



PUTUSAN
Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Jemmy Asaloei, berkedudukan di Jalan S. Limboto No. 52 A, RT/RW : 001/002, Kelurahan Maradekaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar - Provinsi Sulawesi Selatan, Kel. Maradekaya, Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan Kuasa oleh kepada Sehatno Samiadoen, Tutik Ani Rahmawati, S.H., CRA, Ishar Zulyunandar, S.H., Sugono, S.H., M. Syamsul Arifin dan Agus Kartejo, S.H., Pengurus dan Advokat dari Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan yang beralamat di Jalan Bumi Mas Raya, Ruko No.5 Lt 2 Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin – Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 23 Januari 2022 sebagai **Penggugat**

Lawan:

1. **PT. Bank OCBC NISP Tbk**, yang berkantor Pusat di Gedung OCBC NISP Tower Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 25 Jakarta Selatan 12940, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Lorens Patioran, S.H., Mursito Adi Sudarsono, S.H., Timotius Roni Suryo Wibowo, S.H., dan Rizki Masapan, S.H., Konsultan Hukum dan para advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan LORENS PATIORAN & REKAN beralamat di Jalan KH Wahid Hasyim No. 12 G Lantai 3A Menteng Jakarta Pusat 10340, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 17 Pebruari 2022, sebagai **Tergugat I**;
2. **Baskoro Gita Suryaputra, Legal Arm PT. Bank Ocbc Nisp Tbk Cabang Makassar**, yang beralamat di Jl. Ahmad Yani No.21, Masale, Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90231, sebagai **Tergugat II**;
3. **Fitra Novianti., S.H. Notaris/ppat**, bertempat tinggal di Jl. Andi Mangerangi No. 1, RT/RW : 004/004, Kelurahan Bongaya,



Kecamatan Tamalate, Kota Makassar - Provinsi Sulawesi Selatan, sebagai **Turut Tergugat I**;

4. **KEMENTERIAN KEUANGAN R.I Cq DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DI JAKARTA, Cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)**, yang beralamat di Gedung Keuangan Negara I di Jl. Urip Sumoharjo Lorong 6 No.KM.4. Karuwisi Utara, Kecamatan Makasar, Kota Makasar, Sulawesi Selatan 90232, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Harmaji, S.H., M.H., Sudirman, S.E., Harmani Sri Mumpuni, S.H., M.H., Sigit Rusmanto, S.E., Ak, Cahyo Windu Wibowo, S.H., Evisari Eresti Melani, S.H., M.H., Yunita Apriani, Siti Fatma Nurhayati, S.H., Ratnasari, S.E. M.M., Abryan Aria Kusuma, S.H., Ernanto Arisandi, S.H., Fatimah, S.H., dan Neo Surya Dhesanta kesemuanya untuk bersama-sama atau sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Indonesia cq. Direktorat Jendral kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Sulseltrabar cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makasar berlamat di Urip Sumoharjo Km.4 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKJU 9/ MK.6/WKN.15//2022, tertanggal 7 April 2022, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, CQ KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL SULAWESI SELATAN CQ KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASAR**, yang beralamat di Jl. A.P. Pettarani No.8 Tidung, Rappocini, Kota Makasar Sulawesi Selatan 90222, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Januari 2022 dalam Register Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Penggugat dengan ini mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap:



1. PT. BANK OCBC NISP TBK., yang berkantor Pusat di Jakarta dengan alamat Gedung OCBC NISP Tower Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 25 Jakarta Selatan 12940, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. BASKORO GITA SURYAPUTRA, LEGAL ARM PT. BANK OCBC NISP TBK CABANG MAKASSAR yang beralamat Jl. Ahmad Yani No.21, Masale, Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90231, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. FITRA NOVIANTI., SH NOTARIS/PPAT di Makassar yang beralamat di Jl. Andi Mangerangi No. 1, RT/RW : 004/004, Kelurahan Bongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar - Provinsi Sulawesi Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
4. KEMENTERIAN KEUANGAN RI, CQ. DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA DI JAKARTA, CQ. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) MAKASSAR, beralamat di Gedung Keuangan Negara I, Jl. Urip Sumoharjo Lorong 6 No.KM.4, Karuwisi Utara, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90232, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;
5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, CQ. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL SULAWESI SELATAN, CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR yang beralamat di Jl. A. P. Pettarani No. 8, Tidung, Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90222, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

I. Pokok Perkara dalam Gugatan

Obyek Gugatan

- Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. BANK OCBC NISP TBK berkedudukan di Jakarta melalui Cabang Makassar, melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA MAKASSAR;
- Perjanjian Kredit No : 012/MKS/LA/2016 tanggal 2 Mei 2016 dan No. 013/MKS/V/2016 tanggal 2 Mei 2016 yang dibuat dibawah tangan dan berlaku selama 180 bulan (15 tahun) ditanda tangani oleh para pihak antara Penggugat dan Terguga, yang selanjutnya disebut Perjanjian Kredit No. 012/MKS/LA/2016 dan Perjanjian Kredit 013/MKS/V/2016;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 582, Luas 131² , atas nama JEMMY ASALOEI, terletak di Kelurahan Maradekaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar - Provinsi Sulawesi Selatan diuraikan dalam Gambar



Situasi No : 64 tanggal 07 Januari 1992, yang selanjutnya disebut SHM No. 582;

B. Dasar Hukum Gugatan

1. Undang-Undang Dasar 1945.

- a) Pasal 5 ayat 2 yang berbunyi : *Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya.*
- b) Pasal 28 huruf d ayat (1) yang berbunyi : *Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.*
- c) Pasal 28 huruf g ayat (1) yang berbunyi : *Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.*

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- Pasal 2

Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian huku.

- Pasal 7

Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;



- g. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian;
- Pasal 30 ayat (1) yang berbunyi : *Pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen serta penerapan ketentuan peraturan perundang-undangnya diselenggarakan oleh pemerintah, masyarakat, dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dan ayat (3) yang berbunyi : Pengawasan oleh masyarakat dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dilakukan terhadap barang dan/atau jasa yang beredar di pasar;*
 - Pasal 44 ayat (3) huruf d
Tugas lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat meliputi kegiatan membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen;
 - Pasal 45 ayat 1
setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum;
 - Pasal 46 ayat (1) huruf c
Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2001 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM).
- Pasal 3 huruf d menyebutkan “ *membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen* ”;
 - Pasal 7 menyebutkan “*dalam membantu konsumen untuk memperjuangkan haknya, LPKSM dapat melakukan advokasi atau pemberdayaan konsumen agar mampu memperjuangkan haknya secara mandiri, baik secara perorangan maupun kelompok*”;



III. Definisi – definisi

1. Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen;
2. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
3. Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan Hukum maupun bukan badan Hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia;
4. UUPK adalah Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
5. UUHT adalah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

IV. Adapun Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan berdasarkan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah konsumen/debitur dari Tergugat I yang terkait dengan fasilitas kredit sebaga berikut :
 - Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan plafond kredit sebesar Rp. 700.000.000,- dengan jangka waktu selama ±180 bulan sejak 2 Mei 2016 yang berakhir pada tanggal 2 Mei 2031;
 - Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan plafond kredit sebesar Rp. 450.000.000,- dengan jangka waktu selama ±180 bulan sejak 2 Mei 2016 yang berakhir pada tanggal 2 Mei 2031;Jadi total fasilitas kredit Penggugat pada Tergugat I adalah sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit tersebut Penggugat mengagunkan SHM No. 582 kepada Tergugat I;
3. Bahwa terhadap SHM No. 582 telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 4507/2016 tanggal 20 Juni 2016 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III yang diduga proses pendaftaran terhadap Sertifikat Hak Tanggungan No. 4507/2016 tanggal 20 Juni 2016 melanggar hukum (cacat formil) sehingga terhadap Sertifikat Hak Tanggungan No. 4507/2016 tanggal 20 Juni 2016 walaupun terdapat irah-irah "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tidak serta merta Tergugat I dapat melakukan eksekusi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 jo Pasal

Halaman 6 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

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)



20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT);

4. Bahwa pada kenyataannya Tergugat I pada tanggal 05 Desember 2019 telah melakukan dan atau menjalankan Pasal 6 UUHT dengan melakukan lelang terhadap SHM No. 582 tanpa dasar hukum yang jelas dan atau tanpa ada penetapan / Fiat dari Ketua Pengadilan Negeri Makassar, oleh karena pada lelang tanggal 05 Desember 2019 tidak ada peminat dan Tergugat I melalui Turut Tergugat II berencana melakukan lelang yang akan diselenggarakan oleh Turut Tergugat II atas permohonan dari Tergugat II sebagai perwakilan dari Tergugat I di Kota Makassar;
5. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II sebagai perwakilan Tergugat I adalah seorang yang tidak mempunyai kepastian hukum untuk melakukan perbuatan hukum, mengingat Tergugat I adalah perseroan terbatas yang terkait dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 5 yang berbunyi "*Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar*" dan Pasal 98 ayat (1) yang berbunyi "*Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan. (2) Dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar*";

Sehingga terhadap lelang yang akan diselenggarakan oleh Turut Tergugat II pada :

Hari, Tanggal : Selasa, 08 Februari 2022

Batas Akhir Penawaran : Pukul 11.00 WITA (10.00 WIB/sesuai waktu Server)

Tempat Lelang : KPKNL Makassar Jl. Uirp Sumoharjo KM. 4, GKN Lantai 2, Kota Makassar

Alamat Domain : www.lelang.go.id

Penetapan Pemenang : Setelah batas akhir penawaran

6. Bahwa selain itu terhadap fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) masih belum berakhir yang menurut Perjanjian Kredit No. 012/MKS/LA/2016 dan Perjanjian Kredit 013/MKS/V/2016 berakhir

Halaman 7 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

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)



pada tanggal 2 Mei 2023, hal mana terhadap lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dinyatakan cacat hukum, hal mana ditegaskan dalam yurisprudensi pada Pengadilan Tinggi Medan No. 286/PDT/1988/PT MDN yang menyatakan "*klausul perjanjian kredit yang memberikan kewenangan kepada bank / kreditur untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian sebelum waktunya telah menempatkan posisi bank/kreditur sebagai pihak yang lebih kuat dari debiturnya*", maka hal tersebut bertentangan dengan iktikad baik yang dalam pasal 1338 KUHPerdata sangat menyinggung rasa keadilan masyarakat;

7. Bahwa walaupun kondisi fasilitas kredit Penggugat pada Tergugat I telah macet atau Kolektibilitas 5 Penggugat tetap mempunyai etika baik untuk memenuhi kewajibannya dengan mengirim surat sebagai berikut :
 - Surat No. MKS/02/06/V/2021 tanggal 06 Mei 2021 perihal penyelesaian pokok pinjaman dan etika baik tersebut oleh Tergugat I tidak mendapat respon dan menolak sesuai dengan surat No. 906/ARM-CONS-ES/XI/2021 tanggal 18 November 2021;
 - Surat dari Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan No.041.IX/SP/YLPKK.Bjm/XI/2021 tanggal 15 Oktober 2021 perihal permohonan keringanan pokok hutang yang mendapat jawaban dari Tergugat I dengan Surat No. 0494.ARM-CONS-ES/SJ/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021 dengan memberikan jawaban sisa pokok hutang sebesar Rp. 1.072.808.869,-;
8. Bahwa Tergugat I tidak melaksanakan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 1 angka 26 yang 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:

 - a. *penurunan suku bunga Kredit;*
 - b. *perpanjangan jangka waktu Kredit;*
 - c. *pengurangan tunggakan bunga Kredit;*
 - d. *pengurangan tunggakan pokok Kredit;*
 - e. *penambahan fasilitas Kredit; dan/atau*
 - f. *konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.*



dan juga tidak mengikuti program pemerintah bagi debitur yang terdampak pandemi covid 19 yang dtuangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No 48/POJK.03/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, sehingga perbuatan Tergugat I yang demikian dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa demikian pula terhadap etika baik Penggugat yang akan menyelesaikan kewajibannya selalu Tergugat I tidak menanggapi atau menolak dengan demikian Tergugat I dalam menjalankan usahanya adalah termasuk dengan pelaku usaha yang tidak mempunyai etika baik;
10. Bahwa etika tidak baik juga dilakukan oleh Tergugat I yang ditegaskan dalam surat No. 494/ARM-CONS-ES/SJ/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021 perihal Surat Jawaban dengan total kewajiban kredit Penggugat sebesar Rp. 1.887.705.437,- dengan melakukan ancaman untuk penyelesaian hutang paling lambat tanggal 23 Desember 2021 dan apabila Penggugat tidak dapat memenuhinya kewajiban terhadap Tergugat I maka Tergugat I akan melakukan lelang eksekusi terhadap obyek jaminan;
11. Bahwa mengingat terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan SHM No. 582 yang diikat dengan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 4507/2016 tanggal 20 Juni 2016 tetapi proses pendaftarannya tidak prosedural atau melanggar hukum terhadap Pasal 13 ayat (2) UUHT yang berbunyi "*Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penan-datanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan*";

dengan penjelasan sebagai berikut :

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 171/2016 tanggal 26 Mei 2016 dibuat berdasarkan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 014/MKS/V/2016 tanggal 2 Mei 2016 dan dengan demikian terhadap pembuatan APHT No. 171/2016 tanggal 26 Mei 2016 tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) Pasal 1 angka 7, APHT



adalah akta otentik yang wajib dihadiri oleh para pihak baik Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I;

Sehingga perbuatan hukum Tergugat I dan Turut Tergugat I dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum terhadap UUJN dan juga SKMHT No. 014/MKS/V/2016 tanggal 2 Mei 2016 dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 18 ayat (1) huruf h termasuk dengan perbuatan yang dilarang dengan sanksi ditegaskan dalam pasal 62 ayat (2) UUPK yang berbunyi "*Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)*";

12. Bahwa berdasarkan dengan uraian diatas Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar dan peraturan yang berlaku sebagai berikut :

- UUPK Pasal 18 ayat (1) huruf h
- UUHT Pasal 13 ayat (2)
- UUJN Pasal 1 angka 7
- PBI 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 1 angka 26
- POJK No 48/POJK.03/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019;

13. Bahwa perbuatan melawan hukum yang membawa dampak kerugian dijelaskan dalam :

- Pasal 1365 yang berbunyi: "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salah nya menerbitkan kerugian-kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";
- Pasal 1366 yang berbunyi: "*Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian dan kurang hati-hatinya*";
- UUPK Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi "*Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat*



mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan";

- UUPK Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi "*Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan";*
- UUPK Pasal 28 yang berbunyi "*Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha";*
- UUPK Pasal 45 ayat (1) yang berbunyi "*setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum";*

14. Bahwa terhadap pelanggaran undang-undang maupun peraturan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I atas pasal 18 ayat (1) huruf h UUPK dan POJK Pasal 22 ayat (3) huruf g, layak dan wajar untuk dikenakan sanksi sebagaimana ditegaskan dalam UUPK Pasal 62 ayat (1), sebagai bentuk tanggung jawab Tergugat I dan Turut Tergugat I;
15. Bahwa ganti rugi tersebut harus dinyatakan sebagai kompensasi hutang Penggugat pada Tergugat I;
16. Bahwa patut diduga telah terjadi penyimpangan dalam pemberian kredit kepada Konsumen sekarang Penggugat oleh Tergugat I karena tidak sesuai dengan Undang- Undang Perbankan terutama Tentang prinsip Kehati- Hatian (*prudent banking principle*) Pasal 8 Undang- Undang No. 10 Tahun 1998 dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang dijanjikan. tentu saja Tergugat I sudah mengetahui kalau nantinya kredit tidak sehat seperti ini akan macet dengan demikian Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
17. Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum maka harus ditegaskan bahwa perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat yang merupakan konsumen dari perilaku pelaku usaha yang melakukan pelanggaran hukum, sehingga dengan demikian meskipun seseorang debitur belum bisa memenuhi kewajiban dengan



lancar, akan tetapi perlindungan hukum kepadanya dari pelaku usaha yang melanggar hukum tetap harus diberikan;

18. Bahwa atas tindakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, telah pula menimbulkan kerugian imateriil dipihak Penggugat dimana Penggugat merasa malu, yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi telah berdampak langsung pada diri Penggugat serta keluarga Penggugat berupa semakin terpuruknya Penggugat yang pada pokoknya berakibat pada mental Penggugat dimana Penggugat menjadi stres, trauma, dan tertekan secara mental;
19. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia, maka sudah selayaknya jika diletakkan sita jaminan atas obyek perkara yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 582, Luas 131² , atas nama JEMMY ASALOEI, terletak di Kelurahan Maradekaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar - Provinsi Sulawesi Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi No : 64 tanggal 07 Januari 1992;
20. Bahwa Penggugat yang miliknya telah diakui, dijamin, dan dilindungi oleh UU RI No. 5/1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan pula hak-hak lainnya yang diakui, dijamin, dan dilindungi oleh UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Namun hak-hak Penggugat tersebut di atas merasa dihalang-halangi akibat daripada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (pelaku usaha besar) sebagaimana teruraikan tersebut di atas;
21. Bahwa Penggugat adalah korban kekeliruan dan pelanggaran Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang tidak mentaati ketentuan Undang-undang yang berlaku maka Penggugat layak mendapat perlindungan hukum yang artinya tidak bisa kesalahan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dilimpahkan kepada orang lain atau Penggugat;

Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk memutuskan:

DALAM PROVISI

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir veslag) yang diletakkan pada harta Penggugat sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 582, Luas 131² , atas nama JEMMY ASALOEI, terletak di Kelurahan Maradekaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar - Provinsi Sulawesi Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi No : 64 tanggal 07 Januari 1992;

Halaman 12 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 582, Luas 131² , atas nama JEMMY ASALOEI, terletak di Kelurahan Maradekaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar - Provinsi Sulawesi Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi No : 64 tanggal 07 Januari 1992;
4. Menyatakan Penggugat atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah pada Tergugat dapat di Restrukturisasi sesuai Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 1 angka 26 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No 48/POJK.03/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan No. 4507/2016 tanggal 20 Juni 2016 proses pendaftarannya melanggar Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
6. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 171/2016 tanggal 26 Mei 2016 telah melanggar Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) Pasal 1 angka 7;
7. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melanggar Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) huruf (h) sebagai bentuk tanggung jawab Tergugat dan Turut Tergugat I;
8. Menyatakan dengan hukum Bahwa Tergugat telah melanggar prinsip kehati-hatian (*prudent banking*) dan merupakan perbuatan melawan hukum;
9. Menyatakan bahwa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan melanggar Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;



10. Menyatakan tindakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, telah pula menimbulkan kerugian imateriil dipihak Penggugat dimana Penggugat merasa malu, yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi telah berdampak langsung pada diri Penggugat serta keluarga Penggugat berupa semakin terpuruknya Penggugat yang pada pokoknya berakibat pada mental Penggugat dimana Penggugat menjadi stres, trauma, dan tertekan secara mental;
11. Menghukum Turut Tergugat I untuk mematuhi isi putusan perkara a quo;
12. Menghukum Turut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan perkara a quo;
13. Menghukum Turut Tergugat III untuk mematuhi isi putusan perkara a quo;
14. Menghukum Tergugat I membayar semua biaya perkara;

Atau :

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan keadilan dan kebenaran;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II hadir, sedangkan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak hadir tidak datang menghadap dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya untuk datang menghadap dipersidangan, walau ia Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum, sebagaimana dalam surat panggilan yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah dibacakan dipersidangan, yaitu berdasarkan relaas panggilan untuk sidang tanggal 23 Pebruari 2022, 16 Maret 2022, 6 April 2022 dan 8 Juni 2022;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hendra Utama Sutardodo, S.H.,M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu, bahwa :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI



Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;

I. **EKSEPSI *ERROR IN PERSONA* DIMANA YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN (YLPKK) TIDAK MEMENUHI KUALIFIKASI HUKUM SEBAGAI PIHAK YANG MEWAKILI PENGGUGAT DALAM PERKARA *A-QUO***

1. Bahwa Gugatan Penggugat yang diwakili oleh Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK) dalam perkara *in casu* adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang didasarkan atas Surat Kuasa yang dibuat tertanggal 23 Januari 2022 dari atas nama seorang yang bernama Jemmy Asaloei selaku pemberi Kuasa untuk mengajukan gugatan *a-quo*;
2. Bahwa mengenai pemberian Surat Kuasa untuk beracara dipengadilan secara limitatif telah diatur dalam dalam buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan, buku ke II edisi 2007 disebutkan bahwa yang dapat bertindak sebagai Kuasa hukum/wakil di pengadilan adalah sebagai berikut :
 - a. Advokat, sesuai Pasal 32 UU No. 18 Tahun 2003 Tentang Advokat
 - b. Jaksa dengan Kuasa Khusus sebagai Kuasa/wakil negara/Pemerintah sesuai dengan Pasal 30 ayat (2) UU No. 16 Tahun 2004 Tentang Kejaksaan Agung RI;
 - c. Biro hukum Pemerintah/TNI/Kejaksaan RI;
 - d. Direksi/Pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum;
 - e. Mereka yang mendapat Kuasa insidentil yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan;
 - f. Kuasa insidentil dengan alasan hubungan keluarga sedarah/semenda dapat diterima sampai dengan derajat ketiga yang dibuktikan dengan surat keterangan kepala desa/kelurahan;
3. Bahwa jika merujuk pada ketentuan tersebut diatas, maka penerima kuasa dalam perkara *a-quo* yaitu **Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK) TIDAK DAPAT DIKUALIFIKASI SEBAGAI PIHAK YANG BISA MEWAKILI PENGGUGAT SEBAGAI KUASA HUKUM DIDALAM PERSIDANGAN**, karena Surat Kuasa Penggugat tertanggal 23 Januari 2022 secara jelas mengatasmakan sebagai Yayasan Perlindungan Konsumen Kalimantan bukan person by person sebagai Advokat;



4. Bahwa jikapun secara person beberapa orang penerima kuasa mengklaim sebagai advokat, namun dalam fakta dipersidangan Seluruh Penerima Kuasa Penggugat didalam Surat Kuasa tertanggal 23 Januari 2022 tidak busa menunjukkan adanya **BERITA ACARA SUMPAH** dari Pengadilan Tinggi sebagai syarat seorang Advokat untuk dapat bersidang mewakili pemberi kuasa di muka Persidangan dan sekaligus menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah seorang Advokat;
5. Bahwa selain itu, Penerima Kuasa dalam Surat Kuasa Penggugat tertanggal 23 Januari 2022 memang ditandatangani oleh beberapa pengurus dari **Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK)** namun, dalam surat Kuasa tersebut pada bagian pokok Surat Kuasa hanya menyebutkan “dengan ini memberikan kuasa kepada YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN” **tanpa menyebut secara jelas kepada siapa nama orang per orang dari yayasan tersebut yang bertindak sebagai penerima kuasa;**
6. Bahwa dalam buku II Pedoman Teknis Peradilan, Mahkamah Agung Republik Indonesia **mengelompokkan gugatan untuk perlindungan konsumen ini sebagai gugatan untuk KEPENTINGAN UMUM yang artinya untuk kepentingan orang banyak** sehingga gugatan itu diarahkan untuk dapat merubah atau memperbaiki suatu sistem kebijakan yang bersifat umum, bukan untuk pribadi;
7. Bahwa penggunaan kewenangan yang dimiliki oleh Kuasa Hukum Penggugat haruslah bersifat limitatif dan/atau terbatas, apakah penggunaan kewenangan yang dimiliki oleh Kuasa Hukum Penggugat dalam bertindak dimuka umum tersebut untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam UU Perlindungan Konsumen atau untuk kepentingan individual semata serta tidak mengeneralisir semua kepentingan konsumen dan jasa dapat diwakilinya;
8. Bahwa dengan dasar dalil dan alasan yang tersebut diatas, maka secara jelas YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN (YLPKK) **TIDAK DAPAT** mengatasmakan sebagai Penerima Kuasa untuk mengajukan dan/atau mewakili Penggugat atas nama Jemmy Asaloei dipersidangan perkara *a-quo* dengan kata lain Surat Kuasa Penggugat dalam perkara *a-quo* **Cacat Formil**;

Oleh karenanya, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangat beralasan hukum bila Yang Terhormat Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* menolak Gugatan



Penggugat atau setidaknya Gugatan Penguat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)**

1. Bahwa gugatan Penguat dalam perkara *a-quo* didasarkan atas adanya perbuatan melawan hukum, namun secara nyata dalam gugatan *a-quo* memuat objek gugatan pada Gugatan Penguat adalah berkaitan dengan Perjanjian Kredit No. 012/MKS/LA/V/2016 dan No. 013/MKSLS/V/2016 bertanggal 02 Mei 2016, sehingga gugatan yang mencampuradukkan antara Gugatan perbuatan melawan hukum dengan perjanjian kredit yang menjadi objek dari gugatan *a-quo* secara jelas merupakan gugatan yang *obscuur libels* (gugatan kabur/tidak jelas);
2. Bahwa selain itu, terhadap Perjanjian Kredit No. 012/MKS/LA/V/2016 dan No. 013/MKSLS/V/2016 bertanggal 02 Mei 2016 yang menjadi objek gugatan Penguat, secara nyata juga tidak pernah memuat, mencantumkan dan/atau meminta status daripada objek gugatan dalam perkara *in-casu*, sehingga memperjelas bahwa antara posita yang memuat objek gugatan tidak selaras dan bertolak belakang dengan petitum gugatan Penguat;
3. Bahwa selanjutnya dalil posita gugatan Penguat pada poin 6 halaman 8 telah memuat adanya klausul perjanjian kredit No. 012/MKS/LA/V/2016 dan No. 013/MKSLS/V/2016 bertanggal 02 Mei 2016 dengan mendasarkan dalilnya pada ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, padahal ketentuan pasal tersebut merupakan azas kebebasan berkontrak dan tidak terkait dengan dalil perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 879K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 secara tegas telah menyatakan bahwa penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi tidak sesuai dengan ketentuan hukum beracara secara perdata, karenanya terhadap gugatan *a-quo* yang menggabungkan dan/atau mencampuradukkan keduanya merupakan gugatan yang tidak jelas/*obscuur libels*;

Oleh karenanya, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangat beralasan hukum bila Yang Terhormat Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* menolak Gugatan



Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

III. SURAT GUGATAN PENGGUGAT CACAD FORMIL KARENA TIDAK MENGGUNAKAN MATERAI

Bahwa Surat Gugatan Penggugat **Cacad Formil** dikarenakan surat Gugatan tidak menggunakan meterai Rp 10.000,- (*sepuluh ribu Rupiah*), surat gugatan perkara *a-quo* adalah surat dokumen yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea meterai yang berbunyi sebagai berikut : **“Dokumen adalah kertas yang berisikan. tulisan yang mengandung arti dan maksud tentang perbuatan, keadaan, atau kenyataan bagi seseorang dan/atau pihak - pihak yang berkepentingan”**, dengan demikian surat gugatan perkara *a-quo* maka termasuklah sebagai **“DOKUMEN”** sebagaimana dimaksud ketentuan tersebut;

Bahwa selanjutnya sesuai pada Bab II dengan titel “Objek, tariff dan yang terhutang bea meterai khususnya Pasal 2 angka (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea meterai yang berbunyi “ (1) Dikenakan bea meterai atas dokumen yang berbentuk: a. Surat Perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan bersifat perdata .,” maka surat gugatan perkara *a-quo* adalah **surat lainnya keadaan bersifat perdata sebagaimana yang diatur Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea meterai dengan tujuan untuk digunakan mengenai perbuatan yang bersifat perdata;**

Bahwa akibatnya jika tidak atau kurang dalam membayar meterai hal dimaksud diatur dalam pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea meterai yang berbunyi “(1) Dokumen sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 yang bea meterainya tidak atau kurang dilunasi sebagaimana mestinya dikenakan denda administrasi sebesar 200% (dua ratus persen) dari bea meterai yang tidak atau kurang dibayar ,(2) Pemegang dokumen atas dokumen sebagaimana dimaksud dalam ayat(1) harus melunasi biaya meterai yang terhutang berikut dendanya dengan cara pemeteraian kemudian”;

Bahwa pada Undang -Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea meterai tersebut terdapat ketentuan khusus bagi Hakim, Panitera di Pengadilan terkait (dalam hal ini Mahkamah Agung RI) dalam pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea meterai yang berbunyi “ Pejabat Pemerintah, Hakim, Panitera ,jurusita, notaris dan pejabat umum lainnya, masing-masing dalam tugasnya atau jabatannya tidak dibenarkan (a)



menerima, mempertimbangkan, atau menyimpan dokumen yang bea meterainya tidak atau kurang bayar, (b) melekatkan dokumen yang bea meterainya tidak atau kurang dibayar sesuai dengan tarifnya pada dokumen lain yang berkaitan, (c) membuat, salinan, tembusan, rangkapan atau petikan dari Dokumen yang bea meterainya tidak atau kurang dibayar, (d) memberikan keterangan atau catatan pada dokumen yang tidak atau yang kurang dibayar sesuai dengan tarif bea meterainya”;

Bahwa terdapat konsekuensi yang diatur dalam pasal 11 pada ayat (2) Undang - Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea meterai selanjutnya yang berbunyi sebagai berikut “pelanggaran sebagaimana dimaksud daalam ayat (1) dikenakan sanksi administratif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, hal ini berarti dalam hal mereka (Hakim Panitera, Jurusita, dll) memproses dokumen hukum/Surat Gugatan. yang wajib bermeterai akan tetapi tidak dilakukan atau besarnya kurang maka terdapat sanksi administrasi yang menanti;

Bahwa sesuai dengan uraian-uraian tersebut diatas maka berdasarkan hukum telah jelas Surat Gugatan Penggugat **CACAD HUKUM/CACAD FORMIL**, Oleh karenanya, sangat beralasan hukum bila Yang Terhormat Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon agar dalil-dalil yang telah termuat dalam bagian Eksepsi diatas secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Pokok Perkara ini. Selanjutnya Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dan argumentasi hukum yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan adanya cacat formil dalam melakukan pelelangan terhadap sertifikat SHM No. 582/Merdecaya karena tidak di dasarkan pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT sebagaimana dalam Surat Gugatan pada point IV angka 3 dan 4 halaman 7 yang dapat kami sitir sebagai berikut :

“3.Bahwa terhadap SHM No.582 telah diikat dengan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan No.4507/2016 tanggal 20 Juni 2016 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III yang diduga proses pendaftaran terhadap Sertifikat Hak Tanggungan No. 4507/2016 tanggal 20 Juni 2016 melanggar hukum (cacat formil) sehingga terhadap Sertifikat Hak Tanggungan No.4507/2016 tanggal

Halaman 19 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



20 Juni 2016 walaupun terdapat irah-irah "Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" tidak serta merta Tergugat I dapat melakukan eksekusi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

4. Bahwa pada kenyataannya Tergugat I pada tanggal 05 Desember 2019 telah melakukan dan atau menjalankan Pasal 6 UUHT dengan melakukan lelang terhadap SHM No.582 tanpa dasar hukum yang jelas dan atau tanpa ada penetapan / Fiat dari Ketua Pengadilan Negeri Makassar, oleh karena pada lelang tanggal 05 Desember 2019 tidak ada peminat dan Tergugat I melalui Turut Tergugat II berencana melakukan lelang yang akan di selenggarakan oleh Turut Tergugat II atas permohonan dari Tergugat II sebagai perwakilan dari Tergugat I di Kota Makassar."

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang Salah Dan Keliru, sebab Tergugat I sesungguhnya Telah Memberikan Peringatan Beberapa Kali terhadap Penggugat atas cedera janjinya untuk melunasi sisa tagihan pinjamannya kepada Tergugat I, namun peringatan tersebut juga tidak pernah di gubris oleh Penggugat untuk segera memenuhi kewajibannya atas tunggakan hutang kreditnya, karenanya terhadap debitur yang tidak dapat memenuhi kewajiban prestasinya tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah disebutkan ;

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

Selanjutnya dalam Ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-undang Hak Tanggungan juga menyebutkan dengan jelas sebagai berikut :

"Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan hak pemegang tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6";

Selanjutnya, ketentuan pada Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan juga menegaskan, **"Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata 'Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa' mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah";**



Selanjutnya berdasarkan ketentuan pada Pasal 27 Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang telah menyatakan bahwa ***"lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan"***;

Sehingga, dengan merujuk ketentuan tersebut diatas, Tergugat I sangat beralasan hukum untuk melakukan pelelangan terhadap objek jaminan SHM No. 582/Merdekaya melalui pejabat KPKNL Kementerian Keuangan Republik Indonesia, oleh karenanya cukup bukti dan sangat beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 5 halaman 7, yang menyatakan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II sebagai perwakilan Tergugat I adalah seorang yang tidak mempunyai kepastian hukum untuk melakukan perbuatan hukum mengingat Tergugat I adalah Perseroan Terbatas yang terkait dengan UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana dalam Surat Gugatan pada angka 5 halaman 7 yang dapat kami sitir sebagai berikut :

"5. Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II sebagai perwakilan Tergugat I adalah seorang yang tidak mempunyai kepastian hukum untuk melakukan perbuatan hukum, mengingat Tergugat I adalah perseroan terbatas yang terkait dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 5 yang berbunyi "Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar" dan Pasal 98 ayat (1) yang berbunyi "Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan. (2) Dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 7 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar".

Sehingga terhadap lelang yang akan diselenggarakan oleh Turut Tergugat II pada :

Hari, Tanggal : Selasa, 08 Februari 2022

Batas Akhir Penawaran : Pukul 11.00 WITA (10.00 WIB/sesuai waktu Server)

Tempat Lelang : KPKNL Makassar Jl. Surat Sumoharjo KM. 4, GKN Lantai @, Kota Makassar

Halaman 21 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Alamat Domain : www.lelang.go.id

Penetapan Pemenang : Setelah batas akhir penawaran

Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang salah dan keliru, karena proses pelelangan yang diajukan oleh Tergugat II didasarkan atas kuasa yang diberikan oleh Tergugat I melalui Surat Kuasa Substitusi No. 669/LIT.ARM/SK-DIR/IX/2020 tertanggal tanggal 01 September 2020 yang ditegaskan kembali dalam Surat Pernyataan No. 0455B/ARM-CONS-ES/LLXI/2021 tertanggal 30 Nopember 2021 dalam melakukan proses lelang jaminan kredit atas nama debitur Jemmy Asaloei (Penggugat);

Bahwa terhadap rencana lelang yang diselenggarakan oleh Tergugat II pada hari Selasa, 08 Februari 2022 pada jam 11.00 WITA bertempat di KPKNL Makassar adalah sah secara hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan;

Bahwa tindakan Tergugat II telah **Tepat dan Benar** tidak dapat dipersalahkan mengingat kesemua tindakan hukum yang dilakukan dalam proses lelang tersebut telah mendapat restu dan secara sah berhak untuk mewakili Tergugat I (PT. Bank OCBC NISP Tbk), oleh karenanya terhadap dalil yang disampaikan oleh Penggugat diatas haruslah dikesampingkan dan demi hukum haruslah dinyatakan ditolak;

4. Bahwa selanjutnya Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 7 halaman 8 dalam surat gugatannya yang dapat kami sitir sebagai berikut :

“7. Bahwa walaupun kondisi fasilitas kredit Penggugat pada Tergugat I telah macet atau Kolektibilitas 5 Penggugat tetap mempunyai etika baik untuk memenuhi kewajibannya dengan mengirim surat sebagai berikut :

- Surat No. MKS/02/06/V/2021 tanggal 06 Mei 2021 perihal penyelesaian pokok pinjaman dan etika baik tersebut oleh Tergugat I tidak mendapat respon dan menolak sesuai dengan surat No. 906/ARM-CONS-ES/XI/2021 tanggal 18 November 2021;
- Surat dari Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan No. 041.IX/SP/YLPKK.Bjm/XI/2021 tanggal 15 Oktober 2021 perihal permohonan keringanan pokok hutang yang mendapat jawaban dari Tergugat I dengan Surat No. 0494.ARM-CONS-ES/SJ/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021 dengan memberikan jawaban sisa pokok hutang sebesar Rp. 1.072.808.869,-“;



Bahwa **Dalil Penggugat tersebut adalah DALIL YANG SALAH DAN KELIRU SERTA MENGADA-ADA DAN PENGGUGAT HANYA Mencari Pembetulan Saja Terhadap Diri Penggugat Sendiri;**

Bahwa **Faktanya**, terhitung sejak bulan Juli 2018 **PENGGUGAT SUDAH TIDAK MEMENUHI KEWAJIBANNYA UNTUK MEMBAYAR ANGSURAN KEPADA TERGUGAT I**, meskipun Tergugat I juga sudah beberapa kali mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat dengan masing-masing dari surat tersebut diantaranya sebagai berikut :

- Surat Peringatan I (pertama) dengan Surat No. 0012/Coll-Cons/05/KPR/SP1/VII/18 tertanggal 17 Juli 2018;
- Surat Peringatan II (kedua) dengan surat No. 0002/Coll-Cons/05/KPR/SP2/VIII/18 tertanggal 02 Agustus 2018;
- Surat Peringatan III (ketiga/terakhir) dengan Surat Nomor : 0005/Coll-Cond/05/KPR/SP3/VIII/18 dengan tanggal 16 Agustus 2018;

Bahwa surat peringatan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat diatas, kesemuanya dikirimkan sejak tahun 2018, jauh sebelum merebaknya wabah Covid-19 di Indonesia, namun pada saat itu juga, **Penggugat juga tetap TIDAK MENUNJUKKAN ITIKAD BAIKNYA dengan tetap acuh dan tetap mengabaikan Surat Peringatan tersebut tanpa memberitahukan maupun merespon surat tersebut dengan baik dan segera kepada Tergugat I;**

Bahwa respon dan permohonan yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat I, justru baru direspon jauh setelah hampir 3 (tiga) tahun berlalu dari surat peringatan disampaikan oleh Tergugat I yakni, pada tahun 2021, ibarat **"aji mumpung"** Penggugat malah menyampaikan permohonan keringanan pembayaran kepada Tergugat I karena adanya wabah covid-19 dan kondisi Penggugat hancur dikarenakan adanya wabah tersebut, dengan harapan permohonan keringanan pembayaran yang diajukan dapat dimaklumi dan disetujui oleh Tergugat I, hal tersebut **Jelas Tegas, Terang Dan Nyata** bukan merupakan itikad baik dari Penggugat;

Bahwa selain itu, permohonan keringanan yang diajukan oleh Penggugat sungguh sangat merugikan Tergugat I, permohonan I yang diajukan oleh Penggugat nilainya malah berkurang dari nilai pinjaman pokok dengan total pinjaman kredit sebesar Rp. 1.150.000.000,- (*satu milyar seratus lima puluh juta rupiah*) Penggugat hanya mau membayar bayar berjumlah Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*), terlebih untuk permohonan keringanan yang diajukan II Penggugat hanya mau membayar sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) saja jauh dari nilai hutang pokok dan denda menurut



perhitungan Tergugat I, sehingga sungguh sangat tidak mungkin Tergugat I menyetujui usulan maupun permohonan yang disampaikan oleh Penggugat; Bahwa Penggugat secara jelas telah berusaha untuk meraup keuntungan yang sangat besar dengan memanfaatkan kondisi yang tidak menentu dari wabah covid-19 melalui keringanan yang didapatnya, tanpa memikirkan Tergugat I yang sebelumnya telah memberikan banyak kemudahan memberikan fasilitas kredit kepada Penggugat;

Oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangat **Terang, Jelas Dan Nyata** jika **Penggugat sama sekali tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya**, oleh karenanya cukup bukti dan sangat beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

5. Bahwa Tergugat keberatan dan menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 8 halaman 9 dalam surat gugatannya yang dapat kami sitir sebagai berikut :

“8.Bahwa Tergugat I tidak melaksanakan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 1 angka 26 yang 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:

- a. penurunan suku bunga Kredit;*
- b. perpanjangan jangka waktu Kredit;*
- c. pengurangan tunggakan bunga Kredit*
- d. pengurangan tunggakan pokokKredit;*
- e. penambahan fasilitas Kredit; dan/atau*
- f. konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.*

dan juga tidak mengikuti program pemerintah bagi debitur yang terdampak pandemi covid 19 yang dtuangkan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No 48/POJK.03/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019, sehingga perbuatan Tergugat yang demikian dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum”;

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang **Salah Dan Keliru,** Penggugat **TIDAK MENGURAIKAN SECARA JELAS PERBUATAN TERGUGAT I YANG MANA YANG DIKLASIFIKASIKAN SEBAGAI**



PERBUATAN MELAWAN HUKUM ?, dengan tidak digunakannya ketentuan tersebut diatas tidak serta merta Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11.POJK.03/2020 telah dijelaskan sebagai berikut ;

“Bank dapat menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak penyebaran Coronavirus diseases 2019 (Covid-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil dan menengah”

Makna Penggunaan kalimat “DAPAT” sebagaimana ketentuan diatas tidak bersifat imperatif, yang artinya ketentuan tersebut tidak harus diberlakukan sama ke semua debitur dikarenakan masing-masing debitur memiliki kemampuan yang berbeda-beda;

Bahwa penggunaan ketentuan tersebut diatas lebih bersifat fakultatif yang kebijakannya diserahkan sepenuhnya berdasarkan penilaian daripada Tergugat I terhadap debitur yang mengalami kesulitan, artinya sepanjang penilaian dari Tergugat I bahwa Penggugat selaku debitur tidak beritikad baik menyelesaikan kewajibannya, maka tindakan untuk melakukan pelelangan terhadap objek jaminan SHM No. 582 sudah sepatutnya dianggap sah dan berdasar hukum sebagai bagian atas pelunasan kewajibannya kepada Tergugat I;

Oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangat **TERANG, JELAS DAN NYATA** jika dalil Penggugat hanyalah mengada-ada, sehingga cukup bukti dan sangat beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 9 halaman 9 dalam surat gugatannya yang dapat kami sitir sebagai berikut :

“9.Bahwa demikian pula terhadap etika baik Penggugat yang akan menyelesaikan kewajibannya selalu Tergugat I tidak menanggapi atau menolak dengan demikian Tergugat I dalam menjalankan usahanya adalah termasuk dengan pelaku usaha yang tidak mempunyai etika baik.”

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang **SALAH, KELIRU DAN TIDAK BENAR**, tuduhan Penggugat yang menuduh Tergugat I sebagai pelaku usaha yang tidak memiliki etika baik, justru malah sebaliknya, **Penggugatlah Yang Tidak Mempunyai Itikad Baik** yang tidak bergeming dengan Surat Peringatan yang telah dilayangkan beberapa kali oleh Tergugat I atas adanya kewajiban atas tunggakan yang belum terselesaikan dan baru menanggapi setelah lewat hampir 3 (tiga) tahun berlalu;

Halaman 25 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Bahwa apabila Penggugat mempunyai itikad untuk menyelesaikan hutang kredit kepada Tergugat I, seharusnya Penggugat dengan penuh rasa tanggungjawabnya merespon dan/atau menanggapi Surat Peringatan yang telah beberapa kali disampaikan oleh Tergugat I secara baik, segera dan seketika tanpa menunda hingga memakan waktu yang terlalu lama;

Oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangat **TERANG, JELAS DAN NYATA** jika dalil Penggugat hanyalah mengada-ada, sehingga cukup bukti dan sangat beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

7. Bahwa Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 10 halaman 9 dalam surat gugatannya yang dapat kami sitir sebagai berikut :

“10. Bahwa etika tidak baik juga dilakukan oleh Tergugat I yang ditegaskan dalam surat No. 494/ARM-CONS-ES/SJ/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021 perihal Surat Jawaban dengan total kewajiban kredit Penggugat sebesar Rp. 1.887.705.437,- dengan melakukan ancaman untuk penyelesaian hutang paling lambat tanggal 23 Desember 2021 dan apabila Penggugat tidak dapat memenuhinya kewajiban terhadap Tergugat I maka Tergugat I akan melakukan lelang eksekusi terhadap obyek jaminan.”

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang **Salah, Keliru Dan Tidak Benar**, Tergugat I melakukan pengancaman kepada Penggugat, adanya rencana untuk melelang objek jaminan yang disampaikan kepada Penggugat didasari atas tindakan dan/atau perbuatan Penggugat sendiri yang tidak merespon secara baik dan tanggungjawab untuk memenuhi kewajibannya dalam menyelesaikan tunggakan Penggugat kepada Tergugat I, jikapun Penggugat tanggap dan segera memberikan respon yang baik terhadap surat peringatan untuk menyelesaikan kewajibannya tersebut, tentu-lah Tergugat I tidak akan melakukan pelelangan terhadap objek jaminan berupa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 582/Merdecaya;

Oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangat **Terang, Jelas Dan Nyata** jika dalil Penggugat salah, keliru dan tidak benar sehingga cukup bukti dan sangat beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 11 s/d angka 15 halaman 9 s/d halaman 11 dalam surat gugatannya yang dapat kami sitir sebagai berikut :

“11. Bahwa mengingat terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan SHM No. 582 yang diikat dengan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak

Halaman 26 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Tanggungan No.4507/2016 tanggal 20 Juni 2016 tetapi proses pendaftarannya tidak prosedural atau melanggar hukum terhadap Pasal 13 ayat (2) UUHT yang berbunyi "Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penan-datanganan Akta Pemberion Hak Tanggungan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat(2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan".

dengan penjelasan sebagai berikut :

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 171/2016 tanggal 26 Mei 2016 dibuat berdasarkan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 014/MKS/V/2016 tanggal 2 Mei 2016 dan dengan demikian terhadap pembuatan APHT No.171/2016 tanggal 26 Mei 2016 tidak sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) Pasal 1 angka 7, APHT adalah akta otentik yang wajib dihadiri oleh para pihak baik Penggugat dan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I.

Sehingga perbuatan hukum Tergugat I dan Turut Tergugat I dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum terhadap UUJN dan juga SKMHT No.014/MKS/V/2016 tanggal 2 Mei 2016 dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Pasal 18 ayat (1) huruf h termasuk dengan perbuatan yang dilarang dengan sanksi ditegaskan dalam pasal 62 ayat (2) UUPK yang berbunyi "Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2), dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)".

12. Bahwa berdasarkan dengan uraian diatas Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar dan peraturan yang berlaku sebagai berikut:

UUPK Pasal 18 ayat(1)huruf h

UUHT Pasal 13 ayat(2)

UUJN Pasal 1 angka 7

PBI 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum
Pasal 1 angka 26



POJK No 48/POJK.03/2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019;

13. Bahwa perbuatan melawan hukum yang membawa dampak kerugian dijelaskan dalam :

- Pasal 1365 yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salah nyamenerbitkan kerugian-kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".
- Pasal 1366 yang berbunyi: "Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian dan kurang hati-hatinya"
- UUPK Pasal 19 ayat(1) yang berbunyi "Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran: dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan"
- UUPK Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi "Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan"
- UUPK Pasal 28 yang berbunyi "Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha"
- UUPK Pasal 45 ayat (1) yang berbunyi "setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum."

14. Bahwa terhadap pelanggaran undang-undang maupun peraturan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I atas pasal 18 ayat (1) huruf h UUPK dan POJK Pasal 22 ayat (3) huruf g, layak dan wajar untuk dikenakan sanksi sebagaimana ditegaskan dalam UUPK Pasal 62 ayat (1), sebagai bentuk tanggung jawab Tergugat I dan Turut Tergugat I;

15. Bahwa ganti rugi tersebut harus dinyatakan sebagai kompensasi hutang Penggugat pada Tergugat I";



Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang **Salah, Keliru/Tidak Benar Dan Hanya Mengada-Ada Saja**, Penggugat tidak merinci secara jelas dan detil dalam gugatannya mengenai proses pendaftaran yang mana yang tidak prosedural dan melanggar hukum, karenanya terhadap dalil posita yang tidak jelas dan tidak merinci lebih detil tersebut, Tergugat I tidak perlu menanggapi lebih lanjut dalil yang disampaikan Penggugat;

Bahwa selanjutnya Tergugat I menolak dengan tegas terhadap dalil Posita Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 171/2016 tanggal 26 Mei 2016 tidak sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris karena harus di hadiri oleh Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa perlu diketahui, Penggugat telah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 03 tanggal 02 Mei 2016 dihadapan Notaris Fitra Noviyanti, SH., M.Kn kepada Tergugat I, sehingga kehadiran Penggugat secara langsung diwakili oleh Tergugat I;

Bahwa berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf h Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Pasal 22 ayat (3) huruf g Peraturan Otoritas Jasa Keuangan telah menyatakan ***“Konsumen dapat memberikan Kuasa kepada pelaku usaha jasa keuangan untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai atauhak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh konsumen secara angsuran”***;

Bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut diatas, maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 03 tanggal 02 Mei 2016 dihadapan Notaris/PPAT Fitra Noviyanti, S.H., M.Kn., untuk mewakili Tergugat I adalah dokumen yang sah dan dapat dibenarkan menurut hukum; Bahwa dengan demikian oleh terhadap dalil Penggugat tentang tidak sesuainya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 171/2016 tanggal 26 Mei 2016 dengan peraturan UU No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris **Sangatlah Tidak Berdasar**, karenanya terhadap dalil Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Bahwa berdasarkan atas bantahan Tergugat I yang diuraikan tersebut diatas, dalil posita Penggugat pada angka 12 halaman 10 Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar peraturan UUPK Pasal 18 ayat (1) huruf h, UUHT Pasal 13 ayat (2), UUJN Pasal 1 angka 7, PBI no. 14/15/PBI/2012 serta POJK No. 48/POJK.03/2020 sangatlah tidak berdasar, oleh karenanya terhadap dalil tersebut patutlah untuk dinyatakan ditolak;



Bahwa begitupun terhadap dalil posita pada poin ke 13 – 14 halaman 11 Gugatan Penggugat yang menyatakan adanya sanksi yang dijatuhkan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sangat tidak berdasar hukum, karenanya terhadap dalil yang demikian demi hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Bahwa dalil posita Penggugat pada poin 15 halaman 11 Gugatan Penggugat yang meminta ganti kerugian adalah dalil yang mengada-ada dan menyesatkan, karena justru Tergugat I - lah yang mengalami kerugian terhadap adanya tindakan wanprestasi/cedera janji yang dilakukan oleh Penggugat yang tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar/melunasi tunggakan bahkan malah meminta untuk dapat diberikan keringanan yang nilainya justru sangat mengecewakan karena jauh lebih kecil dari pinjaman pokok yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangat **Terang, Jelas Dan Nyata** jika dalil Penggugat Salah, Keliru/Tidak Benar Dan Hanya Mengada-Ada Saja sehingga cukup bukti dan sangat beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 16 halaman 11 dan halaman 12 dalam surat gugatannya yang dapat kami sitir sebagai berikut :

“16. Bahwa patut diduga telah terjadi penyimpangan dalam pemberian kredit kepada Konsumen sekarang Penggugat oleh Tergugat I karena tidak sesuai dengan Undang-Undang Perbankan terutama Tentang prinsip Kehati-Hatian (prudent banking principle) Pasal 8 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang dijanjikan.tentu saja Tergugat I sudah mengetahui kalau nantinya kredit tidak sehat seperti ini akan macet dengan demikian Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.”

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang **Salah, Keliru/Tidak Benar Dan Hanya Mengada-Ada Saja**, Penggugat telah keliru dan menyesatkan karena telah memutarbalikkan Fakta yang sesungguhnya dengan memberikan asumsi tanpa dasar seolah Tergugat I sudah mengetahui keadaan tidak sehat dan macetnya dikemudian hari atas pembayaran kredit Penggugat, jikapun sedari awal Tergugat I mengetahui adanya ketidakmampuan Penggugat memenuhi kewajibannya maka sudah barangtentu Tergugat I tidak akan memberikan fasilitas kredit kepada



Penggugat, justru malahan Penggugat sendiri yang jikapun menyadari adanya ketidakmampuan dirinya untuk memenuhi kewajibannya melunasi pinjaman kreditnya, seharusnya secara sadar dari awal juga tidak mengajukan kredit dan menjaminkan SHM No. 582/Merdecaya kepada Tergugat I;

Oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangat **Terang, Jelas Dan Nyata** jika dalil Penggugat Salah, Keliru/Tidak Benar Dan Hanya Mengada-Ada Saja sehingga cukup bukti dan sangat beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 17 halaman 12 dalam surat gugatannya yang dapat kami sitir sebagai berikut:

“17.Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum maka harus ditegaskan bahwa perlindungan hukum diberikan kepada masyarakat yang merupakan konsumen dari perilaku pelaku usaha yang melakukan pelanggaran hukum, sehingga dengan demikian meskipun seseorang debitur belum bisa memenuhi kewajiban dengan lancar, akan tetapi perlindungan hukum kepadanya dari pelaku usaha yang melanggar hukum tetap harus diberikan.”

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang **Salah, Keliru/Tidak Benar Dan Hanya Mengada-Ada Saja**, Penggugat menyatakan harus adanya perlindungan hukum terhadap Penggugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, tanpa memikirkan keadilan dan perlindungan yang sama kepada Tergugat I, Penggugat dengan sengaja juga tidak memperdulikan adanya kewajiban tunggakan yang harus dilunasi, alih-alih menyelesaikan kewajiban hutangnya Penggugat malah melakukan perlawanan hukum berkali-kali di pengadilan kepada Tergugat I dengan tujuan untuk memperlambat dan/atau mempersulit penyelesaian kredit Penggugat kepada Tergugat I;

Oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangat **Terang, Jelas Dan Nyata** jika dalil Penggugat Salah, Keliru/Tidak Benar Dan Hanya Mengada-Ada Saja sehingga cukup bukti dan sangat beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 18 halaman 12 dalam surat gugatannya yang dapat kami sitir sebagai berikut:

“18.Bahwa atas tindakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, telah pula menimbulkan kerugian imateril dipihak Penggugat dimana Penggugat merasa malu, yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi telah berdampak langsung pada diri Penggugat serta keluarga Penggugat berupa semakin terpuruknya Penggugat

Halaman 31 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



yang pada pokoknya berakibat pada mental Penggugat dimana Penggugat menjadi stres, trauma, dan tertekan secara mental.”

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang **Salah, Keliru/Tidak Benar Dan Hanya Mengada-Ada Saja**. Penggugat menyatakan adanya kerugian immateriil yang dialami Penggugat dan keluarga Penggugat yang tidak bisa dinilai dengan uang karena merasa malu, tertekan secara mental dan stress akibat perlakuan Tergugat I;

Bahwa Penggugat selalu mengklaim adanya kerugian yang dialaminya, tapi tidak pernah memikirkan dan/atau mempertimbangkan keadaan Tergugat I yang tersandera dengan penyelesaian kredit Penggugat, alih-alih menyelesaikan kewajibannya melakukan pembayaran hutang kredit kepada Tergugat I. Penggugat malah melakukan perlawanan hukum berkali-kali kepada Tergugat I;

Oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangat **Terang, Jelas Dan Nyata** jika dalil Penggugat Salah, Keliru/Tidak Benar Dan Hanya Mengada-Ada Saja sehingga cukup bukti dan sangat beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada angka 18 dan 19 halaman 12 dalam surat gugatannya yang dapat kami sitir sebagai berikut :

“19. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia, maka sudah selayaknya jika diletakkan sita jaminan atas obyek perkara yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 582, Luas 131² , atas nama JEMMY ASALOEI, terletak di Kelurahan Maradekaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar - Provinsi Sulawesi Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi No:64 tanggal 07 Januari 1992;

20. Bahwa Penggugat yang miliknya telah diakui, dijamin, dan dilindungi oleh UU RI No. 5/1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan pula hak-hak lainnya yang diakui, dijamin, dan dilindungi oleh UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Namun hak-hak Penggugat tersebut di atas merasa dihalang-halangi akibat daripada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (pelaku usaha besar) sebagaimana teruraikan tersebut di atas”;

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang **Salah, Keliru/Tidak Benar Dan Hanya Mengada-Ada Saja**, terhadap objek jaminan SHM No. 582/Merdekaya sesungguhnya sudah diikatkan dengan Hak Tanggungan atas pinjaman kredit Penggugat kepada Tergugat I yang belum terselesaikan,



karenanya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 telah menyatakan bahwa ;

***"Barang-barang yang sudah dijjadikan jaminan utang tidak dapat dilakukan sita jaminan"* ;**

Oleh karenanya terhadap permohonan Penggugat yang mengajukan sita jaminan terhadap objek jaminan SHM No. 582/Merdecaya, demi hukum haruslah ditolak karena bertentangan dengan aturan tersebut diatas;

Oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas sangat **Terang, Jelas Dan Nyata** jika dalil Penggugat Salah, Keliru/Tidak Benar Dan Hanya Mengada-Ada Saja sehingga cukup bukti dan sangat beralasan menurut hukum untuk ditolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam bagian Eksepsi dan pokok perkara diatas merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan termasuk dalam bagian Pokok Perkara Rekonvensi secara mutatis mutandis;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai debitur telah mengajukan fasilitas kredit kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dengan total Rp. 1.150.000.000,- (*satu milyar seratus lima puluh juta rupiah*) yang masing-masing fasilitas kredit tersebut terdiri dari :
 - Fasilitas kredit sebagaimana termuat dalam perjanjian kredit No. 012/MKS/LA/V/2016 tertanggal 02 Mei 2016 dengan plafond kredit sebesar Rp. 700.000.000,- (*tujuh ratus juta rupiah*);
 - Fasilitas kredit sebagaimana termuat dalam perjanjian kredit No. 013/MKS/LA/V/2016 tertanggal 02 Mei 2016 dengan plafond kredit sebesar Rp. 450.000.000,- (*empat ratus lima puluh juta rupiah*);
3. Bahwa terhadap ke-2 (dua) fasilitas kredit tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menjaminkan sertifikat SHM No. 582/Merdecaya, dengan luas 131 M2 atas nama Jemmy Asaloei (Tergugat Rekonvensi) yang terletak di kelurahan Merdekaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No. 64 Tanggal 07 Januari 1992;
4. Bahwa terhitung sejak bulan Juli 2018 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah memiliki tunggakan yang harus diselesaikan dan belum dibayarkan hingga kini kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi, hingga akhirnya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi mengirimkan Surat Peringatan hingga kali ketiga kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sampai dengan saat ini juga tetap tidak mengindahkan kewajibannya untuk menyelesaikan



- tunggakan kredit milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hingga diajukannya gugatan dalam perkara *a-quo*;
5. Bahwa setelah diingatkan beberapa kali melalui Surat Peringatan yang dikirimkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang juga tidak mendapatkan respon penyelesaian yang terbaik, akhirnya setelah berselang hampir 3 (tiga) tahun lebih dari tanggal Surat Peringatan tersebut, akhirnya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dengan terpaksa melakukan proses lelang terhadap harta yang dijaminakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa SHM No. 582/Merdecaya luas 131 M² atas nama Jemmy Asaloei (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) yang terletak di kelurahan Merdecaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No. 64 Tanggal 07 Januari 1992 kepada KPKNL cabang Makassar, Sulawesi Selatan;
 6. Bahwa setelah proses lelang terhadap jaminan SHM No. 582/Merdecaya tersebut berjalan, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan permohonan keringanan atas penyelesaian kredit, namun total kesanggupan yang dimohonkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi nilainya sangat jauh lebih kecil dari total keseluruhan pokok kredit yang diberikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan nilai pertama sebesar Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) dan kemudian yang kedua turun menjadi hanya Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) saja dari total Tunggakan Hutang Kredit (Pokok Pinjaman ditambah Bunga dan denda) per tanggal 13 Desember 2021 sebesar Rp. 1.887.705.437,- (*satu milyar delapan ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus lima ribu empat ratus tiga puluh tujuh Rupiah*);
 7. Bahwa terhadap adanya usulan kesanggupan membayar yang nilainya jauh lebih kecil dari pokok pinjaman dalam surat permohonan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi memberikan jawaban yang pada intinya menolak permohonan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dikarenakan nilai pembayaran yang disanggupi nilainya jauh lebih kecil dari pokok pinjaman kredit yang diberikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, dimana jumlah tunggakan hutang (Hutang pokok ditambah bunga dan denda) Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mempunyai hutang kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi per tanggal 13 Desember 2021 adalah sebesar Rp. 1.887.705.437,- (*satu milyar delapan ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus lima ribu empat ratus tiga puluh tujuh Rupiah*);



8. Bahwa terhadap usulan yang sangat tidak logis dan merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut, demi menyelesaikan permasalahan tunggakan kredit tersebut yang sudah berjalan sekitar 3 (tiga) tahun, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi akhirnya tetap ingin melanjutkan proses lelang terhadap aset jaminan SHM No. 582/Merdecaya, luas 131 M² atas nama Jemmy Asaloei (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) yang terletak di kelurahan Merdecaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No. 64 Tanggal 07 Januari 1992;
9. Bahwa namun bukan menyelesaikan dan/atau menuntaskan proses pelunasan tunggakan kredit tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi justru melakukan melakukan perlawanan hukum gugatan perdata hingga berulang kali terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, yang masing-masing gugatan tersebut adalah sebagai berikut :
 - Perkara No. 428/Pdt.G/2018/PN.MKS tertanggal 14 Desember 2018 yang diputus **N.O (tidak diterima)**;
 - Perkara No. 679/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL tertanggal 19 Agustus 2019 **GUGUR** karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara sengaja tidak hadir dipersidangan;
 - Perkara No. 1033/Pdt.G/PN.JKT.SEL tertanggal 02 Desember 2019 diputus **GUGUR** karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara sengaja juga tidak hadir dipersidangan;
 - Perkara No. 77/Pdt.G/PN.JKT.SEL tertanggal 27 Januari 2022 (sekarang);
10. Bahwa dengan adanya gugatan hingga berulang kali yang dilayangkan Terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Jelas telah mempengaruhi proses lelang yang prosesnya kini sedang dilakukan melalui KPKNL cabang Makassar, Sulawesi Selatan;
11. Bahwa proses lelang yang sejatinya telah selesai dilaksanakan namun dikarenakan terdapatnya gugatan dalam dalam Konvensiperkara *a-quo*, pelaksanaan tersebut menjadi tertunda dan terhadap jaminan SHM No. 582/Merdecaya belum dapat dilakukan pelelangan sehingga mengakibatkan kerugian lebih besar terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
12. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melayangkan gugatan hingga berkali-kali adalah menjadi bukti bahwa adanya unsur kesengajaan dari pada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menghambat, menganulir dan/atau membatalkan proses lelang yang sedang dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi melalui KPKNL cabang Makassar Sulawesi Selatan;

Halaman 35 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



13. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara jelas tidak dapat menghambat, menganulir dan/atau membatalkan proses lelang karena hal tersebut juga bertentangan dengan Pasal 27 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk teknis pelelangan;
14. Bahwa oleh karenanya tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi **yang dengan sengaja melakukan gugatan-gugatan** kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan tujuan memperlambat dan/atau membatalkan proses lelang terhadap objek jaminan SHM No. 582/Merdecaya secara jelas menunjukkan adanya keinginan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengambil keuntungan dan terbebas dari kewajibannya melunasi tunggakan kreditnya, disatu sisi tidak ingin membayar sejumlah nilai yang menjadi kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, namun disisi lain juga ingin meraup dan/atau mengambil alih objek jaminan yang telah diberikan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai jaminan pelunasan daripada utang-utang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
15. Bahwa adanya unsur kesengajaan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk memperlambat dan/atau membatalkan proses lelang dengan tujuan melepas tanggungjawab penyelesaian tunggakan kreditnya, secara nyata merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** yang mengakibatkan pada kerugian di pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
16. Bahwa terhadap dalil dan alasan tersebut diatas, mohon kepada Yang Terhormat Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi **secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum**;
17. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menyebabkan adanya kerugian materiil dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan perhitungan sebagai berikut :

Kerugian Materiil	
– Tunggakan Hutang Kredit (Pokok Pinjaman ditambah Bunga dan denda) per tanggal 13 Desember 2021	Rp. 1.887.705.437,-
– Biaya jasa Pengacara atas gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebanyak 4 (empat) @ Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah)	Rp. 400.000.000,-
– Biaya lelang	Rp. 50.000.000,-
Kerugian Immateriil Kehilangan Keuntungan atas tidak berputarnya modal dalam bisnis Kredit Perbankan akibat	Rp. 2.000.000.000,-

Halaman 36 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Kredit macet dari Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat Konvensi selama kurang lebih 5 (lima) tahun	
Jumlah total	Rp. 4.337.705.437,-

18. Bahwa karenanya terhadap adanya kerugian tersebut, patutlah sekiranya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan menghukum Tergugat Rekonvensi (Jemmy Asaloei) untuk mengganti kerugian materil sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) + ditambah dengan kerugian immateril sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi (PT. Bank OCBC NISP Tbk) sebesar Rp. 4.337.705.437,- (*empat milyar tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus lima ribu empat ratus tiga puluh tujuh Rupiah*);
19. Bahwa terhadap proses lelang yang dilakukan terhadap jaminan SHM No. 582/Merdecaya luas 131 M2 atas nama Jemmy Asaloei (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) yang terletak di kelurahan Merdecaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No. 64 Tanggal 07 Januari 1992 yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang merupakan jaminan atas pelunasan kredit yang belum terselesaikan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, karenanya Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga memohon kepada Yang Terhormat Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* untuk menyatakan sah secara hukum proses pelelangan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi (PT. Bank OCBC NISP Tbk).
20. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi didukung oleh bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi.
- MAKA : Berdasarkan tanggapan maupun uraian-uraian dari Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, jelas sangatlah beralasan hukum untuk kiranya Yang Terhormat Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo*, kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi :



1. Menerima eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immaterial dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan perhitungan sebagai berikut :

Kerugian Materiil	
– Tunggakan Hutang Kredit (Pokok Pinjaman ditambah Bunga dan denda) per tanggal 13 Desember 2021	Rp. 1.887.705.437,-
– Biaya jasa Pengacara atas gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebanyak 4 (empat) @ Rp. 100.000.000,- (<i>seratus juta Rupiah</i>)	Rp. 400.000.000,-
– Biaya lelang	Rp. 50.000.000,-
Kerugian Immaterial Kehilangan Keuntungan atas tidak berputarnya modal dalam bisnis Kredit Perbankan akibat Kredit macet dari Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat Konvensi selama kurang lebih 5 (lima) tahun	Rp. 2.000.000.000,-
Jumlah total	Rp. 4.337.705.437,-

4. Menyatakan sah secara hukum proses pelelangan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi terhadap SHM No. 582/Merdecaya luas 131 M² atas nama Jemmy Asaloei (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) yang terletak di kelurahan Merdecaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No. 64 Tanggal 07 Januari 1992;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*).
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam ini.

Halaman 38 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

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)



ATAU :

Apabila Yang Terhormat Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan sebagai eksepsi dan jawaban terhadap gugatan tersebut, antara lain sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Eksepsi Kompetensi Relatif:

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat mengajukan perbuatan melawan hukum terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank OCBC NISP, Tbk berkedudukan di Jakarta melalui Cabang Makassar, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Makassar dengan objek perkara berupa **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 582, Luas 131 m2, atas nama Jemmy Asaloei, terletak di Kelurahan Maradekaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar – Provinsi Sulawesi Selatan.**
- b. Bahwa ketentuan Pasal 118 HIR ayat (3) menyatakan bahwa: "Jika tidak diketahui tempat diam si Tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau **kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.**"
- c. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 198 menyatakan bahwa: "*5. Forum Rei Sitae* "Makna *forum rei sitae*, ***gugatan diajukan kepada PN berdasarkan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa. Penggarisan forum ini diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR kalimat terakhir yang berbunyi: atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.***"

Halaman 199

"Oleh karena itu, meskipun tempat tinggal tergugat diketahui, jika objek gugatan benda tetap, gugatan harus diajukan kepada PN berdasarkan asas *forum rei sitae*. Pendapat yang kedua ini, dianggap Subekti lebih

Halaman 39 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



rasional. Kalau tidak keliru, Soeporno juga berpendapat demikian. Hal itu disimpulkan dari kalimat: atau jika gugatannya mengenai barang tak bergerak (misalnya tanah), maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukumnya barang itu terletak."

- d. Bahwa berdasarkan ketentuan yang telah disebutkan di atas, Penggugat telah keliru mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena yang menjadi objek gugatan/objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah barang tak bergerak yaitu **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 582, Luas 131 m2, atas nama Jemmy Asaloei, terletak di Kelurahan Maradekaya, Kecamatan Makassar, Kota Makassar – Provinsi Sulawesi Selatan**, maka yurisdiksi relatif penyelesaian sengketa, tetap berdasarkan tempat terletak barang yaitu *Forum Rei Sitae* yang digariskan Pasal 118 ayat (3) HIR, bukan berdasarkan *actor sequitur forum rei* yang diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR.
- e. Bahwa berdasarkan ketentuan yang telah disebutkan di atas, telah keliru apabila Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena dalam gugatannya Penggugat juga telah mencantumkan objek gugatan yang berupa sebidang tanah (benda tak bergerak) serta alamat objek gugatan secara jelas, sehingga seharusnya gugatan tetap berdasarkan tempat terletak barang tak bergerak itu (*Forum Rei Sitae*), Oleh karena telah terbukti bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang keliru dan bukan merupakan kewenangan relatif dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan *a quo* dan menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

3. **Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas/Kedudukan Untuk Mengajukan Gugatan (*Diskualifikasi in person*)**

- a. Bahwa gugatan diajukan dan ditandatangani oleh Sehatno Samiadoen, Dkk yang mengatasnamakan dan mewakili Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK), akan tetapi tidak dijelaskan tentang dasar kewenangannya dalam mewakili organisasi kelembagaannya sesuai dengan Anggaran Dasar & Anggaran Rumah Tangga (AD & ART) lembaga *a quo*.
- b. Bahwa dengan tidak dijelaskannya tentang kewenangannya dalam organisasi, maka Sehatno Samiadoen, Dkk tidak dapat mengatasnamakan Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan.



- c. Bahwa selanjutnya dalam gugatannya disebutkan bahwa Penggugat memiliki hak gugat organisasi berdasarkan Undang-Undang No. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, akan tetapi ternyata gugatan diajukan bermuatan untuk kepentingan pribadi seorang yang bernama “Jemmy Asaloei” sebagai Debitur dari PT. Bank OCBC NISP, Tbk *in casu* Tergugat I, yang merupakan hubungan hukum Perjanjian.
- d. Mengingat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut adalah Hubungan Hukum Perjanjian yang tunduk pada Buku III KUHPerdata dan ketentuan khusus tentang perbankan, maka sengketa yang timbul adalah sengketa keperdataan dalam lingkup perjanjian *in casu* Perjanjian Kredit yang tunduk pada ketentuan umum dalam Buku III KUHPerdata dan ketentuan khusus dalam Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998.
- e. Bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan utang piutang yang diikat dengan suatu Perjanjian Kredit, karena itu perselisihan yang terjadi berkenaan dengan perjanjian kredit *a quo* Tidak Dapat dikualifikasikan sebagai perselisihan konsumen yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hal mana juga ditegaskan oleh Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No.824 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 1 Februari 2011 bahwa “hubungan hukum utang-piutang yang diikat dalam surat perjanjian kredit bukan merupakan sengketa konsumen yang dimaksud Undang-Undang No. 8 tahun 1999”.
- f. Bahwa dengan demikian Sehatno Samiadoen, Dkk ataupun Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan tidak memiliki Kualitas/Kedudukan Untuk Mengajukan Gugatan untuk kepentingan Jemmy Asaloei.
- g. Bahwa ternyata Kuasa Penggugat juga tidak memiliki kualitas untuk mewakili kepentingan seseorang dalam hal ini Jemmy Asaloei untuk mengajukan gugatan dan tindakan hukum ke Pengadilan sesuai ketentuan Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat, sehingga karena itu Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan dan atau melakukan tindakan hukum ke Pengadilan yang bermuatan untuk kepentingan Jemmy Asaloei.
- h. Bahwa dalam Buku II Pedoman Teknis Peradilan, Mahkamah Agung mengelompokkan gugatan untuk perlindungan konsumen ini sebagai gugatan untuk kepentingan umum artinya untuk kepentingan orang banyak sehingga gugatan itu diarahkan untuk dapat merubah atau memperbaiki



suatu sistem/kebijakan yang bersifat umum atau suatu aturan peraturan perundang-undangan.

- i. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penggunaan kewenangan yang dimiliki oleh Penggugat haruslah bersifat limitatif atau ada batasannya apakah penggunaan kewenangan yang dimiliki oleh Penggugat dalam bertindak di muka umum tersebut untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen atau untuk kepentingan individu serta tidak menggeneralisasi semua kepentingan konsumen dan jasa yang dapat diwakilinya.
- j. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 46 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 7 PP No. 59 Tahun 2001, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) tanggal 13 Desember 2004 Nomor 006/PUU-II/2004, Yurisprudensi MA, Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Edisi 2007, MARI 2009 dan praktek peradilan yang berlaku selama ini, maka Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat selaku badan atau lembaga tidak dapat mewakili orang perseorangan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan khususnya terhadap pihak-pihak yang terikat perjanjian kredit.
- k. Bahwa selain daripada hal tersebut, dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II Edisi 2007 hal 53-54, digariskan bahwa yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari penggugat/tergugat atau pemohon di pengadilan adalah:
 - 1) Advokat ;
 - 2) Jaksa dengan kuasa khusus sebagai kuasa/wakil Negara/Pemerintah sesuai dengan Undang-Undang No. 16 Tahun 2004 Tentang Kejaksaan RI Pasal 30 ayat (2);
 - 3) Biro Hukum Pemerintah/TNI/Kejaksaan RI;
 - 4) Direksi/Pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum;
 - 5) Mereka yang mendapat kuasa insidentil yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan (misalnya LBH, Hubungan Keluarga, Biro hukum TNI/POLRI untuk perkara-perkara yang menyangkut anggota/keluarga TNI/POLRI);
 - 6) Kuasa insidentil dengan alasan hubungan keluarga sedarah atau semenda dapat diterima sampai dengan derajat ketiga yang dibuktikan surat keterangan kepala desa/lurah.
- l. Bahwa oleh karena Penggugat hanya menggugat untuk kepentingan individu dan bukan untuk kepentingan masyarakat pengguna barang dan



jasa (konsumen) secara keseluruhan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

4. **Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru Pihak (*Error in Persona*)**

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan Pemerintah RI cq. Kementerian Keuangan RI cq. DJKN cq. Kantor Wilayah DJKN Sulseltrabar cq. **KPKNL Makassar** (*in casu* Turut Tergugat II) sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- b. Bahwa dalam Pasal 13 Ayat (1) huruf (k) dan (l) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut "*PMK Lelang*"), dengan jelas telah diatur bahwa:
 - “(k) Penjual/Pemilik Barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.
 - (l) tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menarik Turut Tergugat II sebagai pihak yang digugat dalam perkara *a quo*, karena apabila terdapat gugatan, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penjual (*in casu* Tergugat I).
- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Turut Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat II di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk **menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap sebagai satu kesatuan dengan pokok perkara ini dan dengan tegas Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat II membantah dan menolak dengan tegas semua pendapat, dalil, tuntutan serta pandangan dan pendapat subjektif Penggugat



dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II.

3. Bahwa terhadap hal-hal yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya tetapi tidak dibantah oleh Turut Tergugat II bukan berarti Turut Tergugat II mengakui serta merta, akan tetapi karena sama sekali tidak ada relevansinya dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.
4. Bahwa Turut Tergugat II sampaikan pelepasan terhadap obyek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat **batal dilaksanakan** sehingga patut kiranya Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat II tepat dan beralasan sehingga dapat diterima.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau

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

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan itu telah mengajukan replik. sedangkan terhadap replik dari Penggugat Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II mengenai kompetensi relative sudah dipertimbangkan dan diputus dalam Putusan Sela yang pada pokoknya menyatakan menolak eksepsi tersebut dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang menyidangkan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat antara lain sebagai berikut :

1. Print/copy Surat Penegasan Persetujuan Kredit senilai Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-1;
2. Print/copy Perjanjian Kredit Nomor 012/EKS/LA/V/2016 dengan nilai Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-2;
3. Print/copy Perjanjian Kredit Nomor 013/EKS/LA/V/2016 dengan nilai Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti P-3;



4. Print/copy Surat Penegasan Persetujuan Kredit senilai Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti P-4;

Bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya namun semua bukti surat tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil tangkisan dan jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat antara lain sebagai berikut:

1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan Terbatas PT Bank OCBC NISP Tbk. No.33 tanggal 09 April 2015 yang dibuat oleh Fathiah Helmi, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti TI-1;
2. Surat Keputusan Kementrian Hukum dan Hak Asazi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum No. AHU-AH.01.03-0929451 tanggal 05 Mei 2015 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bank OCBC NISP Tbk, diberi tanda bukti TI-2;
3. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Bank OCBC NISP, Tbk No.03 tanggal 09 April 2019 yang dibuat oleh Engawati Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti TI-3;
4. Surat Keputusan Kementrian Hukum dan Ham R.I Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum No. AHU-AH.01.03-0213593 tanggal 22 April 2019 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bank OCBC NISP Tbk, diberi tanda bukti TI-4;
5. Surat Kuasa No. 455/LIT-ARM/SK-DIR/XI/2018 tanggal 15 Nopember 2018, diberi tanda bukti TI-5;
6. Perjanjian Kredit Nomor: 012/MKS/LA/V/2016 tanggal 02 Mei 2016 atas nama Jemmy Asaloei, diberi tanda bukti TI-6;
7. Perjanjian Kredit Nomor 013/MKS/LA/V/2016 tanggal 02 Mei 2016 atas nama Jemmy Asaloei, diberi tanda TI-7;
8. Sertifikat Hak Milik No.582 yang terletak di Jl. S Limboto No.52 Desa/Kelurahan Mardekaya, Kecamatan Makasar, Kotamadya Ujung Pandang Propinsi Sulawesi Selatan seluas 131 m² atas nama Jemmy Asaloei, diberi tanda bukti TI-8;
9. Surat Kuasa Nomor 049/CL/Adv/Cmm-Cons/HK.02.02/HS/VI2015 tanggal 30 Juni 2015, diberi tanda bukti TI-9;
10. Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.03 tanggal 02 Mei 2016 dari Jemmy Asaloei selaku pemberi kuasa kepada PT Bank OCBC NISP Tbk, yang dibuat dan ditandatangani oleh Fitria Noviyanti, S.H., M.Kn., notaris di Kota Makasar, diberi tanda bukti TI-10;



11. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.171/2016 tanggal 26 Mei 2016 yang dibuat dan ditandatangani oleh Fitra Noviyanti, S.H., M.Kn. PPAT Kota Makasar, diberi tanda bukti TI-11;
12. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4507/2016 Kota Makasar Propinsi Sulawesi Selatan tanggal 20 Juni 2016, diberi tanda bukti T-12;
13. Notulen Pertemuan Restruturisasi/Penyelesaian Kredit bermasalah atas nama debitur Jemmy Asaloei tanggal 07 Nopember 2018, diberi tanda bukti TI-13;
14. Notulen Pertemuan Restruturisasi/Penyelesaian Kredit bermasalah atas nama debitur Jemmy Asaloei tanggal 06 Desember 2018, diberi tanda bukti TI-14;
15. Surat dari PT Bank OCBC NISP Tbk, Noomor : 1009/ARM-CONS-NL/SP/XII/2018 tanggal 19 Desember 2018 kepada Jemmy Asaloei Perihal Pemberitahuan Fasilitas Menjadi Jatuh Tempo, diberi tanda bukti TI-15;
16. Surat PT Bank OCBC NISP Tbk, No : 906/ARM-CONS-ES/XI/2021 tanggal 18 Nopember 2021 Perihal Surat Persetujuan Penyelesaian Pinjaman (SPPP) kepada Jemmy Asaloei, diberi tanda bukti TI-16;
17. Surat PT Bank OCBC NISP Tbk, No: 494/ARM-CONS-ES/SJ/XI/2021 Tanggal 13 Desember 2021 Perihal surat jawaban kepada Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK) selaku Kuasa Hukum dari Jemmy Asaloei, diberi tanda bukti TI-17;
18. Surat dari Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Makasar Nomor : S-26/WKN.15/KNL.02/2022 tanggal 06 Januari 2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti TI-18;
19. Surat dari PT Bank OCBC NISP Tbk, Nomor : 04551/ARM-CONS-ES/LL/I/2022 tertanggal 10 Januari 2022 Perihal Surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti TI-19;
20. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makasar No. 428/PDT.G/2018/PN.MKS tanggal 11 Juli 2019, diberi tanda TI-20;
21. Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.679/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel, diberi tanda TI-21;
22. Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1033/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 27 Januari 2020, diberi tanda TI-22;
23. Rincian Kewajiban Pinjaman Debitur atas nama Jemmy Assoei tanggal 24 Oktober 2022, diberi tanda TI-23;
24. Surat dari PT Bank OCBC NISP Tbk Nomor : 0012/Coll-Cons/05/KPR/SPI/VII/18 tanggal 17 Juli 2018 perihal Surat Peringatan I kepada Jemmy Asaloei, diberi tanda TI-24;



25. Surat dari PT Bank OCBC NISP Tbk, Nomor 0002/Coll-Cons/05/KPR/SP2/VIII/18 tanggal 02 Agustus 2018 Perihal Surat Peringatan I kepada Jemmy Asaloei, diberi tanda TI-25;

26. Surat dari PT Bank OCBC NISP Tbk Nomor : 0005/Coll-Cons/05/KPR/SP3/VIII/18 tanggal 16 Agustus 2018 Perihal Surat Peringatan I kepada Jemmy Asaloei, diberi tanda TI-26;

Bukti surat tersebut semuanya telah diberi materai secukupnya, dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti TI-9, TI.20, TI-21, TI-22, TI-24, TI-25 dan TI-26 tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil tangkisan dan jawabannya Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat antara lain sebagai berikut:

1. Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor SPL-25/WKN.15/KNL.0200/2022 tanggal 08 Februari 2022, diberi tanda TTII-1;

Bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya, dan tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu 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 KONVENSI

Dalam Eksepsi

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

2. Gugatan Penggugat *eror in persona*, karena Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK) tidak memenuhi kualifikasi hukum sebagai pihak yang mewakili Penggugat dalam perkara aquo;
3. Gugatan Penggugat Kabur / tidak jelas (*obscuur libel*);
4. Surat gugatan Penggugat cacat hukum / cacat formil, karena tidak menggunakan materai;



Menimbang, bahwa berdasarkan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi kompetensi relatif;
2. Penggugat tidak mempunyai kualitas/ kedudukan untuk mengajukan gugatan (diskualifikasi in person);
3. Gugatan Penggugat keliru pihak (eror in persona);

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat eror in persona, karena Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK) tidak memenuhi kualifikasi hukum sebagai pihak yang mewakili Penggugat dalam perkara aquo dan eksepsi Turut Tergugat II mengenai Penggugat tidak mempunyai kualitas/ kedudukan untuk mengajukan gugatan (diskualifikasi in person) adalah mengenai perihal yang sama, oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara bersamaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai *error in persona dan diskualifikasi in person*, menyatakan bahwa YLPKK berdasarkan ketentuan tidak dapat dikualifikasikan sebagai pihak yang bisa mewakili Penggugat sebagai Kuasa hukum didalam persidangan, dengan alasan sebagai berikut :

- Gugatan yang diajukan Penggugat adalah terkait dengan dugaan adanya Perbuatan Melawan Hukum sehubungan dengan adanya lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank OCBC NISP Tbk (Tergugat I) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Makasar (Turut Tergugat II) karena adanya Perjanjian Kredit No.012/MKS/LA/2016 tanggal 2 Mei 2016 dan No. 013/MKS/V/2016 tanggal 2 Mei 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I. pelaksanaan Perjanjian antara Debitor dengan Tergugat I dan Penggugat tidak menjelaskan keterikatan antara Penggugat dan Tergugat I. Dalam Gugatan, Penggugat hanya menjelaskan mengenai hubungan antara Debitor dengan Tergugat I, bukan hubungan antara Penggugat dan Tergugat;
- Penggugat tidak dapat bertindak untuk dan atas nama Debitor, dikarenakan Penggugat bukanlah Advokat maupun Lembaga Bantuan Hukum, yang memiliki kewenangan untuk mewakili Debitor mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, berdasarkan Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat ("UU Advokat");
- Penggugat hanya menggugat untuk kepentingan individu bukan untuk kepentingan masyarakat pengguna barang dan jasa (konsumen) secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis berpendapat sebagai berikut :



Bahwa dalam gugatannya Penggugat menegaskan Penggugat dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Jemmy Asaloei yang menggunakan Hak Gugat Organisasi (NGO Legal Standing) berdasarkan adanya pengaduan dari Debitur PT Bank OCBC NISP, yang dalam hal ini Jemmy Asaloei;

Menimbang, bahwa Hak Gugat Organisasi Non-Pemerintah (NGO's *Standing*) diartikan sebagai hak yang dimiliki kelompok masyarakat tertentu atau organisasi yang memenuhi syarat untuk bertindak mewakili kepentingan publik (*public interest*);

Menimbang, bahwa Hak Gugat Organisasi seringkali juga disebut *Legal Standing* atau *Ius Standi*, *Locus Standi*, yang diartikan sebagai hak seseorang, sekelompok orang atau organisasi untuk tampil di pengadilan sebagai Penggugat dalam proses gugatan perdata (*civil proseding*) yang bertindak untuk dan mewakili kepentingan publik;

Menimbang, bahwa dasar hukum pengajuan gugatan oleh LSM pada perkara perlindungan konsumen adalah Pasal 44 ayat (1) jo. Pasal 46 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang memuat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh LSM untuk dapat mengajukan gugatan atas dasar hak gugat organisasi, yaitu : *harus berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya*;

Menimbang, bahwa apakah Penggugat, dalam hal ini Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK), yang beralamat di Jalan Bumi Mas Raya, Ruko No.5 Lt.2, Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin – Kalimantan Selatan, memenuhi persyaratan dimaksud sehingga dapat mengajukan gugatan atas dasar hak gugat organisasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pendirian yang diajukan oleh Penggugat berkaitan legal standing telah dapat dibuktikan oleh Penggugat bahwa Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK), adalah organisasi berbentuk Badan Hukum atau Yayasan dengan maksud dan tujuan didirikan untuk kepentingan perlindungan konsumen serta menjalankan kegiatan di bidang perlindungan konsumen.(Pasal 2 dan Pasal 3). Sehingga dari Akta Pendiannya Penggugat memenuhi syarat untuk dapat mengajukan gugatan atas dasar hak gugat organisasi (*Legal Standing*);

Menimbang, bahwa kendatipun Penggugat memenuhi syarat untuk dapat mengajukan gugatan atas dasar hak gugat organisasi, namun masih menjadi pertanyaan kepentingan apa yang dapat diwakili oleh Organisasi/LSM dalam mengajukan gugatan ke pengadilan?;



Menimbang, bahwa dalam Hak Gugat Organisasi Non-Pemerintah (*NGO's Standing*), kedudukan hukum LSM bukan merupakan penerima kuasa, dan oleh karenanya LSM tidak perlu mendapatkan surat kuasa dari pihak yang diwakilinya supaya dapat mengajukan gugatan sebagai Penggugat di pengadilan;

Bahwa LSM bertindak mengajukan gugatan karena kepentingannya atau atas nama kepentingannya berdasarkan pemberian hak gugat oleh undang-undang, maka dari itu Majelis berpendapat karena hak gugat LSM diperoleh dari negara atau undang-undang, sehingga sudah semestinya kepentingan yang diwakili oleh LSM dalam persidangan pengadilan tersebut, adalah kepentingan publik (kepentingan banyak orang) bukan kepentingan individu (perorangan);

Menimbang, bahwa *in casu* kepentingan yang di advokasi oleh Penggugat adalah kepentingan individu atau kepentingan perorangan, yaitu kepentingan dari Jemmy Asaloei selaku debitur dari PT Bank OCBC NISP Tbk, yang sebenarnya berasal dari persoalan hutang piutang pribadi dari Jemmy Asaloei, menurut Majelis hal itu tidak dapat dianggap sebagai kepentingan banyak orang (kepentingan publik);

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat Penggugat sebagai Organisasi Kemasyarakatan/LSM tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan ini (*error in persona*) dengan mengatasnamakan dan/atau berdasarkan kepada kepentingan pribadi perorangan (individu), bukan kepentingan public;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi "*error in persona dan diskualifikasi in person*" dari Tergugat I dan Turut Tergugat II beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II beralasan hukum dan dikabulkan, maka terhadap eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi, sedangkan eksepsi dari Turut Tergugat II mengenai kompetensi relatif sudah dipertimbangkan sebelumnya dan sudah diputus dalam Putusan Sela;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai *error in persona dan diskualifikasi in person* dikabulkan, maka terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan dengan demikian pokok perkara dalam gugatan ini tidak dapat dipertimbangkan dan dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah mengenai adanya perbuatan melawan



hukum yang dilakukan oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat Konvensi yang memperlambat dan / atau membatalkan proses lelang dengan tujuan melepas tanggung jawab penyelesaian tunggakan kreditnya;

Menimbang, bahwa oleh karena antara gugatan Konvensi dan rekonvensi saling berkaitan dan berhubungan, dan terhadap gugatan konvensi sudah dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formal dalam suatu gugatan yaitu mengenai eror in persona, maka dengan demikian terhadap gugatan rekonvensi juga tidak dapat dipertimbangkan dan dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II dikabulkan dengan demikian gugatan Konevensi dan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dan Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan peraturan Hukum Acara yang berlaku dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai eror in persona;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp4.983.000,00 (empat juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin tanggal 27 Pebruari 2023 , oleh kami, Lucy Ermawati, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Hariyadi, S.H..M.H., dan Alimin Ribut Sujono S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 77/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL tanggal 27 Januari 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 2 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Aprisno, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan



Kuasa Tergugat I akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat II, Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hariyadi, S.H.,M.H.

Lucy Ermawati, S.H., M.H.

Alimin Ribut Sujono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Aprisno, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	: Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp 100.000,00
3. Penggandaan	: Rp 53.000,00
4. Panggilan	: Rp4.430.000,00
5. PNBP Panggilan	: Rp 70.000,00
6. Pemberitahuan Putusan Sela	: Rp 260.000,00
7. Materai	: Rp 20.000,00
8. Redaksi	: Rp 20.000,00
Jumlah	: Rp4.983.000,00 (empat juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu rupiah)