangunan di atasnya hasil menang lelangnya tersebut, yang semula masih atas nama Penggugat Dalam Konvensi /Tergugat Dalam Rekonvensi (INDAH PUSPITA SARI) kepada Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, sekarang tertunda atau dipending oleh Kantor Pertanahan Kota Cirebon. Jelas hal ini menimbulkan kerugian secara materiel bagi Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi;
4. Bahwa Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi merasa dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pengugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, oleh karenanya Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi menuntut kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut sebagai obyek lelang kepada Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi secara suka-rela, apabila tidak, akan dilakukan secara paksa oleh pihak yang berwajib.
5. Bahwa apabila Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak memenuhi kewajibannya tepat waktu maka

*Halaman 65 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



mohon dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan yang harus dibayarkan kepada Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Konvensi, sampai Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi memenuhi kewajibannya secara lunas kepada Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi;

6. Bahwa oleh karena Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sebagai pemenang lelang, yang beritikad baik yang dilindungi oleh undang-undang, oleh karena itu menuntut kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan 3 bidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut kepada Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi secara suka-rela, apabila tidak, akan dilakukan secara paksa oleh pihak yang berwajib.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diterangkan di atas maka akhirnya Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankejljike Verklaard).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

#### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Mewajibkan kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan 3 bidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut yaitu : SHM No. 166/Harjamukti, tanggal 22 September 1995, atas nama INDAH

*Halaman 66 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



PUSPITA SARI, SHM.No. 1830/Harjamukti, taggal 28 Februari 1997, atas nama INDAH PUSPITA SARI, SHM.No. 2304/Harjamukti, tanggal 26 Oktober 2000 atas nama INDAH PUSPITA SARI kepada Tegugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sebagai Pemenang lelang secara suka-rela, apabila tidak, akan dilakukan secara paksa oleh pihak yang berwajib.

4. Mewajibkan kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap keperlambatan satu harinya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang kuat/inkracht, sampai Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi lunas memenuhi kewajibannya kepada Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi;

**Atau :**

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya/ *ex aequo et bono*;

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

• **DALAM EKSEPSI :**

**GUGATAN KABUR / OBSCUUR LIBEL**

1. Bahwa, setelah Tergugat III mempelajari secara seksama terhadap gugatan Penggugat, maka Gugatan Para Penggugat mengandung unsur tidak jelas "*Obscuur Libel*" karena telah menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena diketahui Tergugat III tidak ada perselisihan hukum dengan Para Penggugat. Seperti yang di syaratkan oleh ketentuan Hukum :

YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI. 4 K /Rop/1958 tanggal 13 Desember 1958 menyatakan "*untuk dapat menuntut seseorang di hadapan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak* " ;

*Halaman 67 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



2. Bahwa gugatan Penggugat juga merupakan gugatan yang tidak jelas antara posita gugatan dengan petitum gugatan tidak saling mendukung dan hak apa yang diminta Penggugat juga tidak jelas. Ketidakjelasan gugatan Penggugat dapat dilihat dalam dalil-dalil yang dikemukakan penggugat dalam gugatannya yang terlihat tidak saling mendukung sehingga apa yang menjadi tuntutan penggugat terlihat bertentangan/ kontradiksi serta bercampur sehingga apa yang dikehendaki Para Penggugat menjadi kabur. Bahwasannya Para Penggugat menyatakan dasar gugatannya adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sementara Posita atau fundamentum petendi gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat III ;

Maka terbuktilah Gugatan Penggugat merupakan Gugatan yang tidak jelas, dengan demikian karena terbukti Penggugat dengan Tergugat III tidak memiliki Perselisihan Hukum, maka demi Hukum terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/ NO*) ;

#### **EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS**

Bahwa Penggugat tidak tepat dan tidak berdasar mendalilkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat, sementara fakta hukum dan substansi permasalahan yang sebenarnya terjadi adalah fakta Wanprestasi Penggugat kepada Tergugat I atas Perjanjian Kredit Nomor 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018 sehingga sehingga dapat diartikan adanya hubungan hukum hutang piutang/pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Para Penggugat yang telah didudukkan dalam suatu Perjanjian Kredit yang sah yang telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Bahwasanya secara fakta hukum dan tidak terbantahkan oleh Para Penggugat terbukti telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I, namun Para Penggugat

*Halaman 68 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



dalam gugatannya malah mendalilkan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Perjanjian Kredit Nomor: Nomor 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018 yang telah disepakati, oleh karena itu Penggugat dapat dikategorikan tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat I, maka oleh sebab itu Para Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas Perjanjian Kredit yg telah disepakati. Karena Para Penggugat dan Tergugat I telah dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tidak berhak menggugat & Tergugat dapat mengajukan *exceptio non adimpleti contractus* (vide M. Yahya Harahap, SH, dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 461, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke V april 2007).

Bahwa berdasarkan fakta di atas Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

#### ***ERROR IN PERSONA***

Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat III (*gemis aanhoeda nigheid*) sebagai pihak karena sangat jelas bahwasanya Tergugat III tidak sebagai pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018.

Bahwa berdasarkan fakta di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

- **DALAM POKOK PERKARA :**

*Halaman 69 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah di kemukakan dalam eksepsi merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas terhadap semua dalil gugatan yang ditujukan terhadap Tergugat III, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh Tergugat III ;
3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada posita angka 49 yang pada intinya menyatakan : *"..... maka disini PENGGUGAT melihat ada sekongkolan atau Permainan antara TERGUGAT -I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT -III (dalam Penilaian)"*, Bahwa dalam menjalankan tugasnya TERGUGAT III menjamin Professionalitas dalam melakukan Penilaian dan menggunakan data perbandingan yang SAH, jadi sangat tidak beralasan hukum menduga persekongkolan dalam hal penilaian antara TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, dan TERGUGAT-III ;
4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada posita angka 49 yang pada intinya menyatakan : *".....SEDANGKAN Penilai dari pihak TERGUGAT-I memiliki kepentingan dengan TERGUGAT-I, kedudukan kantor TERGUGAT-III tidak di wilayah objek jaminan hutang sehingga tidak mengetahui nilai pasar di wilayah objek tersebut"*, Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan No.56/PMK.01/2017 pasal 18 menyatakan Bahwa KJPP yang dipimpin oleh Penilai Publik dengan Klaifikasi bidang jasa Penilai Personal Properti, Penilai Properti dan atau Penilai Bisnis dapat dibuka dan memberikan jasa di seluruh wilayah Indonesia. Jadi sangat tidak berdasar bahwa TERGUGAT III tidak mengetahui nilai pasar di wilayah objek *a quo*, karena TERGUGAT III melakan Penilaian menggunakan metode yang sesuai Standar Penilaian Indonesia dan TERGUGAT III memiliki pemahaman mengenai lokasi dan atau jenis objek penilaian yang dinilai ;
5. Bahwa TERGUGAT-III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 70 huruf b yang pada intinya menyatakan :

*Halaman 70 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



“.....membongki PENGGUGAT, Menjebak PENGGUGAT dalam penentuan harga penawaran, bekerjasama dengan TERGUGAT-III dalam penilaian jaminan milik PENGGUGAT;”, Bahwa tuduhan tersebut amat sangat tidak berdasar hukum dan TERGUGAT III tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan Pribadi berkaitan dengan penugasan Penilaian Aset *a quo*, terlebih TERGUGAT III **bukan** Pihak dalam Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I;

6. Bahwa, Tergugat III menolak dan menyangkal terhadap dalil- dalil dan tuntutan Penggugat untuk selain dan selebihnya oleh karena dalil- dalil dan tuntutan Penggugat tersebut adalah tidak benar dan tidak berlandaskan hukum ;

Berdasarkan alasan dan fakta hukum sebagaimana Tergugat III kemukakan di atas, maka seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya telah terbantahkan, karenanya sangatlah beralasan hukum apabila Tergugat III memohon dengan hormat kepada Ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberi Putusan sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk keseluruhannya;
- Menolak gugatan Para Penggugat dan atau menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk Keseluruhannya ;
- Menyatakan SAH dan BERTANGGUNG jawab laporan Penilaian Aset Lelang yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III dan memiliki kekuatan hukum Pembuktian ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Setidak -tidaknya :

*Halaman 71 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan berpendapat lain maka mohon keadilan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum (*ex aequo et bono*);

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

Awalnya Bu Indah menawarkan ke saya tanah dan bangunan di Jalan Kanggraksan No 17 Kec. Harjamukti Kota Cirebon dan meminta tolong kepada saya agar membantu menolong ibu indah membeli asset ibu indah. Supaya tempat tersebut tidak jatuh ke tangan orang lain, sebelum nya saya juga sudah berunding dengan ibu indah jikalau kondisinya sudah membaik setelah pandemi covid, bu indah akan membeli asset tersebut Kembali.

Saya menghubungi pak Ekky dari BNI Bandung, dan saya berkomunikasi intens dengan pak ekky. setiap ada informasi dari pihak bank yang saya ajukan pinjaman, saya selalu memberikan informasi kepada pak ekky. dari situ pihak bank BNI (pak Ekky) menanyakan kepada saya, bukti keseriusan saya dalam membeli asset Ibu Indah. sebagai bukti keseriusan saya, saya melakukan DP. dan saya diarahkan pak ekky membuat surat penawaran tertulis asset bu indah sebesar 4 Milyar untuk bukti tanda keseriusan.

Berikut rincian Down Payment yang saya bayarkan :

22/06/2024 Sebesar Rp. 35.000.000

22/06/2024 Sebesar Rp. 15.000.000

28/06/2024 Sebesar Rp. 50.000.000

08/07/2024 Sebesar Rp. 130.000.000

09/07/2024 Sebesar Rp. 75.000.000

07/08/2024 Sebesar Rp. 60.000.000

Dengan jumlah total Rp. 365.000.000

Saat Lelang telah berlangsung pun saya masih menghubungi pihak BNI bahwa ada keseriusan saya untuk membeli tempat ibu Indah, saya mengajukan pinjaman bank dari Maybank Solo (Julius 08226698515), BRI Tegal (Danny 087725118329), Mandiri Cirebon (Aidir 085174281193), SBI (Risman 081391100702), Danamon Cirebon (Clarín 085724576223)

*Halaman 72 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*

#### 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)



saya terus berkomunikasi langsung dengan pak Ekky mengenai proses pengajuan kredit saya untuk tempat ibu Indah dan beliau pun membantu mengarahkan saya. Untuk proses bank nya terhambat karena pihak bank ada yang meminta surat sepadan Sungai dan ada yang meminta untuk merubah IMB lama menjadi IMB baru.

Pada 11 September 2024 saya menghubungi pihak BNI (pak Ekky), Saya menawarkan uang sebesar Rp. 500.000.000,- untuk masuk terlebih dahulu, untuk memberhentikan Lelang, karena uang saya masih dalam bentuk barang dan pinjaman yang saya ajukan masih dalam proses, saya meminta waktu 1 bulan. Namun ditolak oleh pihak BNI (Pak Ekky) karena harus masuk 2 Milyar di awal dan memberikan waktu 20 hari untuk pelunasannya senilai 4 milyar. Sedangkan proses pembuatan IMB memerlukan waktu 1 – 2 bulan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut :

## **I. DALAM EKSEPSI**

### **1. Eksepsi Koneksitas (*Connexiteit exceptie*)**

Bahwa mencermati Gugatan Para Penggugat, kemudian memperhatikan Sistem Informasi Penelusuran Perkara pada Pengadilan Negeri Cirebon terdapat Gugatan Perkara Nomor 77/Pdt.G/2024/PN.Cbn tanggal 22 November 2024 dimana Turut Tergugat IV masuk sebagai Pihak, dan berdasarkan Sistem Informasi Penelusuran Perkara pada Pengadilan Negeri Cirebon masih berjalan pada agenda acara Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 23 Januari 2025.

Turut Tergugat IV menilai berdasarkan fakta-fakta tersebut menyebabkan gugatan penggugat dalam perkara a quo memiliki hubungan yang sama dengan dengan Gugatan Perkara Nomor 77/Pdt.G/2024/PN.Cbn tanggal 22 November 2024, karena dalam perkara nomor 77/Pdt.G/2024/PN.Cbn membahas objek perkara yang sama dengan objek perkara a quo bahkan yang menjadi pihak Tergugat dalam perkara tersebut sama dengan Pihak

*Halaman 73 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Tergugat pada perkara a quo. Turut Tergugat menilai agar tidak terjadi adanya putusan yang saling bertolak belakang karena kedua perkara ini memiliki koneksitas dengan perkara lain maka perkara ini sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat, seluruhnya masalah Keperdataan antara Penggugat dengan Para Tergugat, yang tidak ada sangkut pautnya secara langsung dengan tugas dan fungsi Turut Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kota Cirebon);
2. Bahwa Turut Tergugat IV dalam Perkara ini meyakini tidak ada Hukum dan Kewenangan yang dilanggar dan menjalankan Tugas telah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku dibidang pertanahan;
3. Mengingat hal tersebut diatas kami berpendapat cukup mengikuti prosedur dan Hukum acara Peradilan dan akan tunduk dan patuh pada Putusan Majelis Hakim;
4. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang diakui dengan tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat IV;
5. Bahwa benar Turut Tergugat IV telah menerbitkan :
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2304/Harjamukti, Surat Ukur Nomor 12/2000 tanggal 08-03-2000 Luas 129 M<sup>2</sup>, terakhir tercatat atas nama Indah Puspita Sari yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
  - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1667/Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 01373/1995 tanggal 05-09-1995 Luas 116 M<sup>2</sup>, terakhir tercatat atas nama Indah Puspita Sari yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;

*Halaman 74 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



- c. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1830/Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 00235/1997 tanggal 18-02-1997 Luas 99 M<sup>2</sup>, terakhir tercatat atas nama Indah Puspita Sari yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
6. Bahwa berdasarkan catatan dalam Buku Tanah atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2304/Harjamukti, Surat Ukur Nomor 12/2000 tanggal 08-03-2000 Luas 129 M<sup>2</sup>, terakhir tercatat atas nama Indah Puspita Sari, terdapat catatan Hak Tanggungan Peringkat I (kesatu) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 135/2018 tanggal 04-06-2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Dedy Suardi. selaku PPAT di wilayah Kota Cirebon dengan Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Negara Indonesia (Persero) TBK Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat;
7. Bahwa berdasarkan catatan dalam Buku Tanah atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1667/Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 01373/1995 tanggal 05-09-1995 Luas 116 M<sup>2</sup>, terakhir tercatat atas nama Indah Puspita Sari, terdapat catatan Hak Tanggungan Peringkat I (kesatu) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 135/2018 tanggal 04-06-2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Dedy Suardi. selaku PPAT di wilayah Kota Cirebon dengan Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Negara Indonesia (Persero) TBK Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat;
8. Bahwa berdasarkan catatan dalam Buku Tanah atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1830/Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 00235/1997 tanggal 18-02-1997 Luas 99 M<sup>2</sup>, terakhir tercatat atas nama Indah Puspita Sari, terdapat catatan Hak Tanggungan Peringkat I (kesatu) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 135/2018 tanggal 04-06-2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Dedy Suardi. selaku PPAT di wilayah Kota

*Halaman 75 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Cirebon dengan Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Negara Indonesia (Persero) TBK Berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Pusat;

9. Bahwa berkaitan dengan petitum Penggugat pada angka 10 yang pada intinya memerintahkan Turut Tergugat IV untuk tidak melakukan proses balik nama atas obyek perkara a-quo kepada Tergugat II, dengan ini kami, Turut Tergugat IV, dalam melakukan peralihan hak dengan Lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
10. Bahwa berkaitan dengan petitum Penggugat pada angka 11 yang pada intinya memerintahkan Turut Tergugat IV untuk melakukan blokir pada obyek perkara A-quo, dalam hal ini, kami, Turut Tergugat IV, tidak dapat melakukan pencatatan blokir dikarenakan ketiga Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut diatas sedang menjadi obyek perkara di pengadilan, dimana jika mengacu pada Pasal 26 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, untuk hak-hak atas tanah yang menjadi obyek perkara di pengadilan, hanya dapat dilakukan pencatatan Sita Perkara. Permohonan pencatatan Sita Perkara dapat dimohonkan dengan mengacu pada Pasal 27 ayat (1);
11. Bahwa dikarenakan obyek perkara a-quo ketiganya dibebani Hak Tanggungan, maka pencatatan sita tidak dapat dicatatkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita;
12. Bahwa apa yang disampaikan oleh Turut Tergugat IV tersebut diatas tidak mewakili para pihak manapun, namun semata-mata

*Halaman 76 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat IV berkepentingan untuk menyampaikan kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar permasalahan ini menjadi terang dan dapat memberikan putusan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh pihak.

Berdasarkan uraian kami tersebut di atas, maka dengan ini kami selaku Turut Tergugat IV mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, untuk memeriksa, mengadili dan memberikan keputusan dengan amar putusan sebagai berikut :

## **Dalam Eksepsi**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat IV seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya.

## **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Bahwa Turut Tergugat IV akan tunduk dan patuh pada Keputusan Majelis Hakim dalam Perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini  
Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini.

ATAU : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang Memutus dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang  seadil-adilnya  
( *EX AQUO ET BONO*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Turut Tergugat V kepada pihak yang salah (*error in persona*), karena kedudukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

*Halaman 77 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



(KPKNL) Cirebon hanya sebagai Perantara.

3. Bahwa selain itu, mencermati seluruh dalil Gugatan Penggugat pada pokoknya hanya terkait dengan urusan pinjaman/kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan Turut Tergugat V nyata-nyata tidak terkait dan tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan pinjaman/kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;
4. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4 K/RUP/1958 tanggal 13 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971 pada pokoknya telah menyatakan bahwa syarat mutlak untuk menggugat harus adanya perselisihan hukum antara pihak yang berperkara dan adanya hubungan hukum antara pihak yang menggugat dan digugat terkait dengan objek yang dipersengketakan. Oleh karena itu, dengan tidak adanya perselisihan hukum dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Terlawan V, maka Gugatan penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat V jelas-jelas telah salah alamat (*error in persona*).
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut, dengan Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat V telah salah alamat (*error in persona*), maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat V dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut diatas, Turut Tergugat V mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menerima seluruh eksepsi Turut Tergugat V dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap apa yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap telah termasuk ke dalam pokok perkara ini, serta Turut

*Halaman 78 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Tergugat V menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa Turut Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat yang terkait dengan Perjanjian/Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, karena kedudukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon hanya sebagai Perantara.
3. Bahwa untuk memperkuat dalil jawaban tersebut diatas, perlu Turut Tergugat V sampaikan kronologis proses pelelangan atas objek perkara a quo sesuai berkas dokumen lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I selaku Penjual sebagai berikut ;
4. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I, telah menandatangani Perjanjian Kredit Nomor 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018, dan Nomor 234/CRB/PK-KI/2018 tanggal 24 April 2018, dimana Penggugat merupakan Debitur yang telah menerima fasilitas kredit dari PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk in casu Tergugat I selaku Kreditur), dengan jaminan berupa 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik SHM Nomor 1830 seluas 99 m2, SHM No. 1667 seluas 116 m2, SHM No. 2304 seluas 129 m2, semuanya atas nama Indah Puspitasari, yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon Propinsi Jawa Barat, *in casu* objek perkara a quo;
5. Bahwa terhadap jaminan pinjaman/kredit Penggugat tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertahanan Kota Cirebon *in casu*, Turut Tergugat IV sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan No.00838/2018 tanggal 21 Juni 2018 dan No.00839/2018 tanggal 21 Juni 2018;
6. Bahwa oleh karena Penggugat selaku debitur dianggap tidak beritikad baik untuk membayar cicilan utang kreditnya sesuai isi

*Halaman 79 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Perjanjian Kredit Nomor 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018, dan Nomor 234/CRB/PK-KI/2018 tanggal 24 April 2018, maka Tergugat I selaku Kreditur telah mengeluarkan 3 (tiga) kali Surat Peringatan kepada Penggugat selaku debitur untuk menyelesaikan utangnya, yaitu Surat Teguran I Nomor: CRB/05/1016/R tanggal 06 Mei 2020 Hal Surat Teguran I, Surat Nomor: CRB/05/1296/R tanggal 03 Juni 2020 Hal Surat Teguran II dan Surat Nomor : CRB/05/1648/R tanggal 09 Juli 2020 Hal Surat Teguran III;

7. Bahwa sesuai ketentuan pasal 6 UUHT No. 4 tahun 1996, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas objek perkara a quo kepada Turut Tergugat V sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor ECR/3.4/042/R tanggal 04 September 2024, selain itu, permohonan Tergugat I tersebut juga telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang, berupa:

- a. Salinan/Fotocopy perjanjian kredit;
- b. Salinan/Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;
- c. Salinan/Fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
- d. Salinan/Fotocopy bukti bahwa debitur Wanprestasi berupa peringatan peringatan maupun pernyataan dari kreditur;
- e. Salinan/Fotocopy bukti kepemilikan hak;
- f. Salinan/Fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur;
- g. Surat pernyataan dari kreditur selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan;

8. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 25 PMK No. 122/2023 dinyatakan bahwa "Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas

*Halaman 80 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”, dan selanjutnya maka Turut Tergugat V menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat No. S-2160/KNL.0806/2024 tanggal 14 Agustus 2024 Perihal Penetapan Jadwal lelang;

9. Bahwa selain itu ditegaskan pula pada penjelasan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila Debitur cedera janji, maka berdasarkan kekuatan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan yang sama seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

10. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek a quo adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya pelaksanaan Lelang tanggal 13 September 2024 dengan Register Risalah Lelang Nomor 491/08.06/2024-01, serta Risalah Lelang atas objek perkara a quo adalah sah dan mempunyai kekuatan pembuktian tentang apa yang dimuat didalamnya. Dengan demikian maka tuntutan Penggugat yang menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek sengketa tidak sah sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

11. Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat V adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adimistrasi Pengadilan** halaman 100 dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”, serta berdasarkan

*Halaman 81 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



**Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 122/PMK.06/2023**

**Pasal 31** menyatakan " Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.". Jadi dengan demikian terhadap lelang yang dilakukan Turut Tergugat V tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satu pun tindakan Turut Tergugat V yang merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa.

Maka : berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut, Turut Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat V;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat V adalah sah dan benar menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Pelaksanaan lelang tanggal 13 September 2024 atas permohonan Tergugat I atas objek sengketa yang dilaksanakan dengan perantara oleh Turut Tergugat V adalah sah dan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga sah menurut hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

*Halaman 82 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat VIII memberikan jawaban sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

***ERROR IN PERSONA***

1. Bahwa gugatan *error in persona* adalah dalam hal penggugat tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan perkara tersebut, atau pihak yang digugat tidak memiliki urusan dengan perkara tersebut.
2. Bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" mengatakan bahwa dalam praktik, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan.
3. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat VIII BUKAN pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki hubungan hukum, keterlibatan, atau tanggung jawab atas peristiwa hukum yang menjadi pokok perkara dalam gugatan ini.

Berdasarkan segala sesuatu yang telah dikemukakan diatas, Turut Tergugat VIII mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar sudilah kiranya untuk memutuskan:

- Menerima eksepsi Turut Tergugat VIII seluruhnya;
- Menyatakan antara Turut Tergugat VIII dengan Penggugat tidak ada hubungan keperdataan secara langsung;
- Mengeluarkan Turut Tergugat VIII sebagai pihak dalam perkara aquo;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka:

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat VIX memberikan jawaban sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

**EKSEPSI I**

*Halaman 83 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



**GUGATAN PARA PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG SALAH ALAMAT(*ERROR IN PERSONA*) JIKA DITUJUKAN KEPADA TURUT TERGUGAT IX KARENA TURUT TERGUGAT IX TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PARA PENGGUGAT**

1. Bahwa Setelah Turut Tergugat IX cermati terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana yang teregister perkara pada Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 66/Pdt.G/2024/PN. Cbn tanggal 7 Oktober 2024 merupakan permasalahan hubungan hukum berupa hutang piutang antara Para Penggugat dengan pihak Tergugat I.
2. Bahwa Dengan mengikutkan Turut Tergugat IX sebagai pihak dalam gugatan *a quo* menunjukkan gugatan Para Penggugat *Error In Persona* mengingat Turut Tergugat IX tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat.
3. Bahwa Sesuai dengan **Asas Personaliteit menyatakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya dapat mengikat subyek hukum yang menjadi pihak dalam perjanjian.** Sehingga subyek hukum yang tidak menjadi pihak dalam perjanjian tersebut tidak tunduk kepada perjanjian dimaksud. Oleh sebab itu sangatlah layak jika gugatan Para Penggugat dinyatakan *error in persona* dengan melibatkan Turut Tergugat IX sebagai pihak di dalam gugatan *a quo*.
4. Bahwa Ketentuan tersebut di atas juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata yang mengatur bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan perjanjian tersebut tidak memiliki akibat hukum kepada pihak ketiga. Dengan demikian dalam suatu gugatan perdata, suatu pihak hanya dapat menggugat pihak lainnya yang terikat dalam perjanjian tersebut dan tidak dapat menggugat pihak di luar perjanjian tersebut.

**Pasal 1340 KUH Perdata, mengatur sebagai berikut :**

*Halaman 84 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



*“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.*

*Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317.”*

**M a k a :** Berdasarkan eksepsi tersebut di atas, maka dengan segala hormat Turut Tergugat IX memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon untuk memutus perkara, menyatakan **MENOLAK** gugatan Para Penggugat atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (*nietontvankelijke verklaard*) terhadap gugatan Para Penggugat.

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dengan ini Turut Tergugat IX mengajukan jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsimohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya, maka Turut Tergugat IX akan jelaskan fakta-fakta hukum bahwa Turut Tergugat IX tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat sehingga tidak tepat apabila Para Penggugat mengkaitkan Turut Tergugat sebagaimana gugatan quo.
4. Bahwa Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka Turut Tergugat IX tidak akan menanggapi alasan-alasan yang lain dari gugatan Para Penggugat, karena sama sekali tidak ada relevansinya dengan gugatan Para Penggugat sendiri

*Halaman 85 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



sehingga jelas pula bahwa gugatan a quo sudah selayaknya ditolak dan tidak dipertimbangkan.

**Maka** Selanjutnya Turut Tergugat IX mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon untuk memutus perkara a quo dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 5 Februari 2025, sedangkan pihak Tergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 12 Februari 2025, Tergugat II tertanggal 13 Februari 2025, Turut Tergugat IV tertanggal 10 Februari 2025, Turut Tergugat V tertanggal 13 Januari 2025, Turut Tergugat VIII tertanggal 12 Februari 2025 dan Turut Tergugat IX tertanggal 11 Februari 2025;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 5 Juni 2025, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V masing-masing mengajukan Kesimpulan tertanggal 5 Juni 2025 sedangkan Turut Tergugat XI mengajukan kesimpulan tertanggal 2 Juni 2025;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi antara lain :

*Halaman 86 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



1. Eksepsi *Adimpleti Non Contractus*;
  - a. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II adalah pihak yang tidak memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT yang terbukti dengan adanya sisa tunggakan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I;
  - b. Bahwa upaya PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang menggunakan dalil pelaksanaan lelang tidak sah merupakan bentuk perbuatan menghindar dari kewajiban dalam memenuhi perikatan atas hubungan hukum utang piutang antara PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I;
  - c. Bahwa berdasarkan putusan yurisprudensi nomor 23K/N/1999 disebutkan bahwa "*Majelis hakim menolak dalil penggugat yang memintakan pelaksanaan kewajiban dari Tergugat karena Penggugat sendiri tidak memenuhi kewajibannya.*"
2. Eksepsi *Obscure Libel*;
  - a. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam gugatan *a quo* menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan TERGUGAT I tidak sah dengan mendasarkan pada adanya dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I;
  - b. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam gugatan *a quo* juga mendalilkan mengenai isi Perjanjian Kredit yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen sehingga menjadi tidak jelas dasar hukum mana yang digunakan oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam gugatan *a quo*.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat adalah suatu gugatan yang tidak jelas (*obscure libel*), Penggugat dalam Posita gugatannya tidak menjelaskan perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II, sehingga Tergugat II harus ditarik dalam perkara *a quo* ?;

Halaman 87 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn



Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat III dalam jawabannya mengajukan eksepsi antara lain :

- **GUGATAN KABUR / OBSCUUR LIBEL**

1. Bahwa, setelah Tergugat III mempelajari secara seksama terhadap gugatan Penggugat, maka Gugatan Para Penggugat mengandung unsur tidak jelas "Obscuur Libel" karena telah menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena diketahui Tergugat III tidak ada perselisihan hukum dengan Para Penggugat. Seperti yang di syaratkan oleh ketentuan Hukum :

YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI. 4 K /Rop/1958 tanggal 13 Desember 1958 menyatakan " *untuk dapat menuntut seseorang di hadapan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak* " ;

2. Bahwa gugatan Penggugat juga merupakan gugatan yang tidak jelas antara posita gugatan dengan petitum gugatan tidak saling mendukung dan hak apa yang diminta Penggugat juga tidak jelas.

- **EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS**

Bahwa Penggugat tidak tepat dan tidak berdasar mendalilkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat, sementara fakta hukum dan substansi permasalahan yang sebenarnya terjadi adalah fakta Wanprestasi Penggugat kepada Tergugat I atas Perjanjian Kredit Nomor 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018 sehingga sehingga dapat diartikan adanya hubungan hukum hutang piutang/pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Para Penggugat yang telah didudukkan dalam suatu Perjanjian Kredit yang sah yang telah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Bahwasanya secara fakta hukum dan tidak terbantahkan oleh Para Penggugat terbukti telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I, namun Para Penggugat dalam gugatannya malah mendalilkan suatu perbuatan melawan hukum terhadap Perjanjian Kredit Nomor: Nomor 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018 yang telah disepakati, oleh karena itu Penggugat

*Halaman 88 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



dapat dikategorikan tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kreditnya kepada Tergugat I, maka oleh sebab itu Para Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atas Perjanjian Kredit yg telah disepakati. Karena Para Penggugat dan Tergugat I telah dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik maka pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian tidak berhak menggugat & Tergugat dapat mengajukan *exceptio non adimpleti contractus* (vide M. Yahya Harahap, SH, dalam Buku Hukum Acara Perdata, hal. 461, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan ke V april 2007).

- **ERROR IN PERSONA**

Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat telah keliru menarik Tergugat III (*gemis aanhoeda nigheid*) sebagai pihak karena sangat jelas bahwasanya Tergugat III tidak sebagai pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat IV dalam jawabannya mengajukan eksepsi antara lain :

- **Eksepsi Koneksitas (*Connexiteit exceptie*)**

Bahwa gugatan penggugat dalam perkara *a quo* memiliki hubungan yang sama dengan dengan Gugatan Perkara Nomor 77/Pdt.G/2024/PN.Cbn tanggal 22 November 2024, karena dalam perkara nomor 77/Pdt.G/2024/PN.Cbn membahas objek perkara yang sama dengan objek perkara *a quo* bahkan yang menjadi pihak Tergugat dalam perkara tersebut sama dengan Pihak Tergugat pada perkara *a quo*. Turut Tergugat menilai agar tidak terjadi adanya putusan yang saling bertolak belakang karena kedua perkara ini memiliki koneksitas dengan perkara lain maka perkara ini sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

*Halaman 89 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat V dalam jawabannya mengajukan eksepsi antara lain :

- Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Turut Tergugat V adalah salah (*error in persona*), karena kedudukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cirebon hanya sebagai Perantara.
- Bahwa selain itu, mencermati seluruh dalil Gugatan Penggugat pada pokoknya hanya terkait dengan urusan pinjaman/kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan Turut Tergugat V nyatanya tidak terkait dan tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan pinjaman/kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat VIII dalam jawabannya mengajukan eksepsi *Error In Persona*, oleh karena Turut Tergugat VIII tidak memiliki urusan dengan perkara tersebut. Pada prinsipnya Turut Tergugat VIII BUKAN pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memiliki hubungan hukum, keterlibatan, atau tanggung jawab atas peristiwa hukum yang menjadi pokok perkara dalam gugatan ini;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat IX dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang salah alamat (*Error In Persona*) oleh karena Turut Tergugat IX tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat, oleh karena perkara nomor 66/Pdt.G/2024/PN. Cbn a quo merupakan permasalahan hubungan hukum berupa hutang piutang antara Para Penggugat dengan pihak Tergugat I, dengan mengikutkan Turut Tergugat IX sebagai pihak dalam gugatan a quo menunjukkan gugatan Para Penggugat *Error In Persona* mengingat Turut Tergugat IX tidak memiliki hubungan hukum dengan Para Penggugat. Sesuai dengan Asas *Personaliteit* menyatakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya dapat mengikat subyek hukum yang menjadi pihak dalam perjanjian. Sehingga subyek hukum yang tidak menjadi pihak dalam perjanjian tersebut tidak tunduk kepada perjanjian dimaksud. Oleh sebab itu sangatlah layak jika gugatan Para Penggugat

*Halaman 90 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



dinyatakan *error in persona* dengan melibatkan Turut Tergugat IX sebagai pihak di dalam gugatan *a quo*.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati seluruh dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX dalam jawabannya tersebut di atas, menurut Majelis Hakim materi eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX tersebut telah masuk dalam pokok perkara yang harus dibuktikan, eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX tersebut bukan mengenai eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi) baik absolut maupun relatif, sehingga terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX tersebut dinyatakan ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap sebidang tanah yang telah bersertifikat dengan 3 (tiga) nomor sertifikat yang didapatkan Tergugat II sebagai pembeli dari memenangkan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat V berdasarkan permintaan dari Tergugat I;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-58 dan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan di bawah sumpah dan janji yaitu 1. Saksi Firdaus Maulana, 2. Saksi Temuyati dan 3. Saksi Clarissa Katherine;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat tertanda **P-1**, berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Indah Puspita Sari, **P-2**, berupa fotokopi dari Akta Pendirian Perseroan Komanditer (CV. NEW DELAPAN) Nomor 11 Tanggal

*Halaman 91 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Agustus 2026, **P-3**, berupa fotokopi Akta Perubahan Perseroan Komanditer (CV. NEW DELAPAN) Nomor 3 Tanggal 5 September 2019, **P-4**, berupa fotokopi sesuai Aslinya Surat Keterangan Pencatatan Pendaftaran CV New Delapan, **P-5**, berupa fotokopi Surat Perjanjian Kredit Nomor 233/CRB/PK-KMK/2018, **P-6**, berupa fotokopi dari Fotokopi Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor: 629/CRB-00/PPH/2020 tertanggal 25 Juni 2020, **P-7**, berupa fotokopi dari Print Out Surat Somasi Ke-1 Nomor CMB2/6/172/R tanggal 11 Agustus 2023 dari PT. BNI (persero) Tbk Kantor Cabang Cirebon kepada Indah Puspita Sari, **P-8**, berupa fotokopi dari Print Out Surat Somasi Ke-2 BNI Nomor CMB2/6/188/R Tanggal 28 Agustus 2023, **P-9**, berupa Print Out Surat Somasi Ke-3 BNI Nomor CMB2/6/220/R Tanggal 20 September 2023, **P-10**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor : ECR/3.4/186/R Tanggal 15 Maret 2024, **P-11**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Surat Permohonan Keringanan atas Pembayaran Kewajiban Semua Fasilitas Kredit atas Nama CV. New Delapan, Tanggal 23 Maret 2024, **P-12**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat PT. BNI (persero) Tbk Kantor Cabang Cirebon Nomor : ECR/3.4/296/R Tanggal 04 April 2024 kepada Indah Puspita Sari terkait permohonan Restrukturisasi, **P-13**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengosongan aset Objek Lelang Nomor: ECR/3.4/627a/R Tanggal 21 Juni 2024, **P-14**, berupa fotokopi dari fotokopi Surat Penawaran pembelian Ruko dari Indah Puspita Sari kepada PT. BNI (persero) Tbk Kantor Cabang Cirebon Tanggal 25 Juni 2024, **P-15**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Lelang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengosongan Aset Objek Lelang Nomor : ECR/3.4/819/R Tanggal 16 Agustus 2024, **P-16**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Hasil Lelang Jaminan atas nama CV. New Delapan, Nomor : ECR/3.4/1001/R Tanggal 26 September 2024, **P-17**, berupa fotokopi dari Aslinya Transfer Internet Banking BCA senilai Rp. 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah), dari TURUT PT. BNI (PERSERO) TBK KANTOR

*Halaman 92 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CABANG CIREBONI (Anton Hariyanto) kepada Indah Puspita Sari, Tanggal 22 Juni 2024, **P-18**, berupa fotokopi dari Aslinya Transfer BCA Senilai Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah), dari Turut Tergugat-2 (Anton Hariyanto) kepada Indah Puspita Sari, Tanggal 22 Juni 2024, **P-19**, berupa fotokopi dari Aslinya Transfer Internet Banking BCA senilai Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah), dari Turut Tergugat-2 (Anton Hariyanto) kepada Indah Puspita Sari, Tanggal 28 Juni 2024, **P-20**, berupa fotokopi Transfer Internet Banking BCA senilai Rp.130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah), dari TURUT TERGUGAT-2 (Anton Hariyanto) kepada INDAH PUSPITA SARI, Tanggal 8 Juli 2024 (Fotokopi dari Asli), **P-21**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Transfer Internet Banking BCA senilai Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta), dari TURUT TERGUGAT-2 (Anton Hariyanto) kepada INDAH PUSPITA SARI, Tanggal 9 Juli 2024, **P-22**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Transfer Internet Banking BCA sebesar Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah), dari TURUT TERGUGAT-2 (Anton Hariyanto) kepada INDAH PUSPITA SARI, Tanggal 7 Agustus 2024, **P-23**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Transfer Dana dari INDAH PUSPITA SARI Kepada PT. BNI (PERSERO) TBK KANTOR CABANG CIREBON, Sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), Tanggal 26 Januari 2024, **P-24**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Transfer Dana dari INDAH PUSPITA SARI Kepada PT. BNI (PERSERO) TBK KANTOR CABANG CIREBON, Sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), Tanggal 27 Januari 2024, **P-25**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Transfer Dana dari INDAH PUSPITA SARI Kepada PT. BNI (PERSERO) TBK KANTOR CABANG CIREBON, Sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah), Tanggal 30 Januari 2024, **P-26**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Transfer Dana dari INDAH PUSPITA SARI Kepada PT. BNI (PERSERO) TBK KANTOR CABANG CIREBON Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah), Tanggal 26 Februari 2024, **P-27**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Transfer Dana dari INDAH PUSPITA SARI Kepada PT. BNI (PERSERO) TBK KANTOR CABANG CIREBON, Sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah), Tanggal 29 Februari 2024, **P-28**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Transfer

*Halaman 93 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dana dari Indah Puspita Sari Kepada PT. BNI (PERSERO) TBK KANTOR CABANG CIREBON, Sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), Tanggal 26 Maret 2024, **P-29**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Transfer Dana dari INDAH PUSPITA SARI Kepada PT. BNI (PERSERO) TBK KANTOR CABANG CIREBON Sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), Tanggal 28 Maret 2024, **P-30**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Transfer Dana dari INDAH PUSPITA SARI Kepada PT. BNI (PERSERO) TBK KANTOR CABANG CIREBON, Sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah), Tanggal 13 Mei 2024, **P-31**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Transfer Dana dari INDAH PUSPITA SARI Kepada PT. BNI (PERSERO) TBK KANTOR CABANG CIREBON, Sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah), Tanggal 14 Mei 2024, **P-32**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Transfer Dana dari INDAH PUSPITA SARI Kepada PT. BNI (PERSERO) TBK KANTOR CABANG CIREBON, Sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah), Tanggal 15 Mei 2024, **P-33**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Laporan Penilaian Ringkas Properti Tanah dan Bangunan Milik Indah Puspita Sari, Nomor File: 006/JTP-00/BSM/2017, Tanggal 9 Februari 2017, KJPP JIMMY PRASETYO & REKAN, **P-34**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Laporan Penilaian Ringkas Properti Toko a.n CV. New Delapan Tanggal 1 Oktober 2020, KJPP TEGUH HERMAWAN YUSUF & REKAN, **P-35**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Laporan Penilaian Properti, Nomor Laporan: 00749/2.0131-00/PI/12/0425/1/VII/2024, Tanggal 10 Juli 2024, KJPP SUGIANTO PRASODJO & REKAN, **P-36**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Surat Tanggapan Status Kepemilikan Tanah Terhadap Sempadan Sungai, Nomor: PS0201-AH1885, Tanggal 30 September 2024, dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Direktorat Jenderal Sumber Daya Air, Balai Besar wilayah Sungai Cimanuk Cisanggarung, **P-37**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Bukti Percakapan WhatssApp antara PT. BNI (PERSERO) TBK kantor cabang cirebon (Eki Anas Kapriana) dengan INDAH PUSPITA SARI, Tanggal 25 Juni 2024 sampai dengan tanggal 4 September 2024, **P-38**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Investasi – Installment Financing,

*Halaman 94 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*

#### 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

Nomor Ref: 064/EFI/CO-BDG/0919 Tanggal 5 September 2019, dari PT. Equity Finance Indonesia kepada CV. New Delapan, **P-39**, berupa fotokopi dari Aslinya Bukti Percakapan WhatssApp antara TURUT PT. BNI (PERSERO) TBK Kantor Cabang Cirebon x (Denni BRI Tegal) dengan TURUT PT. BNI (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Cirebon I (Anton Hariyanto), Dari Tanggal 5 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 3 September 2024, **P-40**, berupa fotokopi dari Aslinya Bukti Percakapan WhatssApp antara PT. BNI (PERSERO) TBK Kantor cabang Cirebon (Eki Anas Kapriana) dengan INDAH PUSPITA SARI, dari Tanggal 20 Juni 2024 sampai dengan Tanggal 3 September 2024, **P-41**, berupa fotokopi dari Fotokopi SHM No. 1667 terletak di Jl. Kanggraksan atas nama Indah Puspita Sari yang di keluarkan oleh BPN Kota Cirebon, **P-42**, berupa fotokopi dari Fotokopi SHM No. 1830 terletak di Jl. Kanggraksan atas nama Indah Puspita Sari, **P-43**, berupa fotokopi dari fotokopi SHM No. 2304 di Jl. Kanggraksan atas nama Indah Puspita Sari, **P-44**, berupa fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kredit No. SPK : 02.107.0000107, antara Indah Puspita Sari dengan Koperasi Sinar Merak Santoso Cab Ciledug, **P-45**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Kantor Hukum M. Derry Kesuma No. 008/KHMD/T/V/II/2024, Perihal dan Undangan, **P-46**, berupa Print Out sesuai Aslinya Resi Permohonan PBG/IMB pada Kantor Turut Tergugat-VIII/ Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan terpadu Satu Pintu Kota Cirebon, **P-47**, berupa Print Out Sesuai Aslinya Foto Petugas dari Turut Tergugat-VII/ Kantor Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Cimanuk pada saat cek lokasi objek milik Indah Puspita Sari, **P-48**, berupa Print Out dari Aslinya Pembayaran Jasa PBG/IMB kepada biro Jasa, **P-49**, berupa fotokopi dari Fotokopi Surat Permohonan Persetujuan SPPL (Surat Pernyataan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup) kepada Turut Tergugat-VII/Kepala Kantor Dinas Lingkungan Hidup Kota Cirebon, menerangkan Bahwa Indah Puspita Sari bersurat kepada Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kota Cirebon/Turut Tergugat-VII, **P-50**, berupa Print Out dari Aslinya Komunikasi melalui pesan whatsapp antara Indah Puspita Sari dengan Jasa pengurusan PBG/IMB atas nama Igbal Print Out dari

*Halaman 95 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asliyan, **P-51**, berupa Print out dari Handphone dari Chat whatsapp antara Indah Puspita Sari dengan Jasa pengurusan PBG/IMB atas nama Roni pada tanggal..., **P-52**, berupa fotokopi dari Fotokopi Surat Teguran ke-1 Nomor : CRB/05/0328A/R Tanggal 07 Februari 2020, **P-53**, berupa fotokopi dari fotokopi Surat Teguran ke-2 Nomor : CRB/05/1296/R Tanggal 03 Juni 2020, **P-54**, berupa fotokopi dari Asliyan Surat Teguran ke-3 Nomor : CRB/05/1648/R Tanggal 09 Juli 2020, **P-55**, berupa fotokopi dari Asliyan Surat Permohonan Blokir Sertipikat SHM No. 1667, SHM No. 1830 dan SHM No. 2304 tanggal 7 Oktober 2024, **P-56**, berupa fotokopi dari Asliyan Daftar Karyawan Aktif pada CV. NEW DELAPAN/Indah Puspita Sari, **P-57**, berupa fotokopi dari Fotokopi Surat Penawaran Pembelian Ruko dari Turut PT. BNI (persero) Tbk Kantor Cabang Cirebon I kepada PT. BNI (persero) Tbk Kantor Cabang Cirebon (Eki Anas Kapriana), **P-58**, berupa fotokopi dari Asliyan Hasil KJPP Teguh Hermawan Yusuf dan Rekan tanggal 23 Januari 2017;

Menimbang, bahwa **saksi ke-1 Firdaus Maulana**, dibawah sumpah menerangkan bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan ini sehubungan dengan adanya Gugatan yang di ajukan oleh Penggugat di Pengadilan, Saksi bekerja dengan Penggugat sejak tahun 2016 dan saat ini bertugas sebagai Admin, Saksi hanya mengetahui adanya permasalahan utang piutang, dimana Penggugat mendapatkan pinjaman modal usaha dari Tergugat I yaitu pihak bank BNI, pinjaman yang diberikan dari pihak BNI kepada Penggugat sekitar Rp.26.000.000.000,- (dua puluh enam milyar), uang pinjaman tersebut digunakan oleh Penggugat untuk modal usaha dan membeli mesin-mesin percetakan, setahu Saksi untuk pembayaran lancar dilakukan oleh Penggugat pada saat sebelum adanya covid 19, tetapi setelah masa covid 19 mengalami kemunduran usaha atau usahanya jadi sepi sehingga tidak bisa membayar angsuran tersebut, sampai saat ini untuk pembayaran pihak Penggugat sudah mengeluarkan pembayaran sejumlah kurang lebih sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), karena adanya covid 19 pihak BNI pernah memberikan keringanan untuk tenggang waktu

*Halaman 96 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*

#### 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)



pembayaran selama 1 (satu) minggu untuk menyelesaikan pembayaran dan itu Saksi anggap waktunya kurang, sepengetahuan Saksi dari pihak BNI pernah memberikan suatu surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu surat SP I, SP 2 dan SP 3, sebelum dilakukan pelelangan, Penggugat sempat melakukan penawaran kepada pihak Tergugat II atas nama Anton untuk membeli tempat usaha tersebut ada juga pembayaran tersebut, dengan adanya kesulitan dari pihak Penggugat membuat pihak Penggugat melakukan pengurangan karyawan atau adanya karyawan yang dirumahkan dan hanya yang sudah lama yang tetap bekerja, untuk saat ini jumlah pegawai di CV New Delapan (Penggugat) sekitar 61 (enam puluh satu ) orang, CV. New Delapan bergerak di bidang percetakan undangan, buku, dll, yang masih beroperasi sampai dengan sekarang, **saksi ke-2 Temuyati**, dibawah sumpah menerangkan bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan ini sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan, Saksi bekerja dengan Penggugat sejak tahun 2016 dan saat ini bertugas sebagai Persero Komenditor, Saksi hanya mengetahui adanya permasalahan utang piutang, dimana Penggugat mendapatkan pinjaman modal usaha dari Tergugat I yaitu pihak bank BNI, pinjaman yang diberikan dari pihak BNI kepada Penggugat sekitar Rp.26.000.000.000,- (dua puluh enam miliar), uang pinjaman tersebut digunakan oleh Penggugat untuk modal usaha dan membeli mesin-mesin percetakan, setahu Saksi untuk pembayaran lancar dilakukan oleh Penggugat pada saat sebelum adanya covid 19, tetapi setelah masa covid 19 mengalami kemunduran usaha atau usahanya jadi sepi sehingga tidak bisa membayar angsuran tersebut, sampai saat ini untuk pembayaran pihak Penggugat sudah mengeluarkan pembayaran sejumlah kurang lebih sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), terkait dengan adanya covid 19 pihak BNI pernah memberikan keringanan untuk tenggang waktu pembayaran selama 1 (satu) minggu untuk menyelesaikan pembayaran dan itu Saksi anggap waktunya kurang, sepengetahuan Saksi dari pihak BNI pernah memberikan suatu surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu surat SP I,

*Halaman 97 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



SP 2 dan SP 3, sebelum dilakukan pelelangan, Penggugat sempat melakukan penawaran kepada pihak Tergugat II atas nama Anton untuk membeli tempat usaha tersebut, dengan adanya kesulitan dari pihak Penggugat membuat pihak Penggugat melakukan pengurangan karyawan atau adanya karyawan yang dirumahkan dan hanya yang sudah lama yang tetap bekerja, untuk saat ini jumlah pegawai di CV New Delapan (Penggugat) sekitar 61 (enam puluh satu) orang, CV. New Delapan bergerak di bidang percetakan undangan, buku, dll, yang masih beroperasi sampai dengan sekarang. Saksi **Clarissa Katherine**, dibawah janji menerangkan bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan ini sehubungan dengan adanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan, Saksi bekerja dengan Penggugat sejak tahun 2019 dan saat ini bertugas sebagai Admin, Saksi hanya mengetahui adanya permasalahan utang piutang, dimana Penggugat mendapatkan pinjaman modal usaha dari Tergugat I yaitu pihak bank BNI, pinjaman yang diberikan dari pihak BNI kepada Penggugat sekitar Rp.26.000.000.000,- (dua puluh enam miliar), uang pinjaman tersebut digunakan oleh Penggugat untuk modal usaha dan membeli mesin-mesin percetakan, setahu Saksi untuk pembayaran lancar dilakukan oleh Penggugat pada saat sebelum adanya covid 19, tetapi setelah masa covid 19 mengalami kemunduran usaha atau usahanya jadi sepi sehingga tidak bisa membayar angsuran tersebut, sampai saat ini untuk pembayaran pihak Penggugat sudah mengeluarkan pembayaran sejumlah kurang lebih sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), karena adanya covid 19 pihak BNI pernah memberikan keringanan untuk tenggang waktu pembayaran selama 1 (satu) minggu untuk menyelesaikan pembayaran dan itu Saksi anggap waktunya kurang, sepengetahuan Saksi yang mendapatkan cerita dari ibu Indah, dari pihak BNI pernah memberikan suatu surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali yaitu surat SP I, SP 2 dan SP 3, Penggugat melakukan pinjaman ke pihak BNI sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pada tahun 2018 dan 2019 dengan nominal sebesar Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar) dan Rp. 16.000.000.000,-(enam belas miliar),

*Halaman 98 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



sebelum dilakukan pelelangan, Penggugat sempat melakukan penawaran kepada pihak Tergugat II atas nama Anton untuk membeli tempat usaha tersebut ada juga pembayaran tersebut, dengan adanya kesulitan dari pihak Penggugat membuat pihak Penggugat melakukan pengurangan karyawan atau adanya karyawan yang dirumahkan dan hanya yang sudah lama yang tetap bekerja, untuk saat ini jumlah pegawai di CV New Delapan (Penggugat) sekitar 61 (enam puluh satu) orang, CV. New Delapan bergerak di bidang percetakan undangan, buku, dll, yang masih beroperasi sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T-1 sampai dengan T-26;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat tertanda **TI-1**, berupa fotokopi dari Aslinya Perjanjian Kredit No. 233/CRB/PK-KMK/2018 tanggal 24 April 2018, **TI-2**, berupa fotokopi dari Aslinya Perjanjian Kredit No. 234/CRB/PK-KI/2018 tanggal 24 April 2018, **TI-3**, berupa fotokopi dari Aslinya Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 363/CRB-00/PK-KMK RESTRUKTURISASI/2020 tanggal 30 Maret 2020 di **TI-4**, berupa fotokopi dari Aslinya Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 364/CRB-00/PK-KI RESTRUKTURISASI/2020 tanggal 30 Maret 2020, **TI-5**, berupa fotokopi dari Aslinya Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 627/CRB-00/PK-KMK/2020 tanggal 27 Juli 2020, **TI-6**, berupa fotokopi dari Aslinya Perjanjian Kredit Restrukturisasi No. 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 27 Juli 2020, **TI-7**, berupa fotokopi dari Aslinya Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1) 627/CRB-00/PK-KMK/2020 tanggal 30 Juli 2021, **TI-8**, berupa fotokopi dari Aslinya Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (1) 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 30 Juli 2021, **TI-9**, berupa fotokopi dari Aslinya Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2) 627/CRB-00/PK-KMK/2020 tanggal 30 September 2022, **TI-10**, berupa fotokopi dari Aslinya Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (2) 628/CRB-00/PK-KI/2020 tanggal 30 September 2022, **TI-11**, berupa fotokopi dari Aslinya Persetujuan

*Halaman 99 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Perjanjian Kredit No. (3) 627/CRB-00/PK- KI/2020 tanggal 28 April 2023, **TI-12**, berupa fotokopi dari Aslinya Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit No. (3) 628/CRB-00/PK- KI/2020 tanggal 28 April 2023, **TI-13**, berupa fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1667/Kel. Harjamukti tanggal 22-09- 1995 diberikan tanda bukti **TI-14**, berupa fotokopi dari Fotokopi SHM No. 1830/Kel.Harjamukti tanggal 28-02-1997, **TI-15**, berupa fotokopi SHM No. 2304/Kel Harjamukti tanggal 26-10-2000 diberi tanda bukti **TI-16**, berupa fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 00838/2018 Peringkat Pertama Tanggal 21-06-2018 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 135/2018 tanggal 04-06-2018, **TI-17**, berupa fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 00839/2018 Peringkat Pertama Tanggal 21-06-2018 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 134/2018 tanggal 04-06-2018, **TI-18**, berupa fotokopi dari Fotokopi Surat Teguran I No. CRB/05/1016/R tanggal 06 Mei 2020, **TI-19**, berupa fotokopi dari Fotokopi Surat Teguran II No. CRB/05/1296/R tanggal 03 Juni 2020, **TI-20**, berupa fotokopi dari Fotokopi Surat Teguran III No. CRB/05/1648/R tanggal 09 Juli 2020, **TI-21**, berupa fotokopi dari fotokopi Surat Somasi I No. CMB2/6/172/R tanggal 11 Agustus 2023, **TI-22**, berupa fotokopi dari fotokopi Surat Somasi II No. CMB2/6/188/R tanggal 28 Agustus 2023, **TI-23**, berupa fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi III No. CMB2/6/220/R tanggal 20 September 2023, **TI-24**, berupa fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang No. ECR/3.4/819/R tanggal 16 Agustus 2025, **TI-25**, berupa fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang No. ECR/3.4/820/R tanggal 16 Agustus 2025 dan **TI-26**, berupa fotokopi dari Aslinya Laporan Penilaian Aset Lelang dari Kantor Jasa Penilai Publik RizkyDju naedy & Rekan No. 01104/2.0017-10/PI/07/0592/1/XII/2023 tanggal 18 Desember 2023;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti TII-1 sampai dengan TII-26, yaitu **TII-1**, berupa fotokopi dari Print Out Surat Daftar Lelang secara online, **TII-**

*Halaman 100 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



2, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Lelang ke-1, dari BRI – Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 19 Juli 2024 sesuai dengan petunjuk pembayaran, **TII-3**, berupa fotokopi dari Aslinya Kwitansi Uang Jaminan lelang Ke-1 tertanggal.... , **TII-4**, berupa fokopi dari Aslinya Surat pernyataan pembatalan dari KPKNL Cirebon, lelang pertama dengan peserta tunggal dan 30 menit kemudian sejak penutupan lelang menerima surat pembatalan tersebut pada tanggal 22 Juli 2024, **TII-5**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat pendaftaran lelang ke-2 secara online dibuka dari tanggal 15 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 13 September 2024, **TII-6**, berupa fotokopi dari Aslinya Kwitansi Uang Jaminan lelang Ke-2 tertanggal, **TII-7**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Risalah lelang, sebagai bukti T II dinyatakan sebagai Pemenang Lelang, **TII-8**, berupa fotokopi dari Aslinya KTP Nomor.... dan NPWP Nomor.... atas nama..., sebagai bukti identitas peserta lelang dan pemenang lelang, **TII-9**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Surat Bukti Penerimaan Negara yang disetorkan ke BPN untuk pembayaran ke 3 bidang lahan berikut bangunan diberi tanda bukti **TII-10**, berupa fotokopi Sesuai Aslinya Surat SSP – Surat Setoran Pajak SHM Nomor : 1667, **TII-11**, berupa fotokopi dari aslinya Surat SSP – Surat Setoran Pajak SHM Nomor : 2304 tertanggal..., **TII-12**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat SSP – Surat Setoran Pajak SHM Nomor : 1830 tanggal..., **TII-13**, berupa fotokopi dari Aslinya Kuitansi lelang TPNAVS diberi tanda bukti **TII-14**, berupa fotokopi dari Fotokopi Formulir layanan pasca Lelang, **TII-15**, berupa fotokopi dari aslinya Tanda Terima Kuitansi, **TII-16**, fotokopi dari Aslinya Bukti pembayaran BPHTB, **TII-17**, berupa fotokopi dari Aslinya SPPT NOP 012-0280, **TII-18**, berupa fotokopi dari Aslinya SPPT NOP 012-1279 diberikan tanda bukti **TII-19**, berupa fotokopi dari Aslinya SSPD-BPHTB RL 491 2024 , **TII-20**, berupa fotokopi dari Fotokopi Kutipan Risalah Lelang tertanggal..., **TII-21**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Hak Milik Nomor Tanah nomor :1667, **TII-22**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Hak Milik Tanah Nomor : 1830, **TII-23**, berupa fotokopi sesuai Aslinya IMB - Izin mendirikan Bangunan, **TII-24**, berupa fotokopi sesuai aslinya Surat Hak Milik tanah Nomor : 2304, **TII-25**,

*Halaman 101 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa fotokopi dari Aslinya Grosse Risalah Lelang dan **TII-26**, berupa fotokopi dari Aslinya Serah terima sertifikat dari BNI Bandung ke Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti TIV-1 sampai dengan TIV-3, yaitu **TIV-1**, berupa fotokopi dari Aslinya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1667/Harjamukti, Gambar Situasi Nomor : 1373/1995 tanggal 05-09-1995 Luas 116 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Indah Puspitasari, **TIV-2**, berupa fotokopi dari Aslinya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1830/Harjamukti, Gambar Situasi Nomor 235/1997 tanggal 18-02-1997 Luas 99 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Insinyur Indah Puspitasari, dan **TIV-3**, berupa fotokopi dari Aslinya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2304/Harjamukti, Surat Ukur Nomor 12/2000 tanggal 08-03-2000 Luas 129 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Insinyur Indah Puspitasari;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan saksi dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti TTII-1 sampai dengan TTII-XI, yaitu **TTII-1**, berupa fotokopi dari Aslinya Kartu Tanda Penduduk Nomor 3209201802750003 tertanggal 20-9-2024, **TTII-2**, berupa fotokopi dari Aslinya Mutasi Transfer Uang DP kepada Penggugat Periode Juni dari Rekening BCA, **TTII-3**, berupa fotokopi dari Aslinya Hasil KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan, **TTII-4**, berupa fotokopi dari Print out Chat Percakapan dengan pihak Tergugat-I/BNI tertanggal 20 Juni 2024, **TTII-5**, berupa fotokopi dari Print out Percakapan dengan pihak Turut Tergugat-IX/BRI Tegal tertanggal 27 Agustus 2024, **TTII-6**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Penawaran kepada Tergugat-I/BNI tertanggal 20 Juni 2024, **TTII-7**, berupa fotokopi dari Print Out Mutasi Transfer Uang DP kepada Penggugat tanggal 22 Juni 2024, **TTII-8**, berupa fotokopi dari Print out Mutasi Transfer Uang DP kepada Penggugat tanggal 28 Juni 2024, **TTII-9**,

*Halaman 102 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*

#### 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

berupa fotokopi dari Print Out Mutasi Transfer Uang DP kepada Penggugat tanggal 8 Juli 2024, **TTII-10**, berupa fotokopi dari Print Out Mutasi Transfer Uang DP kepada Penggugat tanggal 9 Juli 2024, **TTII-11**, berupa fotokopi dari Print Out Mutasi Transfer Uang DP kepada Penggugat tanggal 7 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa Tergugat Tergugat II tidak mengajukan saksi dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Turut Tergugat V untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti TTV-1 sampai dengan TTV-XVIII, yaitu **TTV-1**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat dari Tergugat I kepada Penggugat dengan Nomor Surat CRB/05/1016/R tanggal 06 Mei 2020 Perihal Surat Teguran I, **TTV-2**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat dari Tergugat I kepada Penggugat dengan Nomor Surat CRB/05/1296/R tanggal 03 Juni 2020 Perihal Surat Teguran II, **TTV-3**, berupa foto dari aslinya Surat dari Tergugat I kepada Penggugat dengan Nomor Surat CRB/05/1648/R tanggal 09 Juli 2020 Perihal Surat Teguran III, **TTV-4**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang an CV. New Delapan dari Tergugat I Nomor: ECR/3.4/697/R tanggal 23 Juli 2024, **TTV-5**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Pernyataan Tergugat I, Nomor ECR/3.4/699/R tanggal 23 Juli 2024, **TTV-6**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Pernyataan Tergugat I, Nomor ECR/3.4/701/R tanggal 23 Juli 2024, **TTV-7**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Pernyataan Tergugat I, Nomor ECR/3.4/702/R tanggal 23 Juli 2024, **TTV-8**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Kuasa Pejabat Penjual Nomor ECR/3.4/698/R tanggal 23 Juli 2024, **TTV-9**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Keterangan Rincian Hutang Nomor ECR/3.4/703/R tanggal 23 Juli 2024, **TTV-10**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat Penetapan Jadwal Lelang Turut Terlawan V kepada Tergugat I Nomor :S-2160/KNL.0806/2024 tanggal 14 Agustus 2024, **TTV-11**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat pemberitahuan lelang Tergugat I kepada Debitur/Penggugat Nomor : ECR/3.4/820/R tanggal 16 Agustus 2024, hal Pemberitahuan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengosongan Asset Objek Lelang, **TTV-12**, berupa fotokopi dari Aslinya Surat

*Halaman 103 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



pemberitahuan lelang Tergugat I kepada Debitur/Penggugat Nomor : ECR/3.4/819/R tanggal 16 Agustus 2024, hal Pemberitahuan lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengosongan Asset Objek Lelang, **TTV-13**, berupa fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Cirebon Nomor Berkas 19184/2024, **TTV-14**, berupa fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Cirebon Nomor Berkas 19183/2024, **TTV-15**, berupa fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Cirebon Nomor Berkas 19182/2024, **TTV-16**, berupa fotokopi dari Aslinya Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran oleh Tergugat I pada tanggal 15 Agustus 2024, sebagai pengumuman pertama, **TTV-17**, berupa fotokopi dari Aslinya Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian (Radar Cirebon Group) tanggal 30 Agustus 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua diberi tanda bukti **TTV-8**, berupa fotokopi dari aslinya Risalah Lelang Nomor : 491/08.06/2024-01, tanggal 13 September 2024;

Menimbang, bahwa Tergugat Tergugat V tidak mengajukan saksi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan gugatan dalam perkara *a quo* adalah disebabkan adanya hubungan hukum utang piutang antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I, dimana dalam utang piutang tersebut ada obyek yang dijadikan jaminan oleh Penggugat I dan Penggugat II, obyek jaminan tersebut adalah sebidang tanah dan bangunan tempat usaha berupa bangunan usaha percetakan yang telah bersertifikat hak milik (SHM) yang terbagi menjadi 3 (tiga) shm yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1667/Kel. Harjamukti tanggal 22-09-1995 atas nama Penggugat II, SHM No. 1830/kel.Harjamukti tanggal 28-02-1997 atas nama Penggugat II dan tanah SHM No. 2304/Kel Harjamukti tanggal 26-10-2000 atas nama Penggugat II, yang terletak di Jalan Kanggraksan No. 4, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon yang telah dilakukan lelang oleh Turut Tergugat V berdasarkan

*Halaman 104 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permintaan dari Tergugat I dan lelang tersebut dimenangkan oleh Tergugat II sebagai pembeli atas sebidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu untuk memperjelas tentang luas maupun batas-batas tanah obyek sengketa maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 jo Pasal 153 HIR dan Pasal 211-214 Rv, Majelis Hakim telah menganjurkan kedua belah pihak berperkara untuk mengadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 16 Mei 2025 dengan dihadiri pihak-pihak sebagaimana telah dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil sidang Pemeriksaan Setempat diketahui adanya pihak lain yang memiliki kepentingan pula di dalam permasalahan perkara *a quo* yaitu Koperasi Sinar Merak Santoso Cabang Ciledug yang merupakan pemilik objek jaminan hutang Para Penggugat berupa 1 (satu) unit mesin printing, 1 (satu) unit mesin percetakan dan mesin kimori dari alat mesin cetak yang terdapat didalam bangunan usaha percetakan yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo*, namun pihak tersebut yaitu Koperasi Sinar Merak Santoso Cabang Ciledug tidak turut digugat oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya fakta dari pemeriksaan setempat pada lokasi obyek sengketa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, yang menunjukkan bahwa ternyata ada pihak lain yang ada kaitannya dengan obyek sengketa yang tidak ikut digugat dalam perkara ini, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 09 Desember 1975 memberikan kaedah bahwa "*oleh karena ada pihak/orang lain yang juga menguasai tanah sengketa, maka pihak/orang lain tersebut juga harus ikut digugat*";

Menimbang, bahwa berdasarkan MA RI tersebut di atas, oleh karena sesuai dengan hasil pemeriksaan lokasi obyek sengketa, ternyata terdapat pihak lain dalam obyek sengketa, maka terhadap pihak tersebut seharusnya diikutsertakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*;

*Halaman 105 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa disamping itu dilihat dari perspektif penyelesaian suatu masalah (*problem solving*). Majelis menilai sangat beralasan dan adil apabila pihak-pihak yang secara nyata juga memiliki kepentingan tersebut diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara yang sedang diperiksa persengketaannya di depan persidangan;

Menimbang, bahwa meskipun dalam kaedah hukum acara perdata, adalah menjadi hak dari pihak Para Penggugat untuk menentukan subyek hukum yang menjadi pihak Tergugat dalam gugatannya, namun secara kasuistis Majelis Hakim adalah berwenang untuk menentukan gugatan tersebut adalah merupakan suatu gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) yang apabila berdasarkan pendapat Majelis Hakim, dengan tidak digugatnya pihak tertentu yang erat kaitannya (*conditio sine quo non*) dengan pokok perkara yang sedang diperiksa akan menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaan putusan kelak, dan / ataupun bertentangan dengan tujuan pemeriksaan perkara yang sedang disengketakan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sehubungan dengan perkara ini, dengan tidak turut digugatnya pihak lain selain Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, yang secara nyata juga memiliki kepentingan terhadap obyek sengketa, maka gugatan Para Penggugat tersebut menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consorsium*), hal mana sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI No. 621 K/Sip/1975 yang menyebutkan : "*Oleh karena sebagian obyek sengketa dikuasai oleh pihak ketiga yang tidak turut digugat, maka gugatan yang demikian dinyatakan mengandung cacat Plurium Litis Consorsium*";

Menimbang, bahwa dengan demikian, oleh karena telah ternyata bahwa gugatan Penggugat termasuk *Error in Persona* dalam bentuk gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consorsium*), maka gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*), maka

*Halaman 106 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



mengenai materi pokok perkara sebagaimana diuraikan dalam gugatan Para Penggugat belumlah dapat diperiksa dan diputus dalam pertimbangan putusan ini;

## **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa segala apa yang telah dipertimbangan dalam Konvensi dianggap telah termuat pula dalam pertimbangan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 132a HIR merupakan gugatan balik yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi /Tergugat II Konvensi terhadap Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi dalam suatu proses perkara yang sedang berjalan. Dimana syarat materiil gugatan Rekonvensi adalah adanya keterkaitan hubungan antara materi gugatan Konvensi dengan materi gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi /Tergugat II Konvensi mengajukan gugatan terhadap perbuatan menguasai 3 bidang tanah dan bangunan di atasnya, yang seharusnya sudah diserahkan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pemenang lelang, perbuatan Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut dapat digolongkan suatu ``perbuatan melawan hukum``, yang telah menimbulkan kerugian secara materiil, bagi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan konvensi Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat di terima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi yang merupakan gugatan awal, dan Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Para Penggugat Konvensi/Para

*Halaman 107 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara

Memperhatikan pasal-pasal dari segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

**MENGADILI**

**Dalam Konvensi**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX;

**Dalam Pokok Perkara**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**Dalam Rekonvensi**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.978.500,00 (Satu juta sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Rabu, tanggal 2 Juli 2025, oleh kami, Rizqa Yunia, S.H., sebagai Hakim Ketua, Galuh Rahma Esti, S.H., M.H., dan Arie Ferdian, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 10 Juli 2025, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Rianda Yuniarsih Genuni, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cirebon, putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Cirebon pada hari itu juga;

*Halaman 108 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Galuh Rahma Esti, S.H., M.H.

Rizqa Yunia, S.H.

Ttd.

Arie Ferdian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Rianda Yuniarsih Genuni, S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. PNBP / pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Pemberkasan / ATK	Rp	100.000,00
3. Penggandaan	Rp	157.500,00
4. PNBP Panggilan pertama		
Penggugat Per relas	Rp	10.000,00
5. Panggilan Tergugat	Rp	601.000,00
6. PNBP panggilan pertama		
Tergugat per relas	Rp	120.000,00
7. Pemeriksaan setempat	Rp	900.000,00
8. PNBP Pemeriksaan setempat	Rp	10.000,00
9. Sumpah saksi	Rp	30.000,00

Halaman 109 dari 110 Putusan Perdata Gugatan Nomor 66/Pdt.G/2024/PN Cbn

### 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

10. Redaksi	Rp 10.000,00
11. Materai	Rp <u>10.000,00</u>
Jumlah .....	Rp 1.978.500,00

(Satu juta sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus Rupiah);

**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)