



PUTUSAN

Nomor 380 / PDT / 2021 / PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

CV. MULTI GUNA UTAMA, berkedudukan di Bogor, beralamat di Jalan Suka Mulya Raya, RT. 001 RW. 007 Kelurahan Serua Indah, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, dalam hal ini diwakili oleh **RANTI MAYEKTI** selaku Wakil Direktur, dari dan oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama CV. Multi Guna Utama, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama **R. Dwinanda Natalisty, SH., MH.**, dan **I Gede Nyoman Marta Antareja, SH** Advokat & Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Natalisty, Antareja & Co., beralamat di Ruko Golden Madrid Blok H No. 19 Jalan Letnan Sutopo Sektor XIV, BSD City, Serpong Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Oktober 2020, selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat**;

M E L A W A N :

- 1. PT. BANK MAYORA CABANG TOMANG**, beralamat di Jalan Tomang Raya Kav. 21-23, Jakarta Barat, DKI Jakarta 11440, dalam hal ini diwakili kuasanya **I Dewa Made Widya Putra, SH.,dkk**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Dewa Suryajaya Gultom & Partners (DSG Law Firm) beralamat di Gedung South Quarter Tower A, Lt. 18, Jalan R.A. Kartini Kav. 8 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2021, selanjutnya disebut **Terbanding I semula Tergugat I**;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) TANGERANG II**, beralamat di Taman Makam Pahlawan Taruna, Kota Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut **Terbanding II semula Tergugat II**;
- 3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TANGERANG SELATAN**, beralamat di Jalan Letnan Sutopo Lingkar Timur BSD, Serpong, Tangerang Selatan, Banten, selanjutnya disebut **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**;



Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 380/PDT/2021/PT DKI tanggal 21 Juli 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 380/PDT/2021/PT DKI tanggal 21 Juli 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
- Berkas perkara dan semua surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 November 2018, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat di bawah register perkara No. 775/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Br., tanggal 16 November 2019, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat-Tergugat dengan uraian sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2015, PENGGUGAT pernah mengajukan kredit kepada TERGUGAT I berdasarkan Surat TERGUGAT I Nomor : 011/OL/TL-06/III/2015, Perihal : Surat Penegasan Persetujuan Kredit, sejumlah Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah) dengan obyek jaminan/agunan sebagai berikut :
 - a. tanah dan bangunan, terdiri dari 6 (enam) Sertifikat Hak Milik (SHM), yaitu SHM No. 161, SHM No. 124, SHM No. 131, SHM No. 146, SHM No. 130, dan SHM No. 192, dengan luas bangunan : 1.248 m² (seribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi), luas tanah : 4.523 m² (empat ribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak di Jalan Suka Mulya Raya, RT. 001, RW. 007, No. 9, Kelurahan Serua Indah, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, atas nama HERMANTO dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah); dan
 - b. 1 (satu) unit mesin NH Cone Crusher 400 dengan nilai Fidusia sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah); dan
 - c. 1 (satu) unit mesin Trent Jawa Crusher 1220 x 910 dengan Nilai Fidusia sebesar Rp. 2.562.000.000,- (dua miliar lima ratus enam puluh dua juta rupiah);
2. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT I di hadapan Sakti Loh, S.H., Notaris di Tangerang, dengan rincian sebagai berikut :

Halaman 2 Putusan Nomor 380/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Perjanjian Kredit No. 35 tanggal 13 April 2015 atas Fasilitas Kredit PRK sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);
 - b. Akta Perjanjian Kredit No. 36 tanggal 13 April 2015 atas Fasilitas Kredit PAB-1 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
 - c. Akta Perjanjian Kredit No. 37 tanggal 13 April 2015 atas Fasilitas Kredit PAB-2 sebesar Rp. 4.721.000.000,- (empat miliar tujuh ratus dua puluh satu juta rupiah);
 - d. Akta Perjanjian Kredit No. 38 tanggal 13 April 2015 atas Fasilitas Kredit PAB-3 sebesar Rp. 3.279.000.000,- (tiga miliar dua ratus tujuh sembilan juta rupiah);
3. Bahwa selanjutnya, atas obyek jaminan/agunan tanah dan bangunan tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan APHT No. 25/2015, tanggal 08 Mei 2015 jo. SHT Peringkat I No. 4099/2015 tanggal 25 Mei 2015 dan APHT No. 26/2015, tanggal 08 Mei 2015 jo. SHT Peringkat I No. 4088/2015 tanggal 25 Mei 2015;
 4. Bahwa karena adanya permasalahan finansial/keuangan pada PENGUGAT, maka pinjaman kredit PENGUGAT mengalami kredit macet;
 5. Bahwa berdasarkan Surat TERGUGAT I Nomor : 003/RMDL-BM/II/2018, tertanggal 9 Januari 2019, yang dikirimkan kepada PENGUGAT menjelaskan bahwa total kewajiban PENGUGAT atas seluruh fasilitas kredit yang tertunggak (hutang pokok, bunga dan denda posisi per tanggal 8 Januari 2018) adalah sebesar Rp. 12.350.928.867,86 (*dua belas miliar tiga ratus lima puluh juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus enam puluh tujuh rupiah delapan enam sen*);
 6. Bahwa dikarenakan fasilitas pinjaman/kredit tersebut macet, maka TERGUGAT I mengirimkan surat permohonan kepada TERGUGAT II untuk melakukan lelang terhadap obyek tanah dan bangunan, terdiri dari 6 (enam) Sertifikat Hak Miiik (SHM), yaitu SHM No. 161, SHM No. 124, SHM No. 131, SHM No. 146, SHM No. 130, dan SHM No. 192, dengan luas bangunan : 1.248m² (seribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi), luas tanah : 4.523 m² (empat ribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak di Jalan Suka Mulya Raya, RT. 001, RW. 007, No. 9, Kelurahan Serua Indah, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, atas nama HERMANTO;
 7. Bahwa berdasarkan surat TERGUGAT I Nomor : 026/RMDL-BM/II/2019 tertanggal 14 Februari 2019 yang dikirimkan kepada PENGUGAT, diberitahukan bahwa TERGUGAT II pada tanggal 1 Maret 2019 akan melakukan lelang atas jaminan aset berupa tanah dan bangunan Sertifikat SHM No. 161, 124, 146, 130 dan 192/Serua Indah total luas 4.523 m² atas nama HERMANTO,

Halaman 3 Putusan Nomor 380/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlokasi di Jalan Suka Mulya RT. 001/007 No. 09, Kelurahan Serua Indah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang (Surat Penetapan Hail dan Tanggal Lelang Nomor : S-203/WKN.06/KNL.03/2019 tertanggal 29 Januari 2019);

8. Bahwa dalam proses lelang, mulai dari pra lelang sampai dengan diputusnya pemenang lelang oleh TERGUGAT II, PENGGUGAT sama sekali tidak pernah mengetahui proses lelang tersebut dan tidak mengetahui berapa nilai hasil lelang atas obyek tanah dan bangunan *a quo*, dimana nilai "appraisal" adalah merupakan dasar penentuan nilai limit untuk lelang, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK/06/2016 dan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Berdasarkan Pasal 1 angka 19 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK/06/2016, dinyatakan : "*Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang*";

Selanjutnya Pasal 17 ayat (1) menyatakan :

"*Penjual bertanggung jawab terhadap a. keabsahan kepemilikan barang; b. keabsahan dokumen persyaratan lelang; c. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak; d. penyerahan dokumen kepemilikan kepada Pembeli; dan e. penetapan nilai limit*";

Berdasarkan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang UUHT juga diatur sebagai berikut :

"*Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan a. penilaian oleh Penilai; atau b. penaksiran oleh Penaksir*";

9. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I mengirimkan Surat No. 045/RMDL-BM/III/2019 tertanggal 4 Maret 2019, Perihal : Pemberitahuan Hasil Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengosongan kepada PENGGUGAT, yang pada intinya menyatakan bahwa berdasarkan Risalah Lelang No. 129/24/2019 tanggal 01 Maret 2019 atas obyek tanah dan bangunan *a quo* ditetapkan TERGUGAT I sebagai adalah pemenang lelang;
10. Bahwa PENGGUGAT baru mengetahui besarnya **nilai lelang yang dimenangkan oleh TERGUGAT I sebesar Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus juta rupiah)** berdasarkan surat TERGUGAT I **Nomor : 092/RMDL-BM/IV/2019 tertanggal 5 April 2019** yang ditujukan kepada Bapak Rivan Putera Yuwono, Perihal : persetujuan penawaran pembelian obyek tanah dan bangunan (terdiri dari 6 Sertifikat Hak Milik, seluruhnya an. Hermanto, luas bangunan/luas tanah : 971 M²/4,523 M²) terletak di Jl. Suka Mulya Raya RT. 001/07 No. 9, Serua Indah, Ciputat, Tangerang);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa nilai lelang yang dimenangkan oleh TERGUGAT I pada tanggal 1 Maret 2019 sebesar Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus juta rupiah) (apabila merujuk pada persetujuan penawaran pembelian tanah dan bangunan yang ditujukan kepada Bapak Rivan Putera Yuwono) adalah sangat rendah sekali dan tidak wajar nilainya, karena hasil nilai appraisal pada tahun 2016 yang tertuang dalam Laporan Hasil Appraisal, Nomor : 044.5/IDR/AL/IV/2016, tertanggal 19 April 2016, dinyatakan Nilai Pasar obyek yang menjadi hak tanggungan milik PENGGUGAT adalah senilai Rp. 24.314.500.000,- (dua puluh empat miliar tiga ratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah), dengan Indikasi Nilai Likuidasi sebesar Rp. 17.020.200.000,- (tujuh belas miliar dua puluh juta dua ratus ribu rupiah), yang mana saat ini seharusnya nilai pasar obyek tanah dan bangunan a quo telah mengalami kenaikan harga;
12. Bahwa nilai appraisal pada tahun 2016 yang tertuang dalam Laporan Hasil Appraisal Nomor : 044.5/IDR/AL/IV/2016, tertanggal 19 April 2016, khusus untuk obyek hak tanggungan adalah sebesar Rp. 21.314.500.000,- (dua puluh satu miliar tiga ratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah), dengan nilai likuidasi sebesar Rp. 14.920.200.000,- (empat belas miliar sembilan ratus dua puluh juta dua ratus ribu rupiah);
13. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, obyek tanah dan bangunan sengketa a quo yang telah dimenangkan oleh TERGUGAT I dengan nilai sebesar Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus juta rupiah) tersebut sangat merugikan PENGGUGAT karena seharusnya pelaksanaan lelang atas hak tanggungan harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan dan diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan;
13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, dengan ini PENGGUGAT uraikan tindakan-tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan argumentasi hukum sebagai berikut :
Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan milik PENGGUGAT tidak sesuai dengan prosedur dan tidak sesuai dengan Nilai Limit dan Harga Pasar yang berlaku atas obyek tanah dan bangunan a quo;
14. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melakukan pelaksanaan lelang yang sesuai dengan proses

Halaman 5 Putusan Nomor 380/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK/06/2016, maka dengan demikian TERGUGAT I, dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dan dijelaskan dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdara yang menyatakan :

Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan :

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian";

Selanjutnya Pasal 1366 KUH Perdata yang menyatakan :

"Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelaiaian atau kurang hati-hatinya";

15. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, menyebabkan PENGGUGAT telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun imateriil dengan perincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL :

Bahwa obyek tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sesuai dengan harga pasar pada tahun 2019 adalah sebesar Rp. 28.369.599.500,- (*dua puluh delapan miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah*), sehingga kerugian materiil yang dialami oleh PENGGUGAT adalah sebesar **Rp. 17.669.599.500,-** (*tujuh belas miliar enam ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah*) dengan rincian sebagai berikut :

Harga pasar dikurang harga lelang adalah : **Rp. 28.369.599.500,-** (*dua puluh delapan miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah*) dikurang **Rp. 10.700.000.000,-** (*sepuluh miliar tujuh ratus juta rupiah*) sama dengan **Rp. 17.669.599.500,-** (*tujuh belas miliar enam ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah*);

KERUGIAN IMATERIIL :

PENGGUGAT telah dirugikan berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini yang semuanya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi dalam perkara ini untuk memberikan kepastian hukum atas perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, maka PENGGUGAT menuntut ganti rugi imateriil sebesar **Rp. 10.000.000.000,-** (*sepuluh miliar rupiah*);

16. Bahwa berdasarkan *Staatsblad* 1848 No. 22, maka terhadap kerugian materiil yang diderita PENGGUGAT dapat dikenakan bunga yang ditetapkan oleh

Halaman 6 Putusan Nomor 380/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang (*moratoir*) sebesar 6% per tahun sejak diajukannya gugatan ini yang nilainya akan ditentukan setelah ada keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Uang Paksa (*dwangsom*) :

17. Untuk mencegah TERGUGAT juga lalai atau menghindari isi putusan dalam perkara *a quo*, PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PENGGUGAT sebesar **Rp. 10.000.000,-** (*sepuluh juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo*;

Sita Jaminan :

18. Bahwa PENGGUGAT mempunyai kekhawatiran, apabila perkara *a quo* belum mendapatkan kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), TERGUGAT I mengalihkan obyek tanah dan bangunan Sertifikat SHM No. 161, 124, 146, 130 dan 192/Serua Indah total luas 4.523 m² atas nama HERMANTO, yang berlokasi di Jalan Suka Mulya RT. 001/007 No. 09, Kelurahan Serua Indah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang, kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk meletakkan sita atas obyek tanah dan bangunan *a quo* (*conservatoir beslag*) (Pasal 227 ayat (1) HIR) yang akan PENGGUGAT mohonkan terpisah dari gugatan *a quo*;

19. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, menyebabkan PENGGUGAT telah mengalami kerugian oleh karenanya lelang terhadap obyek sengketa yang tercantum dalam Risalah Lelang No. 129/24/2019 tanggal 01 Maret 2019 atas obyek tanah dan bangunan *a quo* haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

20. Bahwa oleh karena PENGGUGAT adalah pihak yang dirugikan dengan adanya Risalah Lelang No. 129/24/2019 tanggal 01 Maret 2019, maka dengan adanya gugatan ini, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo*;

21. Bahwa gugatan ini disertai alat bukti otentik memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, mohon agar diperintahkan segera dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun TERGUGAT I, dan TERGUGAT II mengajukan upaya hukum banding atau *verzet*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II ialah pihak yang dikalahkan, harus dihukum membayar biaya perkara (Pasal 181 ayat (1) HIR); Bahwa berdasarkan alasan hukum tersebut, dengan disertai alat bukti sempurna (*volledige bewijs*) mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT serta berkenan memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seuruhnya;
- 2) Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas proses lelang tanah dan bangunan yang terdiri dari 6 (enam) Sertifikat Hak Milik/SHM, yaitu SHM No. 161, SHM No. 124, SHM No. 131, SHM No. 146, SHM No. 130, dan SHM No. 192, seluruhnya atas nama HERMANTO, dengan luas bangunan : 1.248 m² (seribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi), luas tanah : 4.523 m² (empat ribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak di Jalan Suka Mulya Raya, RT. 001, RW. 007, No. 9, Kelurahan Serua Indah, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
- 3) Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melakukan lelang ulang atas tanah dan bangunan yang terdiri dari 6 (enam) Sertifikat Hak Milik/SHM, yaitu SHM No. 161, SHM No. 124, SHM No. 131, SHM No. 146, SHM No. 130, dan SHM No. 192, seluruhnya atas nama HERMANTO, dengan luas bangunan : 1.248 m² (seribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi), luas tanah : 4.523 m² (empat ribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak di Jalan Suka Mulya Raya, RT. 001, RW. 007, No. 9, Kelurahan Serua Indah, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 4) Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut :
 - a. **KERUGIAN MATERIIL :**
kerugian materil yang diderita PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 17.669.599.500,- (*tujuh belas miliar enam ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah*);
 - b. **KERUGIAN IMATERIIL :**
Kerugian imateriil PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh miliar rupiah*);
- 5) Menyatakan tidak sah Hasil Lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor : 129/24/2019 tanggal 01

Halaman 8 Putusan Nomor 380/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2019 atas obyek tanah dan bangunan yang terdiri dari 6 (enam) Sertifikat Hak Milik (SHM), yaitu SHM No. 161, SHM No. 124, SHM No. 131, SHM No. 146, SHM No. 130, dan SHM No. 192, seluruhnya atas nama HERMANTO, dengan luas bangunan : 1.248 m² (seribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi), luas tanah : 4.523 m² (empat ribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak di Jalan Suka Muiya Raya, RT. 001, RW. 007, No. 9, KeSurahan Serua Indah, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;

- 6) Menyatakan hukum terhadap sita jaminan atas obyek sengketa sah dan berharga;
- 7) Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar bunga yang ditetapkan oleh undang-undang (*moratoir*) sebesar 6% per tahun sejak diajukannya gugatan ini;
- 8) Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) tiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan pembayaran kerugian kepada PENGGUGAT;
- 9) Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mematuhi dan tunduk pada isi Putusan ini untuk tidak memindah tangankan (membalik nama) terhadap obyek sengketa sebelum putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 10) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun *verzet (uit voerbaar bij vorraad)*;
- 11) Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara; ATAU, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 29 Januari 2020, yang berisi uraian sebagai berikut :

PENDAHULUAN :

1. Bahwa sebelum **Tergugat I** menanggapi secara terperinci dalil-dalil Gugatan **Penggugat**, perkenankan **Tergugat I** terlebih dahulu menyampaikan dan menjelaskan kronologis fakta-fakta hukum berkaitan dengan proses pemberian fasilitas kredit kepada **Penggugat** dalam perkara *a quo*, agar Majelis Hakim dapat memahami dengan jelas dan terang tentang peristiwa dan fakta hukum yang sebenarnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adapun kronologis pemberian kredit yang diterima oleh **Penggugat** dari **Tergugat I**, adalah sebagai berikut :

2.1. Bahwa atas permohonan **Penggugat**, **Tergugat I** telah setuju memberikan Fasilitas Kredit kepada **Penggugat** sebagaimana dinyatakan dalam Surat Nomor SPPK 011/OL/TL-06/III/2015, tertanggal 18 Maret 2015, perihal Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit. Adapun fasilitas kredit yang disetujui oleh **Tergugat I** dari **Penggugat** adalah :

2.1.1. Jenis Fasilitas : Pinjaman Rekening Koran (PRK - Baru);
Plafond Kredit : Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar Rupiah);

Tujuan Penggunaan : Kredit Modal Kerja;
Suku Bunga : 14.5% Effektif p.a (floating);
Jangka Waktu : 12 Bulan;

2.1.2. Jenis Fasilitas : Kredit Pinjaman Berjangka (PAB I - Baru);
Plafond Kredit : Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah);

Tujuan Penggunaan : Kredit Modal Kerja;
Suku Bunga : 14.5% Effektif p.a (floating);
Jangka Waktu : 60 bulan;

2.1.3. Jenis Fasilitas : Kredit Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB II - Baru);

Plafond Kredit : Rp. 4.721.000.000,- (empat miliar tujuh ratus dua puluh satu juta Rupiah);

Tujuan Penggunaan : Take Over dari Bank Artos;
Suku Bunga : 14.5% p.a (floating);
Jangka Waktu : 60 Bulan;

2.1.4. Jenis Fasilitas : Kredit Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB III - Baru);

Plafond Kredit : Rp. 3.279.000.000,- (tiga miliar dua ratus tujuh puluh sembilan juta Rupiah);

Tujuan Penggunaan : Kredit Investasi pembelian mesin Jaw Crusher dan Cone Crusher;

Suku Bunga : 14.5% p.a (floating);
Jangka Waktu : 60 Bulan;

2.2. Bahwa atas fasilitas kredit yang disetujui oleh **Tergugat I** sebagaimana dimaksud pada angka 2.1. di atas, telah dilakukan Pengikatan Perjanjian Kredit yang seluruhnya dibuat oleh dan di hadapan Sakti Lo, S.H., Notaris di Tangerang, sebagaimana tertuang sebagai berikut :

2.2.1. Fasilitas : Pinjaman Rekening Koran (PRK - Baru);



Perjanjian Kredit : Nomor 35 tertanggal 13 April 2015;

2.2.2. Fasilitas : Kredit Pinjaman Berjangka (PAB I - Baru);

Perjanjian Kredit : Nomor 36 tertanggal 13 April 2015;

2.2.3. Fasilitas : Kredit Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB II - Baru);

Perjanjian Kredit : Nomor 37 tertanggal 13 April 2015;

2.2.4. Fasilitas : Kredit Pinjaman Angsuran Berjangka (PAB III - Baru);

Perjanjian Kredit : Nomor 38 tertanggal 13 April 2015;

2.3. Bahwa untuk menjamin pengembalian fasilitas kredit sebagaimana dimaksud dalam angka 2.2. di atas, **Penggugat** telah memberikan jaminan secara **Cross Collateral** atas seluruh perjanjian kredit sebagai berikut ("**Objek Jaminan**") :

2.3.1. Sertifikat Hak Milik Nomor 124/Sarua Indah atas tanah dan bangunan seluas 1.370 M² (seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Desa Sarua Indah, sebagaimana terdaftar atas nama Hermanto ("**SHM 124**").

2.3.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 130/Sarua Indah atas tanah dan bangunan seluas 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Desa Sarua Indah, sebagaimana terdaftar atas nama Hermanto ("**SHM 130**").

2.3.3. Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Sarua Indah atas tanah dan bangunan seluas 135 M² (seratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Desa Sarua Indah, sebagaimana terdaftar atas nama Hermanto ("**SHM 131**").

2.3.4. Sertifikat Hak Milik Nomor 146/Sarua Indah atas tanah dan bangunan seluas 284 M² (dua ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Desa Sarua Indah, sebagaimana terdaftar atas nama Hermanto ("**SHM 146**").

2.3.5. Sertifikat Hak Milik Nomor 161/Sarua Indah atas tanah dan bangunan seluas 405 M² (empat ratus lima meter persegi) yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Desa Sarua Indah, sebagaimana terdaftar atas nama Hermanto ("**SHM 161**").

Atas kelima sertifikat tersebut di atas dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima miliar lima



ratus juta Rupiah) sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 4088/2015 tertanggal 25 Mei 2015 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 26/2015 tertanggal 8 Mei 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Ahmad Fachruddin, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangerang Selatan.

2.3.6. Sertifikat Hak Milik Nomor 192/Sarua Indah atas tanah dan bangunan seluas 2.085 M² (dua ribu delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Ciputat, Desa Sarua Indah, sebagaimana terdaftar atas nama Hermanto yang kemudian dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp. 9.500.000.000,- (sembilan miliar lima ratus juta Rupiah) sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 4099/2015 tertanggal 25 Mei 2015 *jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 25/2015 tertanggal 8 Mei 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Ahmad Fachruddin, S.H., Notaris dan PPAT di Kota Tangsel ("**SHM 192**").

2.3.7. 1 (satu) unit mesin Trent Jaw Crusher 400 atas nama CV. Multi Guna Utama dengan nilai penjaminan sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta Rupiah) sebagaimana telah didaftarkan dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W11.00898635.AH.05.01 tertanggal 31 Juli 2015.

2.3.8. 1 (satu) unit mesin Trent Jaw Crusher 1220 x 910 atas nama CV. Multi Guna Utama dengan nilai penjaminan sebesar Rp. 2.562.000.000,- (dua miliar lima ratus enam puluh dua juta Rupiah) sebagaimana telah didaftarkan dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W11.00898629.AH.05.01 tertanggal 31 Juli 2015.

2.3.9. *Personal Guarantee* atas nama Hermanto sebagaimana Akta Perjanjian Pemberian Jaminan (Penanggungan Hutang) Nomor 40 tertanggal 13 April 2015.

2.3.10. *Personal Guarantee* atas nama Ranti Mayekti sebagaimana Akta Perjanjian Pemberian Jaminan (Penanggungan Hutang) Nomor 41 tertanggal 13 April 2015.

2.4. Bahwa terhitung sejak bulan November 2016, **Penggugat** telah lalai untuk melaksanakan pembayaran kewajiban/hutang kepada **Tergugat I** sebagaimana di atur dalam Perjanjian Kredit.

2.5. Bahwa **Tergugat I** telah beberapa kali meminta dan memperingatkan **Penggugat** untuk melaksanakan pembayaran kewajiban kepada **Tergugat I**, melalui surat-surat :



- 2.5.1. Surat Peringatan ke-1 NO.027/12/TL-06/2016 tertanggal 23 Desember 2016;
- 2.5.2. Surat Peringatan ke-2 No.001/01/MKT/TL-06/2017 tertanggal 11 Januari 2017;
- 2.5.3. Surat Peringatan ke-3 No.002/01/MKT/TL-06/2017 tertanggal 26 Januari 2017;
- 2.6. Bahwa walaupun **Tergugat I** telah berulang kali meminta dan memperingatkan **Penggugat** untuk membayar dan/atau menyelesaikan hutang/kewajibannya kepada **Tergugat I**, akan tetapi **Penggugat** tetap tidak mengindahkan permintaan dan peringatan tersebut, sehingga **Penggugat** telah berada dalam keadaan cidera janji.
- 2.7. Bahwa karena tidak ada itikad baik yang ditunjukkan oleh **Penggugat** untuk menyelesaikan kewajiban kepada hutang/kewajiban kepada **Tergugat I**, maka **Tergugat I** menggunakan haknya untuk mendapatkan pengembalian atas kredit yang telah dinikmati oleh **Penggugat** dengan mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ("**KPKNL**") Tangerang II *in casu* **Tergugat II**.
- 2.8. Bahwa pada tanggal 28 September 2018 telah dilaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SHM 124, SHM 130, SHM 131, SHM 146, SHM 161, dan SHM 192 melalui Tergugat II namun hasilnya adalah Tidak Ada Penawar ("TAP").
- 2.9. Bahwa kemudian pada tanggal 8 Desember 2018 guna keperluan lelang eksekusi kedua, telah dilakukan Penilaian/ *Appraisal* independen melalui Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan ("**KJPP Iskandar dan Rekan**") sebagaimana surat hasil penilaian nomor 191.1/IDR/DD.1/LLG/XII/2018 tertanggal 13 Desember 2018 perihal Penilaian Properti atas nama CV. Multi Guna Utama yang pada pokoknya memberikan hasil penilaian atas Objek Jaminan SHM 124, SHM 130, SHM 131, SHM 146, SHM 161, dan SHM 192 sebagai berikut :
- 2.9.1. Nilai Pasar : Rp. 20.712.900.000,- (dua puluh miliar tujuh ratus dua belas juta sembilan ratus ribu Rupiah);
- 2.9.2. Nilai Likuidasi : Rp. 10.356.500.000,- (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah);
- 2.10. Bahwa pada tanggal 14 Februari 2019 sebagaimana surat Nomor 027/RMDL-BM/II/2019 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi, **Tergugat I**



telah memberitahukan rencana lelang kedua atas Objek Jaminan pada tanggal 1 Maret 2019 kepada **Penggugat**.

- 2.11. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2019 **Tergugat I** juga telah melakukan pengumuman rencana lelang kedua atas Objek Jaminan melalui Surat Kabar Satelit News.
- 2.12. Bahwa selanjutnya pada tanggal 1 Maret 2019, telah dilaksanakan lelang eksekusi kedua sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 129/24/2019 tertanggal 1 Maret 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Objek Jaminan telah terjual dengan harga pokok lelang sebesar Rp. 10.356.500.000,- (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah).
- 2.13. Bahwa pada tanggal 4 April 2019, diadakan pertemuan antara **Penggugat** dan **Tergugat I** yang pada pokoknya membicarakan mengenai rencana **Penggugat** untuk melakukan pembelian kembali (*buyback*) atas Objek Jaminan dengan harga sebesar Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus juta rupiah) yang akan dibayarkan pada 12 April 2019 dan menunjukan Bapak Rivan Putera Yuwono oleh **Penggugat** sebagai pengganti kedudukan **Tergugat I** sebagai pemenang lelang atas Objek Jaminan, akan tetapi sampai dengan Jawaban ini diajukan tidak pernah direalisasikan oleh **Penggugat**.

Berdasarkan hal-hal dan uraian tersebut di atas, telah terbukti bahwa proses pemberian kredit dan penyerahan jaminan serta proses dan pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Jaminan, telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian dalil-dalil **Penggugat** yang pada pokoknya menyatakan **Tergugat I** telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil-dalil yang keliru dan menyesatkan, oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*) dengan alasan-alasan dan pertimbangan sebagaimana yang akan **Tergugat I** uraikan lebih lanjut di bawah ini.

I. DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- I -

**GUGATAN PENGGUGAT DALAM KOMPENSI TIDAK JELAS / KABUR
(EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa dalam Petitum Gugatan **Penggugat Dalam Kompensi** pada Angka 2, Angka 3, dan Angka 4 halaman 8 **Penggugat Dalam Kompensi** mendalilkan :
Angka 2 :



"Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas proses lelang tanah dan bangunan yang terdiri dari 6 (enam) Sertifikat Hak Milik/SHM, yaitu SHM No. 161, SHM. No. 124, SHM No. 131, SHM No. 146, SHM No. 130, dan SHM No. 192, seluruhnya atas nama HERMANTO, dengan luas bangunan : 1.248 M² (seribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi), luas tanah : 4.523 M² (empat ribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak di Jalan Suka Mulya Raya, RT. 001, RW. 007, No. 9, Kelurahan Serua Indah, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Angka 3 :

"Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan lelang ulang atas tanah dan bangunan yang terdiri dari 6 (enam) Sertifikat Hak Milik/SHM, yaitu SHM No. 161, SHM No. 124, SHM No. 131, SHM No. 146, SHM No. 130, dan SHM No. 192, seluruhnya atas nama HERMANTO, dengan luas bangunan : 1.248 M² (seribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi), luas tanah : 4.523 M² (empat ribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi), terletak di Jalan Suka Mulya Raya, RT. 001, RW. 007, No. 9, Kelurahan Serua Indah, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Angka 4 :

"Menghukum TERGUGAT I dan Terugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

Kerugian Materiil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp. 17.669.599.500,- (tujuh belas miliar enam ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah);

b. Kerugian Imateriil :

Kerugian imateriil Penggugat adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah).

2. Bahwa tuntutan **Penggugat Dalam Kompensi** sebagaimana dimaksud pada Angka 1 di atas, adalah tuntutan yang sangat kabur/tidak jelas dan saling bertentangan satu dengan yang lain, karena bagaimana mungkin di satu sisi **Penggugat Dalam Kompensi** meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk melakukan pembatalan lelang dan/atau menyatakan hasil lelang tidak sah dan/atau meminta dilakukan pelelangan ulang kembali atas Objek Jaminan atau dengan kata lain Objek Jaminan kembali menjadi milik **Penggugat Dalam Kompensi**, sedangkan disisi lain **Penggugat Dalam Kompensi** juga meminta agar **Para Tergugat** untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17.669.599.500,- (tujuh belas miliar enam ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah), karena apabila Lelang dinyatakan batal maka tidak mungkin ada lagi kerugian bagi **Penggugat Dalam Kompensi**.

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, telah jelas terlihat bahwa Gugatan yang diajukan **Penggugat Dalam Kompensi** merupakan Gugatan yang dapat dikualifikasikan sebagai Gugatan yang kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), dan oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet oivantkljke verklaard*). Hal tersebut sesuai dan sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

- 3.1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyebutkan bahwa :

"Gugatan kabur (obscuur) atau tidak sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima."

- 3.2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang pada intinya menyatakan bahwa :

"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima."

- II -

GUGATAN DIAJUKAN SECARA LICIK (*EXCEPTIE DOLI PRAE SINTIS*)

4. Bahwa **Penggugat Dalam Kompensi** dalam Gugatannya pada Angka 8 halaman ke-3 mendalilkan :

"Bahwa dalam proses lelang, mulai dari pra lelang sampai dengan diputusnya pemenang lelang oleh Tergugat II, Penggugat sama sekali tidak pernah mengetahui proses lelang tersebut dan tidak mengetahui berapa nilai hasil lelang atas obyek Tanah dan Bangunan a quo, dimana nilai "appraisal" adalah merupakan dasar penentuan nilai limit untuk lelang, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK/06/2016 dan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan....."

5. Bahwa sebagaimana yang telah **Tergugat Dalam Kompensi** sampaikan pada bagian Pendahuluan, pada tanggal 14 Februari 2019 kepada **Penggugat Dalam Kompensi** telah diberitahukan terkait adanya rencana lelang sebagaimana Surat Nomor 027/RMDL-BM/II/2019 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi dan juga telah diumumkan melalui Koran Satelit News pada tanggal 15 Februari 2019. Sehingga adalah tidak benar apabila **Penggugat Dalam Kompensi** menyatakan tidak pernah mengetahui proses lelang.

6. Bahwa **Penggugat Dalam Kompensi** dalam Gugatannya pada Angka 10 halaman ke-4 menyatakan baru mengetahui nilai lelang sebesar _____ Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus juta Rupiah). Faktanya pada tanggal

Halaman 16 Putusan Nomor 380/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 April 2019, telah terdapat pertemuan antara **Penggugat Dalam Kompensi** dan **Tergugat I Dalam Kompensi** yang pada pokoknya membicarakan rencana **Penggugat Dalam Kompensi** untuk melakukan pembelian kembali (*buyback*) atas Objek Jaminan dengan harga sebesar Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus juta Rupiah) yang akan dibayarkan pada 12 April 2019 dan penunjukan Bapak Rivan Putera Yuwono oleh **Penggugat Dalam Kompensi** sebagai pengganti kedudukan **Tergugat I Dalam Kompensi** sebagai pemenang lelang atas Objek Jaminan.

7. Bahwa **Penggugat Dalam Kompensi** dalam Gugatannya dengan sengaja telah **menyembunyikan** fakta **hukum tentang Penunjukan Bapak Rivan Putera Yuwono** yang justru dilakukan sendiri oleh **Penggugat Dalam Kompensi** dengan diperkenalkan kepada Tergugat I Dalam Kompensi sebagai Investor baru.
8. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Perjanjian Kredit Nomor 35 mengenai Jaminan, **Penggugat Dalam Kompensi** menyerahkan 1 (satu) unit mesin Trent Jaw Crusher 400 atas nama CV. Multi Guna Utama dengan nilai penjaminan sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta Rupiah) dan 1 (satu) unit mesin Trent Jaw Crusher 1220 x 910 atas nama CV. Multi Guna Utama dengan nilai penjaminan sebesar Rp. 2.562.000.000,- (dua miliar lima ratus enam puluh dua juta Rupiah) sebagai jaminan yang bersifat *cross collateral* dengan Perjanjian Kredit Nomor 36, Perjanjian Kredit Nomor 37, dan Perjanjian Kredit Nomor 38. Dimana Jaminan Mesin tersebut telah dipasang Fidusia sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W11.00898635.AH.05.01 dan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W11.00898629.AH.05.01 yang keduanya tertanggal 31 Juli 2015.
9. Bahwa **Penggugat Dalam Kompensi** dalam Gugatannya pada Angka 11, Angka 12, dan Angka 13 halaman ke-4 s/d halaman ke-5 mendalilkan :

"11. *Bahwa nilai lelang yang dimenangkan oleh Tergugat I pada tanggal 1 Maret 2019 sebesar Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus juta Rupiah) (apabila merujuk pada persetujuan penawaran pembelian tanah dan bangunan yang ditujukan kepada Bapak Rivan Putera Yuwono) adalah sangat rendah sekali dan tidak wajar nilainya, karena hasil nilai appraisal pada tahun 2016 yang tertuang dalam Laporan Hasil Appraisal Nomor 044.5/IDR/AL/IV/2016, tertanggal 19 April 2016, dinyatakan Nilai Pasar Obyek yang menjadi hak tanggungan milik Penggugat adalah senilai Rp. 24.314.500.000,- (dua puluh empat miliar tiga ratus empat belas juta lima ratus ribu Rupiah), dengan indikasi Nilai Likuidasi sebesar Rp. 17.020.200.000,- (tujuh belas miliar dua puluh juta dua ratus ribu Rupiah),*

Halaman 17 Putusan Nomor 380/PDT/2021/PT DKI



yang mana saat ini seharusnya nilai pasar obyek tanah dan bangunan a quo telah mengalami kenaikan harga."

"12. Bahwa nilai appraisal pada tahun 2016 yang tertuang dalam Laporan Hasil Appraisal Nomor 044.5/IDR/AL/IV/2016, tertanggal 19 April 2016, khusus untuk obyek hak tanggungan adalah sebesar Rp. 21.314.500.000,- (dua puluh satu miliar tiga ratus empat belas juta lima ratus ribu Rupiah) dengan nilai likuidasi sebesar Rp. 14.920.200.000,- (empat belas miliar sembilan ratus dua puluh juta dua ratus ribu Rupiah)."

"13. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, obyek tanah dan bangunan sengketa a quo yang telah dimenangkan oleh Tergugat I dengan nilai sebesar Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus juta rupiah) tersebut sangat merugikan Penggugat karena seharusnya pelaksanaan lelang atas hak tanggungan harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan dan diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan."

10. Bahwa ternyata **Penggugat Dalam Kompensi** telah melakukan penjualan atas objek jaminan Fidusia berupa 1 (satu) unit mesin Trent Jaw Crusher 400 dan 1 (satu) unit mesin Trent Jaw Crusher 1220 x 910 tanpa persetujuan dari **Tergugat I Dalam Kompensi**. Dengan demikian adalah wajar apabila nilai Objek Jaminan mengalami penurunan nilai dan Hasil Appraisal Nomor 044.5/IDR/AL/IV/2016, tertanggal 19 April 2016 tidak dapat dijadikan lagi sebagai dasar penentuan nilai karena daluarsa, dan oleh karenanya Proses Lelang dilaksanakan dengan menggunakan acuan hasil Penilaian/Appraisal independen terbaru melalui Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan ("**KJPP Iskandar dan Rekan**") sebagaimana surat hasil penilaian nomor 191.1/IDR/DD.1/LLG/XII/2018 tertanggal 13 Desember 2018 perihal Penilaian Properti atas nama CV. Multi Guna Utama dengan hasil penilaian Objek Jaminan tanpa jaminan Fidusia sebagai berikut :

10.1. Nilai Pasar : Rp.20.712.900.000,- (dua puluh miliar tujuh ratus dua belas juta sembilan ratus ribu Rupiah);

10.2. Nilai Likuidasi : Rp. 10.356.500.000,- (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah).

Berdasarkan alasan tersebut di atas, telah terbukti Gugatan a quo diajukan secara licik dan dengan itikad tidak baik karena **Penggugat Dalam Kompensi** secara sadar dan sengaja telah menyembunyikan dan memanipulasi fakta hukum yang sebenarnya terjadi, maka patut dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim mengenyampingkan seluruh dalil-dalil **Penggugat Dalam**



Konpensi dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa **Tergugat I Dalam Konpensi** menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan **Penggugat Dalam Konpensi**, kecuali apa-apa yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh **Tergugat I Dalam Konpensi**.
2. Bahwa dalil-dalil yang tidak ditanggapi oleh **Tergugat I Dalam Konpensi** bukan karena serta merta diakui oleh **Tergugat I Dalam Konpensi** melainkan karena dalil-dalil tersebut tidak ada relevansinya dengan **Tergugat I Dalam Konpensi**.

- I -

PERJANJIAN KREDIT DAN PENGIKATAN OBJEK JAMINAN TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM DAN PROSEDUR YANG BERLAKU

3. Bahwa sebagaimana telah **Tergugat I Dalam Konpensi** uraikan secara komprehensif pada bagian Pendahuluan di atas, pemberian kredit oleh **Tergugat I Dalam Konpensi** kepada **Penggugat Dalam Konpensi** sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit maupun proses penyerahan serta pengikatan Objek Jaminan, telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila :
 - 4.1. Adanya Kesepakatan para pihak :

Dalam hal ini **Tergugat I Dalam Konpensi** dan **Penggugat Dalam Konpensi** jelas telah sepakat untuk membuat dan menandatangani perjanjian kredit dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit.
 - 4.2. Kecakapan para pihak :

Bahwa **Tergugat I Dalam Konpensi** diwakili Tuan Irfanto Oeij dan Nyonya Jap Chin Phing dalam kedudukannya sebagai Direktur dari PT. Bank Mayora selaku **Tergugat I Dalam Konpensi**, sedangkan **Penggugat Dalam Konpensi** bertindak untuk dan atas nama perusahaan dengan diwakili oleh Tuan Ir. Mahayana Sjukur Rasjid selaku Direktur dan Nyonya Ranti Mayekti selaku Wakil Direktur serta Bapak Hermanto selaku Suami dari Nyonya Ranti Mayekti dalam hal ini sebagai Penjamin dan memberikan persetujuan kepada istri. Oleh karena itu, para pihak merupakan subjek hukum yang cakap untuk membuat dan/atau menandatangani Perjanjian Kredit.
 - 4.3. Suatu hal tertentu :



Bahwa objek Perjanjian Kredit adalah berupa pemberian fasilitas kredit dengan total sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar Rupiah).

4.4. Sebab yang halal :

Bahwa pemberian fasilitas kredit oleh **Tergugat I Dalam Kompensi** akan dipergunakan oleh **Penggugat Dalam Kompensi** untuk Modal Kerja dan Investasi pembelian mesin produksi.

5. Bahwa oleh karena pemberian maupun proses penyerahan serta pengikatan Objek Jaminan, tidak melanggar satupun ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan selain itu telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga Perjanjian Kredit tersebut berlaku sebagai undang-undang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 KUHPerdata, "*Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*".

- III -

**PENGGUGAT TELAH BERADA DALAM KEADAAN CIDERA JANJI
(WANPRESTASI) ATAS PERJANJIAN KREDIT**

6. Bahwa sebagaimana uraian pada bagian PENDAHULUAN di atas, **Penggugat Dalam Kompensi** telah mendapatkan dan menikmati uang berupa pinjaman atau kredit dari **Tergugat I Dalam Kompensi** sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar Rupiah).
7. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman ke-3 (tiga) angka 4 (empat) dengan tegas mengakui telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas Perjanjian Kredit :
- "Bahwa karena adanya permasalahan finansial/keuangan pada **Penggugat**, maka pinjaman kredit **Penggugat** mengalami macet."*
8. Bahwa **Tergugat I Dalam Kompensi** telah beberapa kali meminta dan memperingatkan **Penggugat Dalam Kompensi** untuk melaksanakan pembayaran kewajiban/hutang kepada **Tergugat I Dalam Kompensi**, melalui surat-surat sebagai berikut :
- 8.1.1. Surat Peringatan ke-1 No. 027/12/TL-06/2016 tertanggal 23 Desember 2016;
- 8.1.2. Surat Peringatan ke-2 No. 001/01/MKT/TL-06/2017 tertanggal 11 Januari 2017;
- 8.1.3. Surat Peringatan ke-3 NO. 002/01/MKT/TL-06/2017 tertanggal 26 Januari 2017;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 9 Perjanjian Kredit disebutkan apabila Peminjam (*in casu* **Penggugat Dalam Kompensi**) lalai untuk membayar setiap jumlah pokok



dan/atau hutang dan/atau bunga dan/atau jumlah lain, maka Debitur telah dinyatakan Wanprestasi.

Pasal 9 :

"Apabila Peminjam lalai melaksanakan sesuatu kewajiban atau melanggar sesuatu ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian Kredit Ini, termasuk tetapi tidak terbatas untuk membayar lunas pada waktunya kepada Bank sesuai jumlah pinjaman dan/atau bunga, provisi dan lain-lain jumlah uang yang sudah wajib dibayar lunas (sudah jatuh tempo), maka demi hukum Peminjam berada dalam keadaan wanprestasi, dan oleh karenanya Bank akan menggunakan haknya untuk melakukan segala upaya hukum yang dianggap perlu dalam rangka melakukan penagihan terhadap Peminjam termasuk tetapi tidak terbatas mengeksekusi jaminan-jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 (tujuh) di atas."

10. Bahwa ketentuan Pasal 9 Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud pada Angka 9 di atas, sesuai dan sejalan dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerduta, yang menyebutkan :

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

11. Bahwa menurut pendapat dari Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya " Hukum Perjanjian", PT. Intermedia, Jakarta, 2008, cetakan ke-22, halaman 45, disebutkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah :

"Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, yang dapat berupa empat macam, yaitu :

- a. *Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- b. *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- c. *Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- d. *Melakukan sesuai yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya"*.

12. Bahwa pendapat dari Prof. R. Subekti tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 494K/Pdt/1995, yang dengan tegas menyatakan dengan tidak dilunasinya sisa hutang oleh debitur, maka debitur telah wanprestasi.

13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, telah terbukti secara hukum bahwa **Penggugat Dalam Kompensi** telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi sehingga **Penggugat Dalam Kompensi** memiliki kewajiban untuk mengganti biaya, rugi dan bunga sebagaimana diatur dengan tegas dalam 1243 KUHPerduta.



- III -

**PENGGUGAT DALAM KONPENSI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN
MELANGGAR HUKUM DENGAN MELAKUKAN PENJUALAN JAMINAN FIDUSIA
TANPA PERSETUJUAN DARI KREDITUR**

14. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Perjanjian Kredit Nomor 35 mengenai Jaminan, **Penggugat Dalam Kompensi** menyerahkan 1 (satu) unit mesin Trent Jaw Crusher 400 atas nama CV. Multi Guna Utama dengan nilai penjaminan sebesar Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta Rupiah) dan 1 (satu) unit mesin Trent Jaw Crusher 1220 x 910 atas nama CV. Multi Guna Utama dengan nilai penjaminan sebesar Rp. 2.562.000.000,- (dua miliar lima ratus enam puluh dua juta Rupiah) sebagai jaminan yang bersifat *cross collateral* dengan Perjanjian Kredit Nomor 36, Perjanjian Kredit Nomor 37, dan Perjanjian Kredit Nomor 38.
15. Bahwa Jaminan Mesin sebagaimana angka 4 di atas, telah didaftarkan dengan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W11.00898635.AH.05.01 dan Sertifikat Jaminan Fidusia Nomor W11.00898629.AH.05.01 yang keduanya tertanggal 31 Juli 2015.
16. Bahwa selain terbukti cidera janji (wanprestasi), **Penggugat Dalam Kompensi** juga terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum baik secara perdata maupun secara pidana.
17. Bahwa **Penggugat Dalam Kompensi** secara melanggar hukum melakukan penjualan atas objek jaminan Fidusia berupa 1 (satu) unit mesin Trent Jaw Crusher 400 dan 1 (satu) unit mesin Trent Jaw Crusher 1220 x 910 tanpa persetujuan dari **Tergugat I Dalam Kompensi**.
18. Bahwa penjualan objek jaminan Fidusia tanpa persetujuan dari kreditur *in casu* **Tergugat Dalam Kompensi** merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("**KUHPerdata**") dan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Fidusia yaitu :
Pasal 1365 KUHPerdata :
"Perbuatan Melanggar Hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian".
Pasal 36 Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Fidusia :
"Pemberi Fidusia yang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)".



19. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, telah terbukti secara hukum bahwa **Penggugat Dalam Kompensi** telah melakukan perbuatan melanggar hukum baik secara perdata maupun secara pidana sehingga sesungguhnya **Penggugat Dalam Kompensi** lah yang memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab secara hukum kepada **Tergugat I Dalam Kompensi**.

- IV -

PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

20. Bahwa **Tergugat I Dalam Kompensi** menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan **Penggugat Dalam Kompensi** pada halaman ke-4 dan halaman ke-5 angka ke 11 sampai dengan angka 14 yang menyatakan :

Halaman 4 angka ke-11 :

"Bahwa nilai lelang yang dimenangkan oleh **Tergugat I** pada tanggal 1 Maret 2019 sebesar Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus juta Rupiah) (apabila merujuk pada persetujuan penawaran pembelian tanah dan bangunan yang ditujukan kepada Bapak Rivan Putera Yuwono) adalah sangat rendah sekali dan tidak wajar nilainya, karena hasil nilai appraisal pada tahun 2016 yang tertuang dalam Laporan Hasil Appraisal Nomor 044.5/IDR/AL/IV/2016, tertanggal 19 April 2016, dinyatakan Nilai Pasar Obyek yang menjadi hak tanggungan milik **Penggugat** adalah senilai Rp. 24.314.500.000,- (dua puluh empat miliar tiga ratus empat belas juta lima ratus ribu Rupiah), dengan indikasi Nilai Likuidasi sebesar Rp. 17.020.200.000,- (tujuh belas miliar dua puluh juta dua ratus ribu Rupiah), yang mana saat ini seharusnya nilai pasar obyek tanah dan bangunan a quo telah mengalami kenaikan harga."

Halaman 5 angka ke-12 :

"Bahwa nilai appraisal pada tahun 2016 yang tertuang dalam Laporan Hasil Appraisal Nomor 044.5/IDR/AL/IV/2016, tertanggal 19 April 2016, khusus untuk obyek hak tanggungan adalah sebesar Rp. 21.314.500.000,- (dua puluh satu miliar tiga ratus empat belas juta lima ratus ribu Rupiah) dengan nilai likuidasi sebesar Rp. 14.920.200.000,- (empat belas miliar sembilan ratus dua puluh juta dua ratus ribu Rupiah)."

Halaman 5 angka ke-13 1 :

"Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, obyek tanah dan bangunan sengketa a quo yang telah dimenangkan oleh **Tergugat I** dengan nilai sebesar Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus juta Rupiah) tersebut sangat merugikan **Penggugat** karena seharusnya pelaksanaan lelang atas hak tanggungan harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi



setiap pihak yang berkepentingan dan diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan."

Halaman 5 angka ke-13 2 :

"Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, dengan ini Penggugat uraikan tindakan-tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan argumentasi hukum sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melaksanakan eksekusi hak tanggungan milik Penggugat tidak sesuai dengan prosedur dan tidak sesuai dengan nilai Limit dan Harga Pasar yang berlaku atas obyek tanah dan bangunan a quo".

Halaman 5 angka ke-14 :

"Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pelaksanaan lelang yang sesuai dengan proses lelang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK/06/2016, maka dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dan dijelaskan dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdara yang menyatakan :

Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan :

"Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian".

Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan :

"Setiap orang yang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya".

21. Bahwa dalil-dalil Gugatan **Penggugat Dalam Kompensi** tersebut di atas, menunjukkan bahwa **Penggugat Dalam Kompensi** "kurang mengerti dan kurang paham" mengenai ketentuan yang mengatur tentang proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU HT").
22. Bahwa sebagaimana yang telah **Tergugat I Dalam Kompensi** uraikan dalam bagian Pendahuluan, terkait proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan adalah telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dengan perincian sebagai berikut :
 - 22.1. Pada tanggal 28 September 2018 telah dilaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan SHM 124, SHM 130, SHM 131, SHM



146, SHM 161, dan SHM 192 melalui Tergugat II namun hasilnya adalah Tidak Ada Penawar ("TAP").

22.2. Pada tanggal 8 Desember 2018 guna keperluan lelang eksekusi kedua, telah dilakukan Penilaian/*Appraisal* independen melalui Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan ("**KJPP Iskandar dan Rekan**") sebagaimana surat hasil penilaian Nomor 191.1/IDR/DD.1/LLG/XII/2018 tertanggal 13 Desember 2018 perihal Penilaian Properti atas nama CV. Multi Guna Utama yang pada pokoknya memberikan hasil penilaian atas Objek Jaminan SHM 124, SHM 130, SHM 131, SHM 146, SHM 161, dan SHM 192 sebagai berikut :

22.2.1. Nilai Pasar : Rp.20.712.900.000,- (dua puluh miliar tujuh ratus dua belas juta sembilan ratus ribu Rupiah);

22.2.2. Nilai Likuidasi : Rp. 10.356.500.000,- (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah).

22.3. Pada tanggal 14 Februari 2019 sebagaimana surat Nomor 027/RMDL-BM/II/2019 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi, **Tergugat I** telah memberitahukan rencana lelang kedua atas Objek Jaminan pada tanggal 1 Maret 2019 kepada **Penggugat**.

22.4. Rencana pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Jaminan sebagaimana dimaksud di atas telah diberitahukan kepada **Penggugat Dalam Kompensi** sebagaimana Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor 027/RMDL-BM/II/2019 tertanggal 14 Februari 2019 dan diumumkan melalui Surat Kabar Satelit News tertanggal 15 Februari 2019.

22.5. Pada tanggal 1 Maret 2019, telah dilaksanakan lelang eksekusi kedua sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 129/24/2019 tertanggal 1 Maret 2019 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Objek Jaminan telah terjual dengan harga pokok lelang sebesar Rp. 10.356.500.000,- (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah) kepada Bapak Ade Chandra.

23. Bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh **Tergugat I Dalam Kompensi** dan **Tergugat II Dalam Kompensi** juga telah diumumkan dalam rangka pemenuhan asas publisitas sesuai dengan ketentuan Pasal 54 angka 1 huruf b dan c, serta Pasal 57 ayat 1 huruf a angka 1 PMK Nomor 27 tahun 2016.

Pasal 54 angka 1 :



- b. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan
- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

Pasal 57 ayat 1 huruf a angka 1 :

(1) Pengumuman Lelang Ulang untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

a. lelang barang tidak bergerak atau barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak, dilakukan dengan cara :

1. Pengumuman Lelang Ulang dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang ulang dimaksud tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan lelang terakhir.

24. Bahwa **Tergugat I Dalam Kompensi** selaku Pemohon Lelang dan/atau Penjual telah menyerahkan hasil penilaian/penaksiran sekaligus telah mencantumkan Nilai Limit sesuai dengan hasil penilaian/penaksiran independen melalui Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar dan Rekan ("**KJPP Iskandar dan Rekan**") sebagaimana surat hasil penilaian Nomor 191.1/IDR/DD.1/LLG/XII/2018 tertanggal 13 Desember 2018 perihal Penilaian Properti atas nama CV. Multi Guna Utama yang pada pokoknya memberikan hasil penilaian atas nilai likuidasi Objek Jaminan SHM 124, SHM 130, SHM 131, SHM 146, SHM 161, dan SHM 192 sebesar Rp. 10.356.500.000,- (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah).

25. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit, UU HT maupun dalam PMK Nomor 27 tahun 2016, sebagai **Tergugat I Dalam Kompensi** kutip di bawah ini :

Pasal 8 Perjanjian Kredit :

"Apabila PEMINJAM lalai melaksanakan sesuatu kewajiban atau melanggar suatu ketentuan yang termaktub dalam PERJANJIAN KREDIT ini, termasuk tetapi tidak terbatas untuk membayar lunas pada waktunya kepada BANK sesuatu jumlah pinjaman dan/atau bunga, provisi dan lain-lain jumlah uang yang sudah wajib dibayar lunas (sudah jatuh tempo), maka demi hukum PEMINJAM



berada dalam keadaan WANPRESTASI, dan oleh karenanya BANK akan menggunakan haknya untuk melakukan segala upaya hukum yang dianggap perlu dalam rangka melakukan penagihan terhadap PEMINJAM termasuk tetapi tidak terbatas mengeksekusi jaminan-jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di atas".

Pasal 6 UU HT :

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

Penjelasan : Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada hak pemberi Hak Tanggungan."

Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT :

- 2) "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hipotek sepanjang hak atas tanah".

Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU HT :

Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan ketentuan dalam ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Pasal 20 UU HT :

Apabila Nasabah cidera janji, maka berdasarkan :



- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 13 PMK Nomor 27 tahun 2016 :

"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".

26. Bahwa perlu juga **Tergugat I Dalam Kompensi** sampaikan, berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat 1 jo. Pasal 27 jo. Pasal 30 PMK Nomor 27 tahun 2016 telah memberikan kepastian hukum bagi Kreditur dalam rangka mendapatkan pengembalian (*recovery*) atas kredit bermasalah (*macet*), yaitu lelang tidak dapat dibatalkan apabila yang mengajukan permohonan pembatalan adalah Debitor/Termohon Eksekusi. Sehingga permohonan/permintaan **Penggugat Dalam Kompensi** selaku Debitor/Termohon Eksekusi untuk menanggukkan pelaksanaan lelang eksekusi merupakan permohonan/permintaan yang tidak berdasar hukum dan harus ditolak.

Pasal 14 (1) :

Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UU HT tidak dapat dilaksanakan.

Pasal 27 :

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan.

Pasal 30 :

Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang di luar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal :

- a. SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UU HT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;



- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Non eksekusi;
 - e. Tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
 - f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21;
 - g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
 - h. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
 - i. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
 - j. Nilai limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
 - k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.
27. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dan sesuai dengan fakta hukum, yaitu pelaksanaan lelang terhadap Objek Jaminan telah dilakukan, maka dapat diartikan secara hukum bahwa pelaksanaan lelang terhadap Objek Jaminan telah memenuhi segala persyaratan legalitas formal subjek dan objek lelang.
28. Bahwa oleh karena proses pelaksanaan lelang hak eksekusi hak tanggungan dalam perkara dimaksud adalah sah dan telah berdasarkan hukum, maka dalil-dalil Gugatan **Penggugat Dalam Kompensi** yang menyatakan proses lelang eksekusi hak tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum, haruslah ditolak oleh Majelis Hakim karena dalil **Penggugat Dalam Kompensi** tersebut sama sekali tidak berdasar hukum serta menyatakan **Tergugat I Dalam Kompensi** selaku Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang sebagaimana tertuang dalam Hasil Rapat Kamar Perdata pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 tahun 2012 *jo*. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 2014 angka VIII yang berbunyi :
- "Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak".*

- V -

TERGUGAT I DALAM KOMPENSI TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUGIKAN PENGGUGAT KOMPENSI

29. Bahwa **Tergugat I Dalam Kompensi** menolak dengan tegas dalil Gugatan **Penggugat Dalam Kompensi** dan/atau Petitum Gugatan **Penggugat Dalam**



Konpensi yang mendalilkan **Tergugat I Dalam Konpensi** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan Harga Pokok Lelang atas Objek Jaminan yaitu senilai Rp. 10.356.500.000,- (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah), jauh dibawah nilai/harga pasar.

30. Bahwa sebagaimana yang telah **Tergugat I Dalam Konpensi** uraikan pada bagian IV di atas bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan telah sesuai dengan peraturan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
31. Bahwa jika nilai pasar dari Objek Jaminan tinggi atau Objek Jaminan *marketable*, maka sudah seharusnya banyak yang mendaftar untuk ikut sebagai peserta lelang untuk membeli Objek Jaminan tersebut, karena rencana pelaksanaan lelang atas Objek Jaminan telah beberapa kali diumumkan. Faktanya sampai dengan hari lelang ke-2 dilaksanakan, tidak banyak yang mendaftar sebagai peminat dan yang melakukan penawaran tertinggi pun hanya sebesar Rp. 10.356.500.000,- (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu Rupiah), yang kemudian diputuskan sebagai pemenang lelang (pembeli).
32. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, seluruh tindakan yang telah dilakukan oleh **Tergugat I Dalam Konpensi** baik dalam proses pemberian Perjanjian Kredit, pengikatan Objek Jaminan, termasuk proses pelaksanaan lelang terhadap Objek Jaminan, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian dalil-dalil **Penggugat Dalam Konpensi** yang menyatakan **Tergugat I Dalam Konpensi** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sendiri tidak berdasar hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan. Sebaliknya justru **Penggugat Dalam Konpensi** lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan penjualan atas objek jaminan Fidusia dan menyebabkan kerugian yang signifikan bagi **Tergugat I Dalam Konpensi**.

- VI -

**TUNTUTAN GANTI RUGI TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM
UNTUK DIKABULKAN**

33. Bahwa **Tergugat I Dalam Konpensi** menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan **Penggugat Dalam Konpensi** pada angka 15 dan 16 halaman 6 serta petitum angka 4 yang menuntut ganti rugi :

Angka 15 :



"Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, menyebabkan Penggugat telah mengalami kerugian baik secara Materiil maupun Imateriil dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Bahwa obyek tanah dan bangunan milik Penggugat sesuai dengan Harga Pasar pada tahun 2019 adalah sebesar Rp. 28.369.599.500,- (dua puluh delapan miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah), sehingga kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 17.669.599.500,- (tujuh belas miliar enam ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Harga pasar dikurang harga lelang adalah : Rp. 28.369.599.500,- (dua puluh delapan miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah) dikurang Rp. 10.700.000.000,- (sepuluh miliar tujuh ratus juta Rupiah) sama dengan Rp. 17.669.599.500,- (tujuh belas miliar enam ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus Rupiah).

Kerugian Imateriil :

Penggugat telah dirugikan berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini yang semuanya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi dalam perkara ini untuk memberikan kepastian hukum atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka Penggugat menuntut ganti rugi imateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah).

Angka 16 :

Bahwa berdasarkan staatsblat 1848 No. 22, maka terhadap kerugian materiil yang diderita Penggugat dapat dikenakan bunga yang ditetapkan oleh undang-undang (moratoir) sebesar 6% per tahun sejak diajukannya gugatan ini yang nilainya akan ditentukan setelah ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap.

34. Bahwa dalil-dalil **Penggugat Dalam Kompensi** tersebut di atas sangatlah mengada-ada karena selain **Penggugat Dalam Kompensi** tidak dapat membuktikan secara sah dan rinci tentang adanya kerugian serta dasar hukum atas permintaan ganti rugi tersebut, **Tergugat I Dalam Kompensi**, telah dapat membuktikan bahwa proses Perjanjian Kredit, pengikatan Objek Jaminan, hingga proses pelaksanaan lelang atas Objek Jaminan yang dilakukan **Tergugat I Dalam Kompensi**, bersama-sama dengan **Tergugat II Dalam Kompensi**, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga sama sekali tidak menimbulkan kerugian apapun kepada **Penggugat**



Dalam Kompensi. Hal ini sesuai dan sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

34.1. Putusan MARI No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan : "*Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna*".

34.2. Putusan MARI No. 1171 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971, yang menyatakan : "*Tuntutan ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna, rinci dan jelas, serta tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah kerugian haruslah ditolak*".

34.3. Putusan MARI No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 yang menyatakan : "*apabila besarnya kerugian yang diderita Penggugat tidak dapat dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan Penggugat, haruslah ditolak Pengadilan*".

35. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah jelas terbukti tuntutan **Penggugat Dalam Kompensi** yang meminta ganti rugi dan meminta Objek Jaminan dikembalikan kepada **Penggugat Dalam Kompensi** merupakan tuntutan yang keliru dan tidak berdasar hukum, sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*).

- VII -

**PERMOHONAN DWANGSOM TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM
UNTUK DIKABULKAN**

36. Bahwa selanjutnya, terkait tuntutan **Penggugat Dalam Kompensi** mengenai pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari yang harus dibayar oleh PARA TERGUGAT sangatlah tidak berdasar hukum untuk dikabulkan karena berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 792/Sip/1972 tanggal 26-2-1973 menentukan bahwa **uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan membayar uang**. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2331K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009.

37. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dengan tegas disimpulkan bahwa *dwangsom* (uang paksa) tidak dapat dibebankan kepada pihak **Tergugat I Dalam Kompensi** atau pihak yang kalah dalam suatu gugatan jika sepanjang gugatan tersebut mengandung hukuman untuk pembayaran sejumlah uang. Oleh sebab itu, dikarenakan gugatan *a quo* di dalam petitumnya terdapat permohonan pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan **Penggugat Dalam**



Kompensi agar **Tergugat I Dalam Kompensi** diwajibkan dan/atau dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), harus ditolak oleh Majelis Hakim.

- VIII -

**PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM
UNTUK DIKABULKAN**

38. Bahwa **Tergugat I Dalam Kompensi** menolak dengan tegas dalil-dalil **Penggugat Dalam Kompensi** pada Posita angka 18 s/d 22 halaman 7 dan Petitum angka 6 halaman 9, yang memohonkan agar Pengadilan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas SHM 124, SHM 130, SHM 131, SHM 146, SHM 161, dan SHM 192.
39. Bahwa dalil dan/atau permintaan **Penggugat Dalam Kompensi** tersebut di atas sangatlah mengada-ada dan sama sekali tidak berdasar untuk dikabulkan karena sebagaimana yang telah **Tergugat I Dalam Kompensi** uraikan di atas, Gugatan **Penggugat Dalam Kompensi** tidak terbukti dan tidak berdasar hukum, sehingga tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yaitu harus adanya sangka beralasan bahwa si Tergugat sebelum putusan dijalankan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya.

Pasal 227 ayat (1) HIR :

"Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang terhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan perintah itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan di pengadilan negeri yang pertama sesudah itu akan mengajukan dan menguatkan gugatannya."

40. Bahwa oleh karena dalam gugatan *a quo*, **Penggugat Dalam Kompensi** tidak dapat menunjukkan adanya kekhawatiran/sangka bahwa **Tergugat I Dalam Kompensi** akan mengasingkan barang-barangnya yang dimohonkan sita jaminan oleh **Penggugat Dalam Kompensi**, maka Sita Jaminan tersebut tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak.
41. Bahwa oleh karena Sita Jaminan yang dimohonkan oleh **Penggugat Dalam Kompensi** tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, maka Sita Jaminan yang dimohonkan oleh **Penggugat**



Dalam **Konpensi** tidak dapat dilakukan. Hal ini sejalan dengan beberapa Yurispuensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu :

41.1. Putusan MARI Nomor 121 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan :

*"Apabila Pengugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka **Sita Jaminan tidak dapat dilakukan.**"*

41.2. Putusan MARI Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan :

"Sita Jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, tidak dibenarkan."

- IX -

**PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK BERALASAN
MENURUT HUKUM UNTUK DIKABULKAN**

42. Bahwa Tergugat I Dalam Konpensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat Dalam Konpensi pada petitum angka 10 halaman 9 yang menuntut putusan serta merta (*uitvorbaar bij voorraad*), karena dalil-dalil PENGGUGAT tidak didasarkan atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2004 tentang Putusan serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*) dan provisional.

Pasal 180 HIR ayat (1) :

".....Maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukum lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak milik."

43. Bahwa butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisonil berbunyi sebagai berikut :

*"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama **Tidak Menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali** dalam hal-hal sebagai berikut :*

a. *Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda*



tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;

- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. Tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;*
- d. Pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;*
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;*
- g. Pokok sengketa mengenai Bezitrecht."*

44. Bahwa selain gugatan *a quo* tidak didasari oleh bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, dalam memohon Putusan Serta Merta, Penggugat Dalam Kompensi juga tidak dapat membuktikan adanya kesanggupan untuk memberikan jaminan yang cukup untuk menjamin tidak timbulnya kerugian bagi Tergugat I Dalam Kompensi apabila ternyata Putusan Serta Merta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan yang lebih tinggi. Dengan demikian permohonan Putusan serta Merta tersebut tidak memenuhi ketentuan butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan serta tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil.

45. Bahwa dalam butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI. No. 3 tahun 2000 tentang Putusan serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dengan tegas disebutkan: "*Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.*"

46. Bahwa kutipan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, berbunyi sebagai berikut :

"....., sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara Serta Merta hendaknya berhati-hati dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil



terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) tersebut."

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapatlah diketahui dengan jelas bahwa sesungguhnya permohonan Penggugat tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), sama sekali tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03/2000 tertanggal 21 Juni 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001, oleh karena itu permohonan tersebut tidak layak untuk dipertimbangkan dan harus ditolak.

II. DALAM REKONPENSI :

TERGUGAT DALAM REKONPENSI TELAH MENDUDUKI ASSET PENGGUGAT DALAM REKONPENSI TANPA HAK DAN TANPA IZIN

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Kompensi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonpensi ini.

1. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada Bagian Kompensi di atas, bahwa **Tergugat Dalam Rekonpensi** telah mendapatkan fasilitas kredit dari **Penggugat Dalam Rekonpensi** dengan plafond sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar Rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 35, 36, 37, dan 38 yang dibuat oleh dan di hadapan Sakti Lo, SH., Notaris di Tangerang pada tanggal 13 April 2015.
2. Bahwa faktanya **Tergugat Dalam Rekonpensi** tidak dapat membayar dan/atau melaksanakan kewajibannya sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit sehingga **Penggugat Dalam Rekonpensi** menggunakan haknya untuk mendapatkan pengembalian atas fasilitas kredit yang telah dinikmati oleh **Tergugat Dalam Rekonpensi** dengan mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL Tangerang II. Dimana lelang eksekusi atas jaminan hutang **Penggugat Dalam Rekonpensi** dilaksanakan pada tanggal 1 Maret 2019 dan **Penggugat Dalam Rekonpensi** dinyatakan sebagai pemenang lelang, sebagaimana terbukti dalam Risalah Lelang Nomor 129/24/2019 tertanggal 1 Maret 2019, sehingga dengan demikian hak kepemilikan dari Objek Jaminan telah beralih secara sah kepada **Penggugat Dalam Rekonpensi**.
3. Bahwa walaupun kepemilikan atas Objek Jaminan telah beralih dari **Tergugat Dalam Rekonpensi** kepada **Penggugat Dalam Rekonpensi**, akan tetapi **Tergugat Dalam Rekonpensi** tetap menduduki dan/atau menguasai Objek Jaminan yang telah menjadi milik **Penggugat Dalam Rekonpensi**.



4. Bahwa **Penggugat Dalam Rekonpensi** telah beberapa kali meminta dan memperingatkan **Tergugat Dalam Rekonpensi** untuk mengosongkan asset milik **Penggugat Dalam Rekonpensi**, namun **Tergugat Dalam Rekonpensi** hanya berjanji-janji dan enggan untuk meninggalkan asset milik **Penggugat Dalam Rekonpensi**, dan oleh karenanya tindakan **Tergugat Dalam Rekonpensi** menduduki dan/atau menempati asset milik **Penggugat Dalam Rekonpensi** tersebut dapatlah dikatakan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM (vide Pasal 1365 KUHPdata) yang telah menimbulkan kerugian bagi **Penggugat Dalam Rekonpensi** baik kerugian materil maupun immateriil.

Pasal 1365 KUHPdata :

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".

5. Bahwa adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) (vide Pasal 1365 KUHPdata) sebagaimana disebutkan dalam buku Karangan Munir Fuady, SH., MH., LLM, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti tahun 2002 yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)" pada halaman 10 s/d 13 adalah :
- *Adanya suatu perbuatan;*
 - *Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goede zeden), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;*
 - *Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur kelalaian (negligence, culpa), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (recht vaar digingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;*
 - *Adanya kerugian bagi korban;*
 - *Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.*
6. Bahwa dari uraian di atas, telah terbukti tindakan dan/atau perbuatan **Tergugat Dalam Rekonpensi** yang masih menguasai tanah dan bangunan objek jaminan dan dengan sengaja menghalang pelaksanaan eksekusi pengosongan dengan mengajukan gugatan yang tidak berdasar secara hukum sebagaimana dimaksud dalam angka 5 di atas, telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, dengan penjelasan sebagai berikut :



a. **Adanya suatu perbuatan.**

Adapun perbuatan dari **Tergugat Dalam Rekonpensi** yaitu menguasai tanah dan bangunan objek jaminan yang faktanya secara hukum bukan lagi miliknya.

b. **Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goedezeden), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.** Perbuatan-perbuatan **Tergugat Dalam Rekonpensi** sebagaimana dimaksud dalam butir a di atas, melanggar ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena **Tergugat Dalam Rekonpensi** telah menerima dan menikmati lunasnya jumlah kredit/pinjaman **Tergugat Dalam Rekonpensi** kepada **Penggugat Dalam Rekonpensi**, akan tetapi **Tergugat Dalam Rekonpensi** masih saja menguasai tanah dan bangunan tanpa ada niat untuk menyerahkan kepada **Penggugat Dalam Rekonpensi**.

c. **Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur kelalaian (negligence, culpa), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (recht vaar digingsgrond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.**

Bahwa penguasaan tanah dan bangunan objek jaminan dan pengajuan Gugatan dengan jelas sengaja dilakukan oleh **Tergugat Dalam Rekonpensi**.

d. **Adanya kerugian bagi korban.**

Bahwa tindakan **Tergugat Dalam Rekonpensi** sebagaimana dimaksud dalam butir a s/d c di atas jelas-jelas telah menimbulkan kerugian bagi **Penggugat Dalam Rekonpensi** baik kerugian materiil maupun immaterial.

Kerugian Materiil :

Tindakan **Tergugat Dalam Rekonpensi** yang menempati dan/atau menduduki asset milik **Penggugat Dalam Rekonpensi** tersebut yaitu sejak tanggal 1 April 2019 sampai dengan tanggal Jawaban dalam Konpensi atau Gugatan Rekonpensi ini diajukan atau sampai dengan tanggal 29 Januari 2020 atau selama 303 (tiga ratus tiga) hari, telah menimbulkan kerugian materiil bagi **Penggugat Dalam Rekonpensi** yaitu berupa hilangnya fungsi dan/atau manfaat yang dari Objek Jaminan selama 303 (tiga ratus tiga) hari atau mungkin lebih dengan nilai sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah)



untuk setiap harinya, atau sama dengan Rp. 303.000.000,- (tiga ratus tiga Rupiah), dengan perhitungan sebagai berikut :

Rp. 1.000.000,- x 303 = Rp. 303.000.000,- (tiga ratus tiga juta Rupiah)

Kerugian Immateriil :

Bahwa tindakan **Tergugat Dalam Rekonpensi** tersebut juga telah menimbulkan kerugian immateriil bagi **Penggugat Dalam Rekonpensi** karena permasalahan ini sangat banyak menyita waktu dan pikiran serta tenaga **Penggugat Dalam Rekonpensi**, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi **Penggugat Dalam Rekonpensi**, yang semuanya tidak ternilai harganya. Namun apabila kerugian immateriil tersebut hendak dinilai dengan uang adalah patut dinilai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah).

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Kerugian sebagaimana dimaksud dalam butir d di atas, jelas-jelas terjadi karena perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat Dalam Rekonpensi**.

7. Bahwa daail-dalil Gugatan **Penggugat Dalam Rekonpensi** didukung dengan bukti yang cukup dan kuat, dan oleh karenanya mohon kiranya yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan Rekonpensi *a quo* untuk memutuskan Gugatan dari **Penggugat Dalam Rekonpensi** dengan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan/atau upaya hukum lainnya dari **Tergugat Dalam Rekonpensi**.
8. Bahwa untuk menghindari berlarut-larutnya penyelesaian perkara dan tidak dipatuhinya isi putusan dalam perkara *a quo* oleh **Tergugat Dalam Rekonpensi**, mohon agar yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara menghukum **Tergugat Dalam Rekonpensi** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada **Penggugat Dalam Rekonpensi** sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari terhitung sejak Perkara Gugatan *a quo* diputus di tingkat Pengadilan Negeri sampai dengan **Tergugat Dalam Rekonpensi** mengosongkan dan/atau menyerahkan Objek Jaminan serta membayar ganti rugi kepada **Penggugat Dalam Rekonpensi**.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini **Tergugat I Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi** mohon agar dengan segala wewenang dan hikmah kebijaksanaan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *a quo* berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI :



DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi **Tergugat I Dalam Kompensi** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan **Penggugat Dalam Kompensi** tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).
3. Menghukum **Penggugat Dalam Kompensi** untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan **Penggugat Dalam Kompensi** untuk seluruhnya.
2. Menghukum **Penggugat Dalam Kompensi** untuk membayar biaya perkara yang timbul.

II. DALAM REKONPENSİ :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan **Penggugat Dalam Rekonpensi** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **Tergugat Dalam Rekonpensi** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum **Tergugat Dalam Rekonpensi** untuk membayar ganti kerugian Materiil sebesar Rp. 303.000.000,- (tiga ratus tiga juta Rupiah) atas biaya yang timbul karena pemakaian asset milik **Penggugat Dalam Rekonpensi** selama 303 (tiga ratus tiga) hari sejak tanggal lelang 1 Maret 2019 sampai dengan Gugatan Rekonpensi a quo diajukan.
4. Menghukum **Tergugat Dalam Rekonpensi** untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh miliar Rupiah*).
5. Memerintahkan kepada **Tergugat Dalam Rekonpensi** untuk mengosongkan dan menyerahkan Objek Jaminan milik **Penggugat Dalam Rekonpensi** kepada **Penggugat Dalam Rekonpensi**.
6. Menghukum **Tergugat Dalam Rekonpensi** untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap hari terhitung sejak Perkara Gugatan a quo diputus di tingkat Pengadilan Negeri sampai dengan **Tergugat Dalam Rekonpensi** mengosongkan dan/atau menyerahkan Objek Jaminan serta membayar ganti rugi kepada **Penggugat Dalam Rekonpensi**.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi dan atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).
8. Menghukum **Tergugat Dalam Rekonpensi** untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 29 Januari 2020, yang berisi uraian sebagai berikut :

- A. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
- B. Bahwa objek perkara dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut :
 - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 130/Kelurahan Sarua Indah, luas 244 m²;
 - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 161/Kelurahan Sarua Indah, luas 405 m²;
 - 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 124/Kelurahan Sarua Indah, luas 1.370 m²;
 - 4) Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Kelurahan Sarua Indah, luas 135 m²;
 - 5) Sertifikat Hak Milik Nomor 146/Kelurahan Sarua Indah, luas 284 m²; dan
 - 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 192/ Kelurahan Sarua Indah, luas 2.085 m².terletak di Kelurahan Sarua Indah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Propinsi Banten, keseluruhan atas nama Hermanto (untuk selanjutnya disebut objek sengketa).
- C. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara dalam perkara *a quo* dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) dan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Lelang).
- D. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah terkait pelelangan terhadap objek sengketa, yang menurut Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

A. Eksepsi Kompetensi Relatif.

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terkait dengan pelaksanaan lelang yang berdasarkan :
 - a. Akta Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 13 April 2015;
 - b. Akta Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 13 April 2015;

Halaman 41 Putusan Nomor 380/PDT/2021/PT DKI



- c. Akta Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 13 April 2015;
 - d. Akta Perjanjian Kredit Nomor 38 tanggal 13 April 2015;
 - e. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 4088/2015 tanggal 25 Mei 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 26/2015 tanggal 8 Mei 2015;
 - f. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4099/2015 tanggal 25 Mei 2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 25/2015 tanggal 8 Mei 2015.
2. Bahwa dalam hal Penggugat merasa dirugikan haknya karena adanya pelaksanaan lelang objek sengketa, seharusnya Penggugat mengajukan upaya hukum kepada pengadilan negeri yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit, yaitu Pengadilan Negeri Tangerang.
 3. Bahwa selain itu, objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah atau barang tetap yang terletak di Kota Tangerang Selatan, yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR diatur bahwa "... atau **kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut**". Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR dimaksud maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah **pengadilan negeri di tempat tanah (barang tetap) tersebut berada, yaitu Pengadilan Negeri Tangerang**.
 4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, karena telah terbukti Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang secara relatif memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku (vide Pasal 134 HIR) Majelis Hakim dalam perkara gugatan *a quo* terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela sebelum memeriksa dan memutus perkaranya serta menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.

B. Eksepsi *Persona Standi in Judicio*.

1. Bahwa Tergugat II berpendapat penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam gugatan Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan secara lengkap dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Banten selaku (instansi) atasan Tergugat II, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang II bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut negara.
2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 telah ditegaskan bahwa gugatan yang diajukan terhadap suatu instansi pemerintahan yang memiliki atasan, maka



gugatan dimaksud juga harus ditujukan kepada instansi yang secara hierarki berada di atasnya, dalam hal ini adalah Pemerintah Republik Indonesia.

3. Bahwa dengan tidak disebutkannya atau dikaitkannya secara lengkap yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Banten dalam gugatan Penggugat, maka KPKNL Tangerang II yang dapat digugat sebagai Tergugat II oleh Penggugat dalam perkara *a quo* jelas-jelas menjadi tidak memenuhi kualitas sebagai pihak yang dapat digugat atau dituntut dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

C. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak.

1. Bahwa kedudukan Tergugat II dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* pada dasarnya bertindak sebagai Pejabat Lelang berdasarkan permohonan Tergugat I (PT. Bank Mayora Cabang Tomang/Penjual).
2. Bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Tergugat I adalah menyampaikan Surat Pernyataan sebagaimana yang telah disampaikan oleh Tergugat I, yaitu Surat Pernyataan Nomor 532/RMDL-BM/XII/2018 tanggal 14 Desember 2018 yang pada intinya menyatakan Tergugat I akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun.
3. Bahwa selain itu sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang dengan jelas telah diatur bahwa :
 - (2) "*Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual*".
 - (3) "*Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)*".
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa Tergugat I membebaskan Tergugat II dari segala konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat II atas pelelangan objek sengketa.

DALAM POKOK PERKARA

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



2. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
3. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan dimaksud sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 129/24/2019 tanggal 01 Maret 2019.
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang oleh Tergugat II atas permintaan dari Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum dikarenakan tidak sesuai dengan prosedur serta nilai limit dan harga pasar yang rendah dan tidak wajar nilainya.
5. Bahwa dalil tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

A. Lelang Terhadap Objek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku Sehingga Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat.

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 13 halaman 5 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang tidak sesuai dengan prosedur.
2. Bahwa Tergugat II tegaskan bahwa **lelang terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.**
3. Bahwa kapasitas Tergugat II yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat II selaku Pejabat Lelang. Oleh karena itu, pada Jawaban ini Tergugat II akan menguraikan tindakan Tergugat II terkait lelang **yang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.**
4. Bahwa Penggugat dalam posita surat gugatannya angka 1 dan 2 telah mengakui dengan tegas bahwa Penggugat telah mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat I (PT. Bank Mayora Cabang Tomang) guna mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I dengan menyerahkan objek sengketa sebagai barang jaminan/agunan.
5. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Noitor 532/RMDL-BM/XII/2018 tanggal 14 Desember 2018, PT. Bank Mayora Cabang Tomang *in casu* Tergugat I menyatakan Debitur telah cidera janji/wanprestasi sehingga dilakukan penjualan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

6. Bahwa Penggugat telah beberapa kali diperingatkan oleh Tergugat I untuk melunasi kewajibannya antara lain melalui :
 - a. Surat Nomor 027/12/MKT/TL-06/2016 tanggal 23 Desember 2016 sebagai surat peringatan pertama;
 - b. Surat Nomor 001/01/MKT/TL-06/2017 tanggal 11 Januari 2017 sebagai surat peringatan kedua;
 - c. Surat Nomor 002/01/MKT/TL-06/2017 tanggal 26 Januari 2017 sebagai surat peringatan ketiga.

Maka dengan demikian, jelas Penggugat yang telah lalai dalam melaksanakan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama, meski telah diperingati secara patut oleh Tergugat I dan Penggugat telah melakukan cidera janji atau wanprestasi.

7. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.
8. Bahwa dikarenakan Debitur *in casu* Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan ditetapkan menjadi kredit macet/wanprestasi, Tergugat I melalui surat Nomor 530/RMDL-BM/XII/2018 tanggal 14 Desember 2018 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang serta rekomendasi SKPT, mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa *a quo* kepada Tergugat II dengan disertai dokumen persyaratan lelang yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK Lelang, menyebutkan bahwa Penjual yang akan melakukan lelang melalui KPKNL, harus menyampaikan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang.
10. Bahwa berdasarkan dokumen yang disampaikan Tergugat I selaku Penjual berupa;
 - a. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 13 April 2015;
 - b. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 36 tanggal 13 April 2015;
 - c. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 13 April 2015;
 - d. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 38 tanggal 13 April 2015;
 - e. Surat Pernyataan Nomor 532/RMDL-BM/XII/2018 tanggal 14 Desember 2018 yang pada pokoknya menyatakan PT. Bank Mayora Cabang Tomang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Kreditur/Penjual bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun.

- f. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 130/Kelurahan Sarua Indah, luas 244 m², atas nama Hermanto;
- g. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 161/Kelurahan Sarua Indah, luas 405 m², atas nama Hermanto;
- h. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 124/Kelurahan Sarua Indah, luas 1.370 m², atas nama Hermanto;
- i. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Kelurahan Sarua Indah, luas 135 m², atas nama Hermanto;
- j. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 146/Kelurahan Sarua Indah, luas 284 m², atas nama Hermanto; dan
- k. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 192/ Kelurahan Sarua Indah, luas 2.085 m², atas nama Hermanto;
- l. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 271/SKPT/2019 tanggal 13 Februari 2019 dari Kantor Pertanahan Tangerang Selatan yang menerangkan bahwa atas objek sengketa yaitu SHM Nomor 124 telah dibebani Hak Tanggungan Nomor 4088/2015 Peringkat I (Pertama) oleh Tergugat I;
- m. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 272/SKPT/2019 tanggal 13 Februari 2019 dari Kantor Pertanahan Tangerang Selatan yang menerangkan bahwa atas objek sengketa yaitu SHM Nomor 130 telah dibebani Hak Tanggungan Nomor 4088/2015 Peringkat I (Pertama) oleh Tergugat I;
- n. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 273/SKPT/2019 tanggal 13 Februari 2019 dari Kantor Pertanahan Tangerang Selatan yang menerangkan bahwa atas objek sengketa yaitu SHM Nomor 131 telah dibebani Hak Tanggungan Nomor 4088/2015 Peringkat I (Pertama) oleh Tergugat I;
- o. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 274/SKPT/2019 tanggal 13 Februari 2019 dari Kantor Pertanahan Tangerang Selatan yang menerangkan bahwa atas objek sengketa yaitu SHM Nomor 146 telah dibebani Hak Tanggungan Nomor 4088/2015 Peringkat I (Pertama) oleh Tergugat I;
- p. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 275/SKPT/2019 tanggal 13 Februari 2019 dari Kantor Pertanahan Tangerang Selatan yang menerangkan bahwa atas objek sengketa yaitu SHM Nomor 161 telah

Halaman 46 Putusan Nomor 380/PDT/2021/PTDKI



dibebani Hak Tanggungan Nomor 4088/2015 Peringkat I (Pertama) oleh Tergugat I;

- q. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 276/SKPT/2019 tanggal 13 Februari 2019 dari Kantor Pertanahan Tangerang Selatan yang menerangkan bahwa atas objek sengketa yaitu SHM Nomor 124 telah dibebani Hak Tanggungan Nomor 4099/2015 Peringkat I (Pertama) oleh Tergugat I;

Bahwa dengan demikian, atas objek sengketa *a quo* berlaku ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- r. Surat Peringatan I, II dan III kepada Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, namun Debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang terhadap objek sengketa.
- s. Pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 31 Januari 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui surat kabar harian Satelit News tanggal 15 Februari 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

11. Bahwa Pasal 6 UUHT berbunyi :

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

12. Bahwa penjelasan Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain.

13. Bahwa selain itu dijelaskan pada penjelasan Pasal 14 UUH bahwa sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah **"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.



14. Bahwa dalam salah satu klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menyebutkan :

*"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan **untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama** :*

- a. **menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;**
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".

Klausul dalam APHT tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT menyebutkan :

"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6."

15. Bahwa dengan demikian, maka pemegang Hak Tanggungan pertama (*in casu* Tergugat I) mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri secara lelang terhadap objek Hak Tanggungan, apabila Debitur cidera janji melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

16. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan yang disampaikan Tergugat I, maka tidak ada kewenangan Tergugat II untuk tidak menerima permohonan lelang dari Tergugat I atau bahkan menolaknya sebagaimana Pasal 13 PMK Lelang.

17. Bahwa setelah meneliti kelengkapan berkas dan dinyatakan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, kemudian Tergugat II menetapkan jadwal lelang dan memberitahukan jadwal tersebut kepada Tergugat I melalui surat Kepala KPKNL Nomor S-203/WKN.06/KNL.03/2019 tanggal 29 Januari 2019. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) PMK Lelang.



18. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa telah diberitahukan kepada Penggugat oleh Tergugat I melalui surat Nomor 027/RMDL-BM/II/2019 tanggal 14 Februari 2019.
19. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, di dalam pelaksanaan lelang tanggal 1 Maret 2019 tersebut telah menetapkan Ade Chandra sebagai Kuasa dari PT. Bank Mayora sebagai pemenang lelang. Bahwa Ade Chandra sebagai Kuasa dari PT. Bank Mayora merupakan peserta lelang yang telah mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai/melampaui harga limit serta telah memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang dimaksud.
20. Bahwa selanjutnya untuk menjamin adanya kepastian hukum dari pelaksanaan lelang tersebut, telah dikeluarkan Risalah Lelang Nomor 129/24/2019 tanggal 1 Maret 2019 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sempurna.
21. Berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya, Risalah Lelang 129/24/2019 tanggal 1 Maret 2019 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide* Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa **lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan**).
22. Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang oleh Tergugat II tidak sesuai dengan prosedur adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

B. Penetapan Nilai Limit Objek Lelang Merupakan Tanggung Jawab Penjual.

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada angka 11 yang pada pokoknya menyatakan nilai lelang sangat rendah dan tidak wajar.
2. Bahwa berdasarkan :
 - a. Ketentuan Pasal 1 angka 28 PMK Lelang, Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
 - b. Ketentuan Pasal 17 ayat (1) PMK Lelang, Penjual bertanggung jawab terhadap penetapan Nilai Limit;
 - c. Ketentuan Pasal 43 ayat (2) PMK Lelang, penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab penjual; dan
 - d. Ketentuan Pasal 44 ayat (4) PMK Lelang, penetapan Nilai Limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL.



3. Bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II telah melampirkan Surat Pernyataan Limit Nomor 533/RMDL-BM/XI/2018 tanggal 14 Desember 2018 yang menyatakan bahwa penentuan harga limit lelang atas jaminan debitur CV. Multi Guna Utama berdasarkan Laporan Penilaian Independen KJPP Iskandar dan Rekan Nomor 191.1/IDR/DD.1/LLG/XII/2018 tanggal 13 Desember 2018 yaitu sebesar Rp. 10.356.500.000,- (sepuluh juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah). Dengan demikian, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 45 PMK Lelang.
4. Bahwa berdasarkan daail-dail di atas, dikarenakan penetapan nilai limit objek lelang merupakan tanggung jawab Penjual *in casu* Tergugat I maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa nilai lelang sangat rendah dan tidak wajar adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

C. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Bahwa Lelang Yang Dilakukan Dikategorikan Sebagai Perbuatan Melawan Hukum Sebagaimana Yang Diatur Dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 14 yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdata.
2. Bahwa Tergugat II tegaskan kembali, pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan, yaitu :
 - a. Adanya permohonan lelang dari Tergugat I selaku Penjual;
 - b. Permohonan lelang sebagaimana yang dimaksud juga telah disertai dengan :
 - (1) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
 - (2) Bukti pengumuman lelang;
 - (3) Bukti surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada Debitur (dalam hal ini Penggugat);
 - (4) Surat peringatan dan rincian utang atau jumlah kewajiban Debitur (dalam hal ini Penggugat);
 - (5) Surat pernyataan Tergugat I selaku penjual.
 - c. Penetapan jadwal lelang oleh Tergugat II setelah penjual memenuhi kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.



3. Bahwa setelah Tergugat I mengajukan permohonan dengan melengkapi persyaratan lelang, maka berdasarkan ketentuan lelang Tergugat II **tidak boleh menolak** permohonan lelang yang diajukan kepadanya, dengan demikian lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I telah sesuai dengan prosedur yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga Tergugat II tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa berdasarkan yurisprudensi *Hoge Raad* yang dikenal dengan "*Drukkers Arrest*" dalam kasus tanggal 31 Januari 1919, untuk menentukan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang ada dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, haruslah memenuhi salah satu kriteria di bawah ini, yaitu :
 - a. bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - b. melanggar hak subjektif orang lain;
 - c. melanggar kaidah tata susila;
 - d. bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat terhadap harta benda orang lain.
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Tergugat II uraikan, maka tidak ada tindakan Tergugat II pada saat melaksanakan lelang, yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana disebutkan pada angka 4 di atas.
6. Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak dalil gugatan Penggugat.

D. Tergugat II Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh Penggugat.

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 15 dan petitum angka 4 yang menyatakan Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 17.669.599.500,- (tujuh belas miliar enam ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) serta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan setelah putusan berkekuatan hukum tetap.
2. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan pula bahwa Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi juga tanpa didukung dengan suatu **perincian yang konkrit** dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/SIP/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa **"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutanannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna"**.

3. Bahwa tuntutan tersebut semakin membuktikan iktikad buruk Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo*, dimana Penggugat terkesan ingin memanfaatkan pengadilan guna mencari keuntungan dengan seketika dari Tergugat II. Apalagi jelas-jelas sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa Tergugat II sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum ketika melaksanakan lelang.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV, suatu tuntutan *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang menghukum untuk melakukan pembayaran sejumlah uang.
5. Bahwa selain itu dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 juga diatur kaidah hukum bahwa *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.
6. Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas tuntutan pembayaran bunga yang ditetapkan oleh undang-undang (*moratoir*) sebesar 6% per tahun sejak diajukannya gugatan *a quo*.
7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1250 KUHPerdata diatur bahwa **"Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus"**.
8. Bahwa Tergugat II tegaskan kembali, dalam perkara *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan perikatan hukum sama sekali.
9. Bahwa selain itu juga, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 dinyatakan bahwa **"Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak"**.
10. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dibebankan pula kepada Tergugat II.



11. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut selain sangat mengada-ada juga tidak berdasar hukum sama sekali. Oleh sebab itu, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

E. Tanggapan Tergugat II atas Dalil Penggugat yang Meminta Putusan dalam Perkara A Quo Dijalankan Terlebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*).

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dari Penggugat pada posita angka 21 dan petitum angka 10 yang pada pokoknya meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum perlawanan, banding, maupun kasasi.
2. Bahwa syarat untuk diambilnya putusan serta merta/dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yaitu :
 - a. gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
 - b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
 - d. gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - e. dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - f. gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
 - g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
3. Bahwa tidak ada kualifikasi yang dipenuhi oleh surat gugatan Penggugat yang menjadikan putusan atas perkara ini sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu.
4. Bahwa Penggugat pun tidak mampu menerangkan alasan/dasar yang digunakan dalam memohon agar putusan perkara *a quo* dilaksanakan terlebih dahulu.
5. Bahwa pelaksanaan putusan serta merta sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan SEMA Nomor 3 tahun 2000 menyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

6. Bahwa dengan demikian permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum perlawanan, banding, maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*), sudah sepatutnya tidak dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Maka : berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat II terkait dengan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah sesuai prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 129/24/2019 tanggal 01 Maret 2019 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian materiil sebesar Rp. 17.669.599.500,- (tujuh belas miliar enam ratus enam puluh sembilan juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) serta tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan setelah putusan berkekuatan hukum tetap yang dimohonkan Penggugat;
5. Menyatakan menolak pembayaran bunga yang ditetapkan oleh undang-undang (*moratoir*) sebesar 6% (enam persen) per tahun sejak diajukannya gugatan *a quo* yang dimohonkan Penggugat;
6. Menyatakan menolak permohonan serta merta yang diajukan oleh Penggugat;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan Nomor 775/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 28 September 2020 yang amarnya sebagai berikut: _

I. DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKOMPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian Materiil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah);
4. Memerintahkan kepada **Tergugat Rekonpensi** untuk mengosongkan dan menyerahkan Objek Jaminan milik **Penggugat Rekonpensi** kepada **Penggugat Rekonpensi**;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya;

III. DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.201.000,- (satu juta dua ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Nomor 775/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt tanggal 28 September 2020 tersebut, Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 8 Oktober 2020 sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 105/SRT.PDT.BDG/2020/PN.Jkt.Brt Jo. Nomor 775/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt tanggal 8 Oktober 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 29 Desember 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 10 Desember 2020, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 17 Desember 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tanggal 4 Desember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 3 Desember 2020 dan telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 29 Desember 2020, kepada Terbanding II semula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II pada tanggal 10 Desember 2020, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 17 Desember 2020;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah menyerahkan kontra memori banding tanggal 20 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 20 Januari 2021 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 20 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah menyerahkan kontra memori banding tanggal 2 Pebruari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 2 Pebruari 2021;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai Relas Pemberitahuan untuk itu, kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 3 Desember 2020, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 29 Desember 2020, kepada Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 17 Desember 2020, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permintaan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, maka permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya tanggal menyatakan keberatan dan tidak sependapat terhadap pertimbangan hukum serta amar putusan Majelis Haim Pengadilan Negeri Jakarta Barat karena telah tidak cermat dalam memeriksa bukti-bukti baik yang diajukan Pembanding maupun oleh Terbanding I dan II mengakibatkan *Judex Factie* salah memberikan pertimbangan hukumnya, hal ini dibuktikan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 76 alinea 2 sampai dengan halaman 80, karena pertimbangan-pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Factie* tersebut menurut Pembanding tidak tepat, keliru dan mengandung ketidakpastian hukum kecuali Pembanding akui secara tegas kebenarannya;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut di atas, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan

Halaman 56 Putusan Nomor 380/PDT/2021/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan putusan Nomor 775/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt telah tepat dalam menerapkan hukum dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku serta telah memenuhi rasa keadilan bagi pencari keadilan in casu Terbanding I dalam Kompensi, putusan tersebut juga telah sesuai dengan undang-undang dan sendi-sendi yang hidup dan berkembang di tengah-tengah masyarakat Indonesia;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat tersebut di atas, Terbanding II semula Tergugat II mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum maupun amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang telah tepat dan benar dalam menjatuhkan putusannya dikarenakan dalam memutus telah mempertimbangkan seluruh fakta persidangan dan bukti tertulis yang diajukan, sehingga alasan keberatan Pembanding hanya mengulang Kembali dari dalil gugatan terdahulu yang kesemuanya telah ditanggapi secara tegas dan menyeluruh oleh Terbanding II;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, telah dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 775/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt tanggal 28 September 2020, berikut Berita Acara Persidangan perkara tersebut, serta memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan Para Pihak yang berperkara, sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menyatakan menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya sebagaimana dalam amar putusan tersebut, dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan oleh karenanya alasan dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo* pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya, ternyata dari alasan-alasan tersebut tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sesuai permintaan Pembanding semula Penggugat, oleh karena

Halaman 57 Putusan Nomor 380/PDT/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu memori banding dari Pembanding semula Penggugat tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 775/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Br t tanggal 28 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding jumlahnya disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Undang- Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan RV serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 775/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Br t tanggal 28 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : Kamis, tanggal 9 September 2021 oleh Yonisman, S.H.,M.H selaku Hakim Ketua, Singgih Budi Prakoso, S.H.,M.H dan Dr. Diah Sulastri Dewi, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 15 September 2021 dengan dihadiri Hakim - hakim Anggota tersebut dibantu oleh Siti Khaeriyah, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara atau Kuasa Hukumnya.

Halaman 58 Putusan Nomor 380/PDT/2021/PTDKI



Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis Hakim

Singgih Budi Prakoso, S.H.,M.H

Yonisman, S.H.,M.H

Dr. Diah Sulastrri Dewi, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

Siti Khaeriyah, S.H.

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 10.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses | :Rp130.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)