



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rkb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

CHATHERINE TJAN, Alamat Jl. Gading Kirana Barat Blok C1/39 RT.013/RW.008, Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, provinsi DKI Jakarta, email : *ramlawoffice@yahoo.com*, dalam hal ini dahulu memberikan kuasa kepada Robiyanto, S.T., S.H., M.H., Yosprimo, S.H., Eko Sulistiyo, S.H dan Ikhwan Junaidi, S.H, Para Advokat pada Law Office ROBI & ASSOCIATES, beralamat di Ruko Golden Madrid X A/19, BSD City Kota Tangerang Selatan Prov. Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juni 2024 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung dengan Nomor 101/SK.Pdt/VII/2024/PN.Rkb tanggal 24 Juli 2024 dan saat ini telah diperbaharui kepada Ikhwan Junaidi, S.H, Advokat pada kantor Hukum Ikhwan Junaidi & Rekan yang beralamat di Jalan Cempaka Baru 2 No.64 RT.001/RW.005, Jati Cempaka, Pondok Gede Kota Bekasi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Agustus 2024 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung dengan Nomor 175/SK.Pdt/VIII/2024/PN Rkb tanggal 27 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**

Lawan

Kantor Cabang PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk Rangkasbitung, Alamat Jl.Patih Derus no.4, Muara Ciujung Baru, kecamatan Rangkasbitung Kabupaten Lebak, Provinsi Banten 42311, email : *radianam@gmail.com*, dalam hal ini diwakili oleh Cecep Trisna selaku Direktur PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk yang memberikan kuasa kepada Robi Anugrah Marpaung, S.H., M.H., Irena Monicka, S.H., Aris Fadilah Lubis, S.H merupakan Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor

Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor 12/Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum RAM beralamat di J. Dr. Saharjo No. 3A Manggarai
Tebet Jakarta Selatan dan Erik Deniawan, S.H., Nur
Syamsiar A.H Baharuddin, S.H., M.H., Eti Gustina, S.H., M.H
Fikri Darmawan Hermansyah, S.H yang merupakan Group
Head Manager, Officer dan Staff Divisi Hukum Bank BJB,
beralamat di Jalan Naripan No.12-14 Kota Bandung
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juli 2024 yang
telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Rangkasbitung dengan Nomor 115/SK/Pdt/VIII/2024/PN
Rkb tanggal 24 Agustus 2024 selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tangerang II, Alamat
Jl. Taman Makan Pahlawan Tarina Sukaasih, Kecamatan
Tangerang Kota Tangerang Banten, email :
tuaadvokasi2@gmail.com, dalam hal ini memberikan kuasa
kepada Aloysius Yanis Dhaniarto, Maria Lucia Ciamamera,
Diki Zaenal Abidin, Dwi Susianto Guntero, Rini Sulistiasari,
Calvinus Wijaksono Nababan, Sahat. B.H.J Pardede, Arsy
Febriya Wardani, Randhika Yoga Perdata, Antono Adhi
Susanto, Waode Ernawati Ajasma, Teguh Hari Prasetyo,
Fariha, Saleh Buntaran, yang kesemuanya merupakan atas
nama Menteri Keuangan Republik Indonesia dengan
domisili Hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian
Keuangan Republik Indonesia beralamat di Gedung
Djuanda I lantai 15 Kementerian Keuangan Jalan Dr.
Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa
khusus tanggal 18 Juli 2024 yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung tanggal 2
September 2024 dengan Nomor :
178/SK.Pdt/IX/2024/PN.Rkb, selanjutnya disebut TURUT
TERGUGAT I;

Notaris Chrescentia Erna Widawati, S.H, M.H, Notaris di Kabupaten Lebak, email :
erna.widawati@gmail.com selanjutnya disebut TURUT
TERGUGAT II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung pada tanggal 10 Juni 2024 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2024/PN Rkb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengajukan Kredit kepada Tergugat melalui aplikasi Permohonan kredit pada tanggal 15 April 2019, dan atas permohonan pengajuan kredit tersebut di setuju oleh Tergugat pada tanggal 21 Mei 2019 sesuai dengan Surat Pemberitahuan Kredit (SP3K) Nomor 019/RKS/KPR&Mortgage/2019;
2. Bahwa setelah disetujui Permohonan Kredit Penggugat dengan mengagunkan rumah dengan nomor sertifikat 12197, yang terletak di Kelurahan Srengseng, kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, tersebut maka dibuatkan Akta Perjanjian Kredit nomor 21 Tanggal 27 Mei 2019, oleh Notaris Chrescentia Erna Widiyati, S.H., M.H;
3. Bahwa setelah Perjanjian Kredit di tanda tangani oleh Penggugat, penggugat mendapatkan dana Kredit sebesar Rp. 4.064.000.000,- (Empat miliar enam puluh empat juta rupiah) dari Tergugat I;
4. Bahwa dalam Akta Perjanjian Kredit nomor 21 Tanggal 27 Mei 2021 yang di buat oleh Notaris Chrescentia Erna Widawati, S.H, M.H, dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi Tujuan Kredit adalah untuk pembelian 1 (satu) unit Rumah Tinggal Baru (Primary) Property berupa sebidang tanah berikut bangunan diatasnya dan pasal 8 pasal (2) yang berbunyi Mengenai pelaksanaan kredit ini maupun segala akibat hukumnya Debitur maupun Bank sepakat untuk memilih yuridiksi di Pengadilan Negeri Rangkas Bitung dengan tidak mengurangi hak Bank untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap Debitur melalui Pengadilan Negeri lainnya yang berwenang di dalam wilayah Republik Indonesia atau menyerahkan penyelesaian kredit Debitur melalui KPKNL. Bahwa Akta yang dibuat tidak sesuai dengan Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris **Pasal 16 ayat (1) huruf a yang berbunyi : Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:**
 - a. **bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;**
5. Bahwa Periode Mei 2019 sampai bulan Mei 2021 Penggugat selalu melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat yakni membayarkan cicilan atas Kredit yang dilakukan oleh Penggugat;
6. Bahwa pada bulan Mei 2021 karena bisnis Penggugat kurang baik, penggugat mengajukan restrukturisasi kepada Tergugat dan pada tanggal 21 Mei 2021,

Halaman 3 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan Restrukturisasi Kredit Covid 19 nomor 43/Wil IV-KPR/KK Restruk/2021;

7. Bahwa dalam surat Keputusan restrukturisasi Nomor 43/Wil IV-KPR/KK RESTRUK/2021 dijelaskan jangka waktu Restrukturisasi Kredit 61 Bulan sejak di tanggal penandatanganan Adendum Perjanjian Kredit sampai dengan tanggal 27 Mei 2026 (sesuai jangka waktu awal fasilitas kredit);
8. Bahwa pada tanggal 01 Februari 2023, Penggugat menerima Surat Peringatan Pertama yang isinya adalah untuk melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran kredit periode bulan Januari 2023 sebagai berikut :
 - Tunggakan bunga : 5.000.000,-
 - Tunggakan Pokok : 15.000.000,-
 - Denda Keterlambatan : -
 - Jumlah : **Rp.20.000.000,-**
9. Bahwa pada tanggal 17 April 2023, Penggugat menerima Surat Peringatan kedua yang isinya adalah untuk melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran kredit periode bulan Januari 2023 sebagai berikut :
 - Tunggakan bunga : 17.500.000,-
 - Tunggakan Pokok : 15.000.000,-
 - Denda Keterlambatan : -
 - Jumlah : 70.000.000,-
10. Bahwa pada tanggal 27 April 2023, Penggugat menerima Surat Peringatan ketiga yang isinya adalah untuk melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran kredit periode bulan Januari 2023 sebagai berikut :
 - Tunggakan bunga : 25.000.000,-
 - Tunggakan Pokok : 75.000.000,-
 - Denda Keterlambatan : -
 - Jumlah : 100.000.000,-
11. Bahwa terhadap surat Peringatan tersebut Penggugat telah bertemu dengan Tergugat (Pihak BJB) bapak Indra Bersama tim dan telah **tercapai kesepakatan bahwa pembayaran angsuran bulan berjalan akan di laksanakan per bulan dan untuk tunggakan yang per tiga bulan sesuai dengan surat peringatan 1 , 2 dan 3 akan mulai di cicil pada bulan Mei 2023**, dan Penggugat juga telah melaksanakan kewajibannya pembayaran pada tanggal 28 April 2023;
12. Bahwa pada bulan Januari 2024 Penggugat mengalami kendala keuangan karena uang yang seharusnya di bayarkan oleh buyer belum juga diterima oleh Penggugat yang mengakibatkan Penggugat belum bisa melakukan kewajibannya kepada Tergugat I, pada tanggal 01 Februari 2024 Penggugat

Halaman 4 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap kekantor Tergugat I dan bertemu dengan Bapak Indra beserta tim bermaksud untuk menyelesaikan tunggakan bulan Januari 2024, namun bapak Indra menyatakan pembayaran tidak perlu dibahas lagi dengan mengingat akan terbit Cassie oleh Pihak kantor Pusat;

13. Bahwa pada tanggal 05 Februari 2024 Penggugat menerima surat pemberitahuan pengalihan piutang/cassie nomor 00283/PPK-PK3/2024 yang intinya sebagai berikut:

1. Data perhitungan jumlah kewajiban kredit sesuai dengan Perjanjian Kredit segmen KPR nomor referensi J01-1190527000279 posisi tanggal 4 Februari 2024;

Pokok : 3.397.000.000,-

Bunga : 1.133.639.109,-

Denda ;

Total kewajiban : 4.530.639.109,-

2. Sehubungan telah dilakukn berbagai Upaya penyelesaian kredit diantaranya :

o Surat peringatan ke 1 no.017/RKS-SRT/KPR-KKB/2023, Tanggal 01 Februari 2023

o Surat peringatan ke 2 no.064/RKS-SRT/KPR-KKB/2023, Tanggal 17 April 2023

o Surat peringatan ke 3 no.030/RKS-SRT/KPR-KKB/2024, Tanggal 26 Januari 2024

3. Maka dengan ini saudara SEGERA melakukan pelunasan/penyelesaian seluruh total kewajiban kredit paling lambat pada tanggal 20 Februari 2024;

14. Bahwa terhadap cassie tersebut Penggugat **menolak** dengan mengirimkan surat pada tanggal 20 Februari 2024, karena akta cassie tidak pernah ada baik akta autentik maupun bawah tangan seperti bunyi ***pasal 613 ayat 1 dan ayat 2 KUH Perdata ayat (1) "Penyerahan piutang-piutang dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau dibawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang itu kepada orang lain. Ayat (2) Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berhutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau di setujuinya secara tertulis dan diakui "***

15. Bahwa Penggugat menerima surat Penetapan Jadwal Lelang No.S-754/KNL 0603/2024 tanggal 18 April 2024 (Surat pemberitahuan di sampaikan oleh Tergugat tanggal 27 April 2024) dan surat Penetapan lelang ke-2 Nomor S-1237/KNL 0603/2024 (Surat Pemberitahuan di sampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat tanggal 5 Juni 2024) bahwa proses dilakukan lelang yang

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan Tergugat tidaklah sesuai dengan aturan yang berlaku dimana proses lelang barang tidak, maka pengumuman dilakukan sebanyak 2 kali, berselang 15 hari, Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian, dan pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang dan Penggugat tidak diberitahukan hal tersebut;

16. Bahwa Penggugat sangat keberatan dengan lelang tersebut mengingat Penggugat tidak mempunyai niat jahat dengan tidak membayarkan sisa hutang dan di buktikan dengan tercapai kesepakatan bahwa pembayaran angsuran bulan berjalan akan di laksanakan per bulan dan untuk tunggakan yang per tiga bulan sesuai dengan surat peringatan 1 , 2 dan 3 akan mulai di cicil pada bulan Mei 2023, dan Penggugat juga telah melaksanakan kewajibannya pembayaran pada tanggal 28 April 2023;
17. Bahwa Penggugat terhadap surat Penetapan jadwal lelang dan penetapan lelang ke dua Penggugat juga telah menolaknya dengan mengirimkan surat penolakan tertanggal 12 Juni 2024;
18. Bahwa penyampaian surat pemebritahuan lelang oleh Tergugat tidak sesuai dengan penerbitan tanggal lelang oleh KPKNL serta harga lelang yang ditetapkan oleh Tergugat juga tidak sesuai dengan nilai pasar dimana harga pasar untuk unit rumah tersebut adalah Rp.7.8 M sampai dengan 8 M namun harga penawaran lelang 5,175 M dan terlelang dengan harga 4,2 M;
19. Bahwa Pengugat masih sanggup membayar angsuran yang ditetapkan oleh Tergugat namun Tergugat dengan arogannya melakukan lelang terhadap rumah Tergugat;
20. Bahwa berdasarkan Tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana urain tersebut diatas telah di kategorikan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana ketentuan pasal-pasal dalam KUH Perdata, yakni :
 - Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.
 - Pasal 1366 KUH Perdata menyatakan “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”.
21. sesuai unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata diatas, maka sudah sangat jelas Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian material dan immaterial;

Halaman 6 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa akibat dari Tindakan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan hukum dimana Penggugat selalu mendapatkan intimidasi dari Pihak Tergugat baik langsung maupun tidak langsung dan menyebarkan brosur di lingkungan sekitar rumah sehingga membuat malu Penggugat
23. Bahwa selain kerugian tersebut diatas, Penggugat merasa dirugikan secara immaterial atas Tindakan Tergugat melakukan Tindakan-tindakan sebagaimana yang Penggugat jelaskan diatas penggugat menderita kerugian-kerugian seperti biaya-biaya, menggunakan jasa pengacara dan pengeluaran-pengeluaran lainnya sebesar Rp.200.000.000 (Dua ratus juta rupiah)
24. Bahwa untuk menjamin kepatuhan Para tergugat menjalankan putusan perkara ini, maka sudah sepatutnya Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih seketika mana kala Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
25. Bahwa gugatan Penggugat telah didukung oleh bukti-bukti yang cukup maka cukup beralasan hukum putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat;

Maka berdasarkan segala apa yang telah terurai diatas penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Rangkas bitung berkenan memeriksa dan memutuskan

Dalam Permohonan :

1. Mengabulkan keseluruhan gugatan penggugat
2. Menyatakan Tergugat dan Para turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan Tergugat harus membatalkan hasil lelang atas Tanah dan bangunan dengan nomor sertifikat 12197 yang terletak di kelurahan Curug Srengseng, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten;
4. Menyatakan Para tergugat harus membayar kerugian-kerugian Immaterial yang timbul atas objek sengketa sebesar Rp.200.000.000 Dua Ratus juta rupiah)
5. Menyatakan tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000 (Lima juta rupiah) setiap keterlambatan dalam menjalankan putusan ini
6. Menghukum Tergugat untuk membayar perkara ini.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bii voerraad) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding.

Subsida :

Halaman 7 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila pengadilan Negeri Rangkas Bitung berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya sedangkan Tergugat, Turut Tergugat I masing-masing hadir kuasanya dan Turut Tergugat II hadir sendiri;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wahyu Iswanto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rangkasbitung sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dimintakan persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa Penggugat tidak mampu dalam memformulasikan peristiwa hukum dalam gugatan, sehingga dalil Gugatan Penggugat menjadi kabur, tidak jelas dan berupaya mengkaburkan fakta yang sebenarnya, sehingga dasar fakta (*rechts ground*) menjadi kabur, hal tersebut dikarenakan dalam dalil Gugatan Penggugat sebagai berikut :
 - a. Pada angka 2 dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan yang pada intinya menyatakan bahwa atas persetujuan permohonan kredit Penggugat, maka dibuatkan **Akta Perjanjian Kredit Nomor : 21 tanggal 27 Mei 2019**, yang dibuat oleh Turut Tergugat II, sedangkan pada angka 4 masih dalam gugatan Penggugat menyatakan **Akta Perjanjian Nomor : 21 Tanggal 27 Mei 2021**, yang dibuat oleh Turut Tergugat II, sehingga berdasarkan dalil Penggugat ada 2 (dua) akta perjanjian kredit, hal ini tidak benar dan mengaburkan fakta yang sebenarnya, **dimana fakta yang sebenarnya hanya ada 1 (satu) akta**

Halaman 8 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian kredit yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor : 21 tanggal 27 Mei 2019;

- b. Pada angka 6 dalam gugatannya, Penggugat menyatakan yang pada intinya mengajukan restrukturisasi kepada tergugat pada bulan Mei 2021, hal tersebut tidak benar dan mengaburkan fakta yang sebenarnya, dimana faktanya, Penggugat telah menerima restrukturisasi sebanyak 3 (tiga) kali yaitu sejak :
- Tanggal 25 Mei 2020, restrukturisasi pertama dengan angsuran perbulan Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) selama masa jangka waktu restrukturisasi (hanya bunga).
 - Tanggal 25 Mei 2021, restrukturisasi Covid-19 (kedua) dengan angsuran perbulan sebesar Rp. 12.500.000,0 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) selama masa jangka waktu restrukturisasi (keringanan pokok dan bunga).
 - Tanggal 25 Mei 2022, restrukturisasi ketiga dengan angsuran selama masa jangka waktu restrukturisasi sebesar Rp. 12.500.000,0 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- c. Bahwa pada angka 9 dalam gugatannya, Penggugat salah dalam penulisan data penjumlahan yang menyatakan jumlah Rp. 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah), yang seharusnya kalau dijumlahkan 17.500.000 (Tujuh belas Juta Lima ratus Ribu) di tambah 15.000.00, (Lima belas Juta) totalnya adalah 32.500.000,-, (Tiga puluh Dua Juta Limartus Ribu) hal ini membuat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;
- d. Bahwa pada angka 12, 13 dan 14 dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan yang pada intinya menyatakan bahwa atas perjanjian kredit tersebut telah dilakukan pengalihan piutang/cassie, terkait hal tersebut tidak benar, kabur dan tidak jelas, dimana satu sisi Penggugat menyatakan telah terjadi pengalihan piutang/cassie akan tetapi di sisi lain Penggugat menyatakan tidak pernah ada akta cassie dan atau akta autentik maupun dibawah tangan, sehingga terlihat dalil Penggugat kabur dan tidak jelas; Bahwa fakta yang sebenarnya adalah memang tidak pernah ada pengalihan piutang/cassie, adapun terkait dengan surat Nomor : 00283/PPK-PK3/2024 tertanggal 5 Februari 2024 adalah perihal merupakan surat peringatan kepada Penggugat untuk segera melaksanakan pelunasan seluruh kewajiban perjanjian kredit, hal ini sudah sangat jelas di terangkan oleh Tergugat dalam surat tersebut pada angka (3) yang menyatakan **"maka dengan ini saudara SEGERA melakukan pelunasan/penyelesaian seluruh total kewajiban kredit paling lambat pada tanggal 20 Februari 2024"**, (sehingga surat

Halaman 9 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut bukanlah surat Pengalihan piutang/Cassie melainkan hanya surat peringatan dan atau pemberitahuan untuk segera melaksanakan kewajiban), terkait hal tersebut merupakan hak dari kreditur apabila ada debitur tidak melakukan kewajibannya maka kreditur dapat melakukan metode-metode penyelesaian perjanjian kredit seperti cassie, lelang dan sebagainya untuk melindungi hak dari kreditur, akan tetapi dikaitkan dengan perkara a quo, cassie tersebut tidak terlaksana dikarenakan penilaian dari calon kreditur baru sangat kecil, sehingga dalam hal ini Tergugat melakukan metode penyelesaian perjanjian kredit dengan cara lelang melalui Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Banten Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang;

2. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- B. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT HUKUM KARENA PIHAK YANG HARUS DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP ATAU KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).**
3. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat kurang pihak, pihak yang diajukan dalam Gugatan hanya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II , sedangkan Sdr. Rianto Selaku pemenang lelang berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor : 452/06.03/2024-01- tanggal 19 Juni 2024, dalam kaitannya dengan objek jaminan yang dimintakan Penggugat untuk dibatalkan hasil lelang Tanah dan Bangunan berdasarkan SHM Nomor : 12197 yang terletak di Kelurahan Curug Srengseng, Kecamatan Kelapa dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten sebagai jaminan agunan dalam Akta Perjanjian Kredit nomor : 21 tanggal 27 Mei 2019, oleh karenanya sudah seharusnya Sdr. Rianto ditarik menjadi pihak dalam perkara ini;
4. Bahwa dengan demikian Sdr. Rianto selaku pemenang lelang mempunyai kaitan dengan Gugatan terutama terkait dengan proses lelang melalui Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Banten Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tangerang, oleh karenanya sudah seharusnya Sdr. Rianto ditarik menjadi pihak dalam perkara ini, satu dan lain hal agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
5. Bahwa mengenai gugatan yang kurang pihak, Yurisprudensi-Yurisprudensi Mahkamah Agung menegaskan dan menyatakan:

Halaman 10 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Yurisprudensi MARI No. 151 K/Sip/1975 tertanggal 13 Mei 1975, pada pokoknya menyatakan bahwa karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang), gugatan harus dinyatakan tidak diterima.
- 2) Yurisprudensi MARI No. 621 K/Sip/1975 tertanggal 25 Mei 1977, pada pokoknya menyatakan apabila masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai penggugat atau tergugat, maka orang tersebut harus ditarik agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara total dan menyeluruh.
- 3) Yurisprudensi MARI No. 200 K/Pdt/1988 tertanggal 27 September 1990, pada pokoknya menyatakan dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara, maka gugatan perdata ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum dan ketentuan hukum (cq. Yurisprudensi-Yurisprudensi MARI) tersebut di atas, maka adalah berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang terhormat menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena pihak yang harus ditarik sebagai tergugat tidak lengkap (*plurium litis consortium*).

C. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

7. Bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan, apabila Penggugat tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan (*non adimpleti contractus*);
8. Bahwa Penggugat telah sepakat dengan Tergugat untuk melakukan perjanjian kredit berdasarkan Akta Perjanjian Kredit nomor : 21 tanggal 27 Mei 2019, akan tetapi kenyataannya Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan sebelum Penggugat menyelesaikan kewajibannya terlebih dahulu;
9. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
10. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

11. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat dalam Gugatan, kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui Tergugat kebenarannya;
12. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar dalil-dalil pada bagian DALAM EKSEPSI menjadi termasuk juga pada bagian DALAM

Halaman 11 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

POKOK PERKARA sepanjang dalil-dalil tersebut relevan dan berdasarkan hukum yang berlaku;

13. Bahwa Tergugat hanya akan mendalilkan hal-hal yang dirasa perlu dan penting untuk menjawab dalil-dalil Penggugat khususnya kepada Tergugat, sehingga secara yuridis apa yang didalilkan tersebut merupakan suatu kebenaran yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

D. TERGUGAT SELAKU PERUSAHAAN PERBANKAN TELAH MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA SESUAI PROSEDUR DAN PERATURAN PERUNDANGAN.

14. Bahwa perlu diketahui sebelumnya bidang usaha Perbankan adalah bidang usaha yang di atur secara ketat bukan saja oleh peraturan perundang-undangan nasional akan tetapi peraturan internasional (*highly regulated*). Sebagai operator Perbankan Tergugat harus benar-benar menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usaha Tergugat;
15. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 11, 16 dan 19 dalam gugatan yang pada intinya menyatakan adanya kesepakatan dengan pihak Tergugat dan Penggugat telah melaksanakan kewajiban pembayaran serta masih sanggup melakukan pembayaran angsuran pinjaman kredit adalah tidak benar dan mengada-ada, terkait hal tersebut dapat kami jelaskan **bahwa berdasarkan pembukuan yang tercatat melalui system perbankan, Tergugat masih tercatat masuk kedalam nasabah status kolektibilitas Kol-5 atau kolek 5 (kredit macet)**, sehingga Tergugat tetap harus menjalankan kewajibannya sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sesuai dengan peraturan dan seterusnya, dan apabila Tergugat tidak menjalankan ketentuan-ketentuan tersebut, maka akan dapat menyebabkan kondisi perekonomian moneter di Indonesia memburuk, serta adanya temuan dalam pemeriksaan audit;
16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 15 dalam gugatannya, terkait hal tersebut dapat Tergugat jelaskan bahwa terhadap objek sengketa yang telah dijadikan jaminan hutang dan telah dilakukan pelelangan serta segala proses tersebut telah melalui prosedur yang benar dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku sebagaimana dinyatakan dalam Salinan Risalah Lelang Nomor : 452/06.03/2024-01- tanggal 19 Juni 2024;
17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 18 dalam gugatannya, terkait hal tersebut dapat Tergugat jelaskan bahwa penilaian harga lelang bukanlah dari Tergugat akan tetapi Tergugat mengikuti sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu melalui laporan penilaian property atas nama Penggugat berupa SHGB 12197 atas nama Penggugat yang dilakukan

Halaman 12 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh KJPP Prasetyo & Rekan, Nomor ijin usaha : 2.09.0031 untuk keperluan jaminan hutang dengan hasil sebagai berikut :

- a. Nilai Pasar (berupa tanah dan bangunan) sebesar Rp. 6.447.543.000,- (enam milyar empat ratus empat puluh tujuh juta lima ratus empat puluh tiga ribu rupiah);
 - b. Nilai likuidasi (berupa tanah dan bangunan) sebesar Rp. 5.069.620.000,- (lima milyar enam puluh sembilan juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);
18. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 22 dalam gugatannya, terkait hal tersebut Tergugat telah menjalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat 3.2 akta perjanjian kredit Nomor : 21 tanggal 27 Mei 2019, menyatakan "bank berhak melakukan penempelan stiker atau plang yang bertuliskan "tanah dan/atau bangunan dalam penguasaan bank" pada objek agunan yang dibebankan Hak Tanggungan kepada bank".;

E. GANTI KERUGIAN YANG DIMINTAKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK MASUK AKAL DAN MENGADA-ADA.

19. Bahwa dalil Penggugat pada angka 23 dalam Gugatannya yang menuntut ganti kerugian karena pembayaran jasa pengacara/advokat yang terpaksa ditunjuk dan dibayar oleh Penggugat sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) adalah mengada-ada dan tidak berdasar dan harus ditolak karena:

- a. Tergugat TIDAK PERNAH meminta atau memaksa Penggugat untuk menunjuk dan/atau membayar pengacara/advokat dalam hal ini.
- b. Dalil Penggugat yang menuntut ganti rugi atas biaya jasa pengacara/advokat yang ditunjuk dan dibayar Penggugat adalah tuntutan yang tidak diperkenankan menurut hukum dan bertentangan dengan **Yurisprudensi MA-RI No. 218 K/Pdt/1952 tertanggal 2 Februari 1956.**

20. Bahwa dalil Penggugat yang menuntut ganti kerugian immaterial adalah mengada-ada dan tidak berdasar dan harus ditolak karena kerugian tersebut tidak diperkenankan menurut hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 yang menerbitkan pedoman yang isinya "Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *Kematian, luka berat dan penghinaan*";

F. DWANGSOM HANYA DAPAT DILAKSANAKAN TERHADAP PUTUSAN UNTUK MELAKSANAKAN SUATU PERBUATAN

Halaman 13 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam angka 24 pada Gugatan yang intinya meminta Tergugat diwajibkan membayar dwangsom secara tunai sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan, KARENA berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (cq. Pasal 225 ayat (1) HIR jo. Pasal 606 (a) RV jo. Yurisprudensi MA-RI No.496 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971 jo. Yurisprudensi MA-RI No. 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973), suatu uang paksa *dwangsom* hanya bisa dilaksanakan terhadap putusan untuk melakukan suatu perbuatan dan bukan putusan untuk melakukan pembayaran suatu jumlah uang, dan karenanya sudah sepatutnya dan menurut hukum apabila dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak.
22. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan tidak terbukti menurut hukum dan adalah berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima menurut hukum (*niet onvankeljk verklaard*).

Maka, berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:.

DALAM EKSEPSI

- I. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan Gugatan Penggugat *OBSCUUR LIBEL* dan/atau *EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM* dan/atau *ERROR IN PERSONA*.
- III. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeljk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- I. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima menurut hukum;
- II. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dan ongkos perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain maka dimohonkan suatu putusan berdasarkan moralitas yang tinggi yang menjunjung tinggi keadilan memutuskan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah memberikan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I.

Halaman 14 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dapat Turut Tergugat I tegaskan, objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah sebidang tanah dan segala yang ada diatasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 12197 seluas 290 m² atas nama Catherine Tjan terletak di Lago Paramount Land Cluster Managgio Village Timur 5 Nomor 1, Kelurahan Curug Srengseng, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten (objek sengketa) yang menjadi jaminan atas perjanjian kredit antara PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. selaku Kreditur *in casu* Tergugat dengan Penggugat.
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa:
 - a. Pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* tidak dilakukan sesuai dengan aturan karena pengumuman lelang tidak dilakukan dua kali dengan berselang waktu 15 hari antara pengumuman pertama dengan pengumuman kedua;
 - b. Penggugat tidak diberitahukan mengenai rencana pelaksanaan lelang *a quo* oleh Tergugat;
 - c. Lelang atas objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum karena menurut Penggugat harga lelang tidak sesuai dengan harga pasar.
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena:
 - a. Pelaksanaan lelang *a quo* merupakan pelelangan ulang, sehingga pengumuman lelang *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**);
 - b. Sebelum dilaksanakannya pelelangan *a quo*, Tergugat telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Penggugat, sehingga pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - c. Dalam pelaksanaan lelang terhadap objek lelang *a quo*, telah laku terjual kepada pihak yang mengajukan harga penawaran tertinggi, sehingga penentuan harga lelang berdasarkan penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang dan tidak ditentukan oleh pihak Tergugat maupun Turut Tergugat I.
5. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), *Vendureglement*, dan PMK Lelang, serta telah laku terjual.

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. DALAM POKOK PERKARA

A. Latar Belakang Dilaksanakannya Lelang Terhadap Objek Sengketa Adalah Wanprestasi Penggugat atas Perjanjian Kredit.

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, maka telah jelas bahwa Penggugat adalah pihak yang melakukan Perjanjian Kredit dengan Tergugat dan menjaminkan objek sengketa, yang dalam perkembangannya Penggugat tidak dapat melunasi kreditnya sehingga objek sengketa kemudian dimohonkan lelang oleh Tergugat untuk memperoleh pelunasan.
2. Bahwa terhadap perkara *a quo*, dapat Turut Tergugat I sampaikan fakta hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa sebagaimana diakui dalam gugatannya, Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat melalui Perjanjian Kredit Nomor 21 tanggal 27 Mei 2019 (Perjanjian Kredit), dengan objek sengketa yang merupakan milik Penggugat sebagai jaminan utang.
 - b. Bahwa atas jaminan yang diserahkan, kemudian diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 08852/2019 tanggal 8 Agustus 2019 berdasarkan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 63/2019 tanggal 26 Juli 2019. Bahwa dengan diikatnya objek sengketa dalam bentuk Hak Tanggungan bermaksud memberikan kepastian kepada bank selaku kreditur terhadap jaminan kredit yang telah diberikan. Jaminan ini memberikan perlindungan bagi kreditur apabila terjadi wanprestasi terhadap debitur, maka kreditur dapat dengan mudah untuk melakukan eksekusi.
 - c. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUH Perdata).
 - d. Bahwa Menurut Profesor R. Soebekti yang merupakan ahli hukum perdata berpendapat: ***“wanprestasi artinya apabila si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Selanjutnya tidak dipenuhinya prestasi terdapat dua kemungkinan yaitu kesalahan debitur yang dapat berupa suatu kesengajaan atau kelalaian dan karena suatu keadaan memaksa.”***
 - e. Bahwa penetapan wanprestasi dari debitur atau pihak yang berutang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, yang berbunyi:

Halaman 16 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan."

- f. Bahwa pada faktanya, sebagaimana diakui juga oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 3 angka 6 dan halaman 4 angka 12, Penggugat tidak mampu membayar kewajibannya kepada Tergugat, sehingga Penggugat terbukti telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang diperkuat juga dengan adanya Surat Peringatan ke-1 Nomor 017/RKS-SRT/KPR-KKB/2023 tanggal 1 Februari 2023, Surat Peringatan ke-2 Nomor 064/RKS-SRT/KPR-KKB/2023 tanggal 17 April 2023, dan Surat Peringatan ke-3 Nomor 030/RKS-SRT/KPR-KKB/2024 tanggal 26 Januari 2024 dari Tergugat yang meminta kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan seluruh kewajiban tunggakan kreditnya, namun Penggugat tetap mengabaikannya.
3. Bahwa oleh karena itu, tindakan Tergugat yang telah menyatakan Penggugat wanprestasi telah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga Tergugat berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

B. Fakta Hukum atas Objek Sengketa A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit Yang Diikat Hak Tanggungan

1. Bahwa objek sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. *in casu* Tergugat yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 21 tanggal 27 Mei 2019 dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai SHT Nomor 08852/2019 tanggal 8 Agustus 2019.
2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan UU HT yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
3. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka Tergugat selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
4. Bahwa sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT, diatur bahwa:

Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 20 UU HT

(1) *"Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:*

- a. *Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU HT"*
5. Bahwa atas dasar hal tersebut, Tergugat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat I sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Turut Tergugat I adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek sengketa *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilaksanakan Turut Tergugat I atas objek sengketa *a quo* merupakan konsekuensi yang harus diterima oleh Penggugat akibat *wanprestasi* yang dilakukan atas Perjanjian Kredit. Oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

C. Kedudukan KPKNL Sebagai Perantara

1. Bahwa Turut Tergugat I perlu menjelaskan kedudukan Turut Tergugat I dalam pelaksanaan Objek Sengketa *a quo*. Sesuai Pasal 27 ayat (2) PMK Lelang, diatur bahwa:

Pasal 27

"(2) Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan penjual."

2. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud, terbukti bahwa kedudukan Turut Tergugat I hanya sebagai perantara penjualan barang jaminan secara umum yang diajukan oleh Penjual.
3. Bahwa Turut Tergugat I melaksanakan tugas sebagai perantara penjualan Objek Sengketa sebagai pelaksanaan amanat penjualan barang jaminan sebagaimana diatur dalam UU HT dan *Vendureglement*.
4. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I selaku Kreditur/Penjual, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedudukan Turut Tergugat I dalam proses lelang tersebut hanya sebagai perantara pelaksanaan lelang oleh Tergugat I selaku penjual.

5. Bahwa dikarenakan Turut Tergugat I hanya sebagai perantara lelang oleh Tergugat, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terdapat ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya ada pada pihak Penjual *in casu* PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk., dan sangat tidak tepat apabila Turut Tergugat I dihukum secara tanggung renteng menanggung ganti rugi baik materiil maupun immateriil sebagaimana dalil Penggugat.
6. Bahwa *quad non* Penggugat benar-benar mengalami kerugian, maka sepenuhnya merupakan tanggung jawab Tergugat karena Tergugat telah menyatakan dalam Surat Pernyataan Tergugat Nomor 041/RKS-PPK/2024 tanggal 28 Mei 2024 sebagai berikut:
 - “4. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom atau uang paksa yang akan timbul di kemudian hari dan membebaskan pejabat lelang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan (pembayaran ganti rugi dan atau dwangsom atau uang paksa) yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan objek Hak Tanggungan tersebut.”
7. Bahwa hal-hal tersebut membuktikan bahwa dalam penjualan Objek Sengketa, kedudukan Turut Tergugat I hanya sebagai perantara dan pihak yang bertanggung jawab terkait lelang atas Objek Sengketa adalah Tergugat I selaku Penjual. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

D. Penjelasan Tentang Prosedur Lelang

1. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56 jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 PMK lelang tersebut telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
2. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat I diawali dengan

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan lelang ulang dari Tergugat selaku Penjual, melalui Surat Nomor 038/RKS-PPK/2024 tanggal 28 Mei 2024.

3. Bahwa surat permohonan lelang tersebut disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:
 - Copy Perjanjian Kredit;
 - Copy Surat Peringatan ke-1 Nomor 017/RKS-SRT/KPR-KKB/2023 tanggal 1 Februari 2023;
 - Copy Surat Peringatan ke-2 Nomor 064/RKS-SRT/KPR-KKB/2023 tanggal 17 April 2023;
 - Copy Surat Peringatan ke-3 Nomor 030/RKS-SRT/KPR-KKB/2024 tanggal 26 Januari 2024;
 - Copy SHGB Nomor 12197 atas nama Penggugat;
 - Copy SHT Nomor 08852/2019 tanggal 8 Agustus 2019 dan APHT Nomor 63/2019 tanggal 26 Juli 2019;
 - Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 86035/2024 tanggal 13 Mei 2024;
 - Surat Pernyataan Nilai Limit;
 - Surat Pernyataan Nomor 041/RKS-PPK/2024 tanggal 28 Mei 2024;
 - Surat Pemberitahuan Penetapan Lelang Ke 2 (dua) Hak Tanggungan Nomor 0051/RKS-PPK/IV/2024 tanggal 12 Juni 2024.
4. Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai ketentuan Pasal 39 PMK Lelang, pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 86035/2024 tanggal 7 Mei 2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Administrasi Kabupaten Tangerang.
5. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 25 PMK Lelang, Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang karena setelah dilakukan pengecekan, **dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang**, maka Turut Tergugat I menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui Surat Nomor S-1273/KNL.0603/2024 tanggal 4 Juni 2024 yang ditujukan kepada Tergugat.
6. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat I, maka Tergugat melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat selaku Debitur, serta melakukan pengumuman lelang melalui Surat Kabar Harian Tansel Pos tanggal 12 Juni 2024.
7. Bahwa dalam lelang *a quo*, objek sengketa **laku terjual** sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 452/06.03/2024-01 tanggal 19 Juni 2024 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

Halaman 20 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I adalah sah dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 PMK Lelang dan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (**Buku II Mahkamah Agung Tahun 2007 yang menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.**

Pasal 31 PMK Lelang

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya."

9. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang atas objek sengketa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat adalah keliru, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk **ditolak**.

E. Bantahan Turut Tergugat I Terhadap Dalil Penggugat Dalam Gugatan A Quo

1. Turut Tergugat I Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan bahwa Pengumuman Lelang Tidak Dilakukan Dua Kali dengan Selang Waktu 15 Hari

- a. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada gugatannya halaman 5 angka 15, yang pada pokoknya menyatakan pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b. Bahwa dapat Turut Tergugat I jelaskan, bahwa sesuai dengan Surat Permohonan yang disampaikan oleh Tergugat, pelaksanaan lelang *a quo* merupakan **lelang ulang** atas pelelangan tanggal 22 Mei 2024 yang sebelumnya telah dilaksanakan dengan hasil Tidak Ada Peminat.
- c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (1) huruf a PMK Lelang diatur bahwa "**Pengumuman Lelang Ulang untuk Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi atas barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersamaan dengan barang bergerak dilakukan 1 (satu) kali melalui surat kabar harian paling singkat 7 (tujuh) hari kalender sebelum pelaksanaan Lelang, dalam hal jangka waktu pelaksanaan Lelang ulang tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kalender sejak pelaksanaan Lelang terakhir**"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa Tergugat selaku Penjual telah melakukan pengumuman lelang ulang melalui Surat Kabar Harian Tangsel Pos pada tanggal 12 Juni 2024, sehingga pengumuman lelang ulang yang dilakukan oleh Penjual masih dalam batas waktu 7 (tujuh) hari sebelum dilaksanakannya lelang ulang yaitu pada tanggal 19 Juni 2024.
- e. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (1) huruf a PMK Lelang, sehingga terbukti pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka sudah sepatutnya dalil dan alasan Penggugat **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

2. Turut Tergugat I Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan bahwa Penggugat Tidak Diberitahukan Mengenai Rencana Pelaksanaan Lelang *a quo* oleh Tergugat

- a. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada gugatannya halaman 5 angka 15, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak diberitahukan mengenai rencana pelaksanaan lelang *a quo* oleh Tergugat.
- b. Bahwa faktanya, Tergugat selaku penjual telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Penggugat selaku debitur melalui Surat Pemberitahuan Penetapan Lelang ke 2 (dua) Hak Tanggungan Nomor 0051/RKS-PPK/IV/2024 tanggal 12 Juni 2024.
- c. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, jelas bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak diberitahukan mengenai rencana pelaksanaan lelang *a quo* oleh Tergugat merupakan dalil yang tidak berdasar, maka sudah sepatutnya dalil dan alasan Penggugat **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

3. Turut Tergugat I Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan bahwa Harga Lelang Atas Objek Sengketa Tidak Sesuai Dengan Harga Pasar Sehingga Merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

- a. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada gugatannya halaman 5 angka 18, yang pada pokoknya menyatakan harga lelang yang ditetapkan oleh Tergugat tidak sesuai dengan harga pasar.
- b. Bahwa dapat Turut Tergugat I jelaskan, sesuai ketentuan Pasal 1 angka 28 PMK Lelang, diatur bahwa "*Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.*"

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa penawaran yang dilakukan oleh peserta lelang didasarkan pada nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan berikut ini:
- 1) Pasal 1 angka 27 PMK Lelang, Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual;
 - 2) Pasal 55 ayat (2) PMK Lelang, Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;
 - 3) Pasal 59 ayat (6) PMK Lelang, Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.
 - 4) Pasal 60 ayat (6) PMK Lelang, Pejabat Lelang Kelas I tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan hasil penilaian atau penaksiran objek lelang.
- d. Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan tanggal 22 Maret 2024 tersebut, Tergugat kemudian menetapkan nilai limit lelang dengan Surat Pernyataan Nilai Limit, dengan nilai limit objek sengketa perkara *a quo* adalah sebesar Rp4.200.000.000,00 (empat miliar dua ratus juta rupiah).
- e. Bahwa penentuan nilai limit objek sengketa oleh Tergugat tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 59 PMK Lelang, karena berada di atas nilai likuidasi yang ditetapkan dalam Laporan Penilaian Properti KJPP Jimmy Prasetyo & Rekan tanggal 22 Maret 2024 sebesar Rp.4.157.000.000,00 (empat miliar seratus lima puluh tujuh juta rupiah).
- f. Bahwa dalam pelaksanaan lelang terhadap objek lelang *a quo*, telah laku terjual kepada pihak yang mengajukan harga penawaran tertinggi. Hal tersebut, membuktikan bahwa Turut Tergugat I tidak terlibat dalam penetapan harga lelang.
- g. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, harga lelang yang terbentuk telah sesuai dengan ketentuan dalam PMK Lelang, sehingga terbukti pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka sudah sepatutnya dalil dan alasan Penggugat **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- 4. Turut Tergugat I Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Melaksanakan Lelang Terhadap Objek Sengketa.**

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada petitum gugatannya halaman 6 angka 2 yang pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur *onrechtmatige daad* yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai "*Perbuatan Melawan Hukum atau Perbuatan Melanggar Hukum*" di dalam praktiknya dapat bersifat aktif apabila seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan bersifat pasif berarti bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu yang akibatnya menimbulkan kerugian-kerugian pada orang lain.
- c. Bahwa adapun unsur-unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata menurut doktrin sebagai berikut:
 - 1) Ada perbuatan melawan hukum yang terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan;
 - 2) Melanggar hak subjektif orang lain yang merupakan suatu hak/kewajiban khusus yang diberikan/dijamin hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya, seperti hak perorangan atas kebebasan, kehormatan, nama baik dan lain-lain atau hak perorangan atas harta kekayaan;
 - 3) Ada kesalahan (*schuld*) yang dapat berupa kealpaan dan atau kesengajaan;
 - 4) Ada kerugian;
 - 5) Ada hubungan kausal (timbal balik) antara unsur-unsur dimaksud.
- d. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata merupakan unsur yang bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- e. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
 - 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - 2) Melanggar hak subjektif orang lain;
 - 3) Melanggar kaidah tata susila.
 - 4) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
- f. Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, ternyata Penggugat pada gugatannya tidak dapat membuktikan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, Turut Tergugat I melalui uraian jawaban sebelumnya di atas telah membuktikan bahwa

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa baik pada saat pemeriksaan dokumen persyaratan lelang hingga Risalah Lelang diterbitkan, telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak terdapat perbuatan yang melawan hukum.

- g. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan, kedudukan Turut Tergugat I dalam perkara *a quo* adalah sebagai pejabat lelang sebagaimana amanat Pasal 7 UU Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) dan Pasal 25 PMK Lelang, dimana dalam kedua pasal tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa **Pejabat Lelang tidak boleh menolak permintaan/permohonan lelang yang diajukan kepadanya.**
- h. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka tindakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat I tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, karena pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I. Oleh karenanya, dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan harus ditolak oleh Majelis Hakim dalam perkara *a quo*.

5. Tuntutan Ganti Kerugian Dan *Dwangsom* Yang Diajukan Penggugat Tidak Berdasar Hukum

- a. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak permintaan ganti rugi pada petitum gugatan Penggugat yang menuntut Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp200.000.000,00 serta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000 setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan.
- b. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dalam Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Turut Tergugat I nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*vide* Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
- c. Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki itikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Turut Tergugat I sebagai instansi pemerintah dan Para Tergugat lainnya.

Halaman 25 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada sehingga bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

a) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh para penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

b) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh para penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh para penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

e. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan bahwa di dalam surat Permohonan Lelang Tergugat juga disertai dengan Surat Pernyataan Tergugat Nomor 041/RKS-PPK/2024 tanggal 28 Mei 2024, dimana pada angka 4 Surat Pernyataan tersebut menyatakan:

"4. PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom atau uang paksa yang akan timbul di kemudian hari dan membebaskan pejabat lelang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan (pembayaran ganti rugi dan atau dwangsom atau uang paksa) yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan objek Hak Tanggungan tersebut.

f. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf l dan huruf m PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:

(1) Penjual bertanggung jawab terhadap

l. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

m. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

g. Bahwa selain itu, dapat Turut Tergugat I sampaikan bahwa mencermati gugatan Penggugat, **KPKNL Tangerang II dalam perkara a quo dijadikan sebagai pihak Turut Tergugat I.**

h. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1642 K/Pdt/2005, sebagai berikut:

Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Dimasukkan seseorang sebagai para pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai **Turut Tergugat** dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain maka subjek gugatan tidak lengkap".*

- i. Bahwa sesuai pendapat pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeriokartawinata dalam buku berjudul "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" halaman 2, menyatakan sebagai berikut:

*"Dalam praktek istilah **Turut Tergugat** dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau **tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan...**".*

- j. Bahwa terkait dengan uang paksa yang dituntut oleh Penggugat, Turut Tergugat I menolak dengan tegas hal tersebut karena berdasarkan ketentuan Pasal 606a Rv, suatu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang menghukum untuk melakukan pembayaran sejumlah uang.

- k. Bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) bertentangan dengan:

- 1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973:

- *Dwangsom* hanya bisa berlaku terhadap perkara tergugat yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1234 BW;
- *Dwangsom* tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) ataupun perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan.

- 2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:

- Uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
- *Dwangsom* akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil.

- l. Bahwa pendapat hukum Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, 1992, halaman 133 menyatakan "*Dalam Pasal 606 a Rv itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang*".

- m. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dan doktrin tersebut, kedudukan Turut Tergugat I hanya sebatas pelengkap sebuah gugatan semata. Bahwa dalam

Halaman 27 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo*, KPKNL Tangerang II hanya didudukkan sebagai Turut Tergugat I oleh Penggugat, dengan kata lain KPKNL Tangerang II hanya sebatas pelengkap gugatan *a quo* dan tidak dapat dituntut melakukan sesuatu termasuk tidak dapat dituntut ganti rugi.

- n. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar hukum, karena tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual *in casu* Tergugat, selain itu dalam pelelangan tersebut, Turut Tergugat I hanya sebagai perantara yang melaksanakan lelang objek sengketa atas permintaan Tergugat. Oleh karenanya, tuntutan ganti rugi Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

6. Turut Tergugat I Menolak Dalil Penggugat Yang Meminta Pelaksanaan Putusan Perkara A Quo Dilaksanakan Lebih Dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*)

- a. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada posita angka 25 dan petitum angka 7 yang meminta kepada Majelis Hakim agar pelaksanaan putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun perlawanan (*verzet*).
- b. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu “Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.
- c. Bahwa pada faktanya, penggugat dalam gugatannya tidak mengajukan atau memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa. Hal demikian, membuktikan bahwa permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh

Halaman 28 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung.

2. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat I sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Turut Tergugat I berikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan lelang *a quo* merupakan pelelangan ulang, sehingga pengumuman lelang cukup dilakukan satu kali. Dengan demikian pengumuman lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (1) huruf a PMK Lelang.
2. Sebelum dilaksanakannya pelelangan *a quo*, Tergugat telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada Penggugat, sehingga pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Penentuan harga lelang dalam pelaksanaan lelang *a quo* berdasarkan penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang dan harga lelang yang terbentuk telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Turut Tergugat I atas objek sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa, Turut Tergugat I telah meneliti legalitas formal subjek dan objek lelang yang diajukan oleh Tergugat dengan demikian lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga lelang telah sah secara hukum tidak dapat dibatalkan.
5. Dalil Penggugat yang meminta Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti rugi immateriil dan uang paksa (*dwangsom*) adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena Turut Tergugat I hanya sebagai perantara pelaksana lelang atas permintaan dari Tergugat dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I karena lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena selain telah ditanggapi melalui jawaban Turut Tergugat I tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Turut Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 452/06.03/2024-01 tanggal 19 Juni 2024 adalah sah secara hukum;
- Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan jawaban;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 17 September 2024 dan Tergugat, Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik pada tanggal 24 September 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No 21 tanggal 27 Mei 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi surat dari Tergugat Nomor 00283/PKK-PK3/2024 tanggal 5 Februari 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi perihal penolakan cessie yang dibuat oleh Penggugat tanggal 20 Februari 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi surat pemberitahuan penetapan Lelang ke-2 (dua) Hak Tanggungan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi Surat nomor 01/VI/TGR/2024 dari Penggugat kepada Tergugat terkait penolakan proses lelang Hak Tanggungan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi Surat nomor 01/VI/TGR/2024 tanggal 12 Juni 2024 dari Penggugat kepada Turut Tergugat 1 terkait penolakan Jadwal Lelang, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Hasil Lelang dari Tergugat nomor 068/RKS-PPK/2024 tanggal 26/06/2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-7**;
8. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksana Lelang, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-8**;
9. Fotokopi Salinan peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 40/POJK.03/2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-9**;
10. Fotokopi Daftar Harga Pasar sesuai brosur di daerah tersebut, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-10**;

Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi mutasi rekening koran atas nama Chaterine Tjan tanggal 23 Mei 2019 s/d 31 Desember 2022, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-11**
12. Fotokopi mutasi rekening koran atas nama Catherine Tjan tanggal 01 Januari 2023 s/d 11 September 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-12**
13. Fotokopi mutasi rekening koran atas nama Catherine Tjan tanggal 05 Januari 2023 s/d 11 September 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-13**
14. Fotokopi surat peringatan ke-1 yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 1 Februari 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-14**
15. Fotokopi surat peringatan ke-2 yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 17 April 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-15**
16. Fotokopi surat peringatan ke-3 yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 27 April 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-16**
17. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.12197, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-17**

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1,P-3,P-5,P-10,P-17 merupakan fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti P-8, P-9, P-11, P-12,P-13 merupakan printout;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Nuryani Oha**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi akan menjelaskan tanah milik Penggugat yang berada di Kelurahan Curug Srengseng Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang Provinsi Banten yang saat ini menjadi sengketa dengan Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui kepemilikan tanah milik Penggugat oleh karena dulunya Saksi bekerja dengan Penggugat dan beberapa kali pernah diminta bantuan untuk mengurus pembayaran pajak rumah tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik Penggugat berdiri rumah dan telah memiliki surat dengan sertifikat nomor 12197;
 - Bahwa Penggugat memiliki pinjaman kepada Tergugat sejumlah Rp 3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah) sekitar tahun 2021 dan

Halaman 31 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angsurannya kurang lebih perbulannya adalah Rp 65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) namun hemat cerita dari Penggugat bahwa Penggugat ada belum menunggak angsurannya dan Penggugat berniat untuk menyelesaikan cicilan tersebut akan tetapi oleh Tergugat sudah tidak lagi diperbolehkan dengan alasan akan ada cassie pengalihan kepada pihak lain dan Penggugat menolak cassie/pengalihan kepada oleh pihak lain;

- Bahwa pihak Tergugat ada menyurati Penggugat dengan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dan cerita dari Penggugat bahwa tanah yang berdiri bangunan tersebut saat ini sudah dilakukan lelang oleh Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Ani Dahlani**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi akan menjelaskan mengenai permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait adanya Saksi diminta tolong oleh Penggugat agar membantu dalam mediasi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada tahun 2021 Penggugat ada meminta bantuan Saksi untuk meminta agar Saksi memediasikan antara Penggugat dan Tergugat terkait adanya pinjaman oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa pinjaman yang dimaksud adalah pinjaman dengan agunan kredit yang mana Penggugat telah mengagunkan tanah dan bangunan yang terletak Kelurahan Curug Srengseng Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang Provinsi Banten kepada Tergugat oleh karena Penggugat diberikan pinjaman oleh Tergugat sejumlah Rp 3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi saat itu menemui pihak dari PT. Bank Jawa Barat dan bertemu dengan pegawainya yang bernama sdri. Sinta lalu Saksi menyampaikan kepada PT. Bank Jawa Barat, bahwa Penggugat masih berniat untuk membayar angsurannya yang sudah menunggak akan tetapi pihak dari PT. Bank Jawa Barat tidak mengakomodir keinginan dari Penggugat dan meminta agar Penggugat untuk melunasi seluruh angsurannya sehingga Saksi melihat Tergugat tidak ada itikad baik untuk menerima permintaan dari Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui pihak dari Tergugat saat itu sudah mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Nomor 21 tanggal 27 Mei 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-1**;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.12197 atas nama Catherine Tjan yang terletak di Lago Paramount Land Cluster Managgio Village Timur 5 No.1 Kelurahan Curug Srengseng Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-2**;
3. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No.63/2019 tanggal 26 Juli 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-3**;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No.08852/2019 tanggal 8 Agustus 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-4**;
5. Fotokopi Adendum Perjanjian Kredit Nomor 059/BL-RKS/PK/2020 tanggal 30 April 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-5**;
6. Fotokopi Keputusan Restrukturisasi Kredit Covid 19 Nomor 63/WIL IV-KPR RESTRUK/2020 tanggal 30 April 2020, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-6**;
7. Fotokopi Keputusan Restrukturisasi Kredit Covid 19 Nomor /WIL IV-KPR RESTRUK/2021 tanggal 21 Mei 2021, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-7**;
8. Fotokopi Keputusan Restrukturisasi Kredit Covid 19 Nomor 035/WIL IV-KPR RESTRUK/2022 tanggal 15 Juli 2022, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-8**;
9. Fotokopi peringatan ke-1 tanggal 01 Februari 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-9**;
10. Fotokopi peringatan ke-2 tanggal 17 April 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-10**;
11. Fotokopi total kewajiban kredit posisi tanggal Mei 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-11**;
12. Fotokopi Peringatan ke-3 tanggal 25 Oktober 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-12**;
13. Fotokopi penilaian properti jaminan debitur Catherine Tjan oleh Jimmy Prasetyo & Rekan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-13**;

Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi permohonan lelang eksekusi hak tanggungan Nomor 011/RKS-PPK/2024 tanggal 22 Maret 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-14**;
15. Fotokopi surat penetapan jadwal lelang agunan debitur atas nama Catherine Tjan dengan Nomor 754/KNL.0603/2024 tanggal 18 April 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-15**;
16. Fotokopi surat pemberitahuan penetapan lelang hak tanggungan Nomor 018/RKS-PPK/IV/2024 tanggal 23 April 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-16**;
17. Fotokopi surat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan Nomor 038/RKS-PPK/2024 tanggal 28 Mei 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-17**;
18. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Ulang Agunan debitur an. Catherine Tjan Nomor S-1273/KNL.0603/2024 tanggal 4 Juni 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-18**;
19. Fotokopi surat pemberitahuan penetapan lelang ke-2 (dua) hak tanggungan Nomor 0051/RKS-PPK/IV/2024 tanggal 5 Juni 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-19**;
20. Fotokopi pengumuman lelang ulang melalui surat kabar harian Tangsel Pos tanggal 12 Juni 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-20**;
21. Fotokopi salinan Risalah Lelang Nomor 452/06.03/2024-01 tanggal 19 Juni 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T-21**;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, merupakan fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti T-18 merupakan fotokopi dengan tandatangan elektronik;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Fully Handayani Ridwan**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa ahli merupakan Dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia dalam bidang Perjanjian, Kenotarian dan Perdata Umum ;
 - Bahwa ahli menerangkan mengenai dasar perjanjian yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdata, dengan syarat sebagai berikut Pertama Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Kedua Kecakapanpara pihak untuk membuat sesuatu perikatan. Ketiga Suatu hal tertentu. Dan

Halaman 34 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keempat suatu sebab (causa) yang halal dan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka dapat diminta dibatalkan ke Pengadilan sedangkan apabila syara objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

- Bahwa apabila para pihak sudah setuju untuk mengikatkan diri sebagai para pihak maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang para pihak itu sendiri;
- Bahwa perjanjian kredit merupakan hubungan hukum antara Debitur dengan kreditur yang isinya mengatur tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak perjanjian ini biasanya diikuti dengan perjanjian "Jaminan Penanggungan" dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 perbankan kredit adalah uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak dengan satu pihak lain;
- Bahwa apabila dalam perjanjian kredit yang berwenang perjanjian dibawah tangan dan perjanjian di hadapan Notaris, apabila perjanjian dibawah tangan salah pengetikan maka bisa di adendum dalam kesalahan pengetikan pada Akta notaris dalam undang undang jabatan notaris pasal 51 ayat (1) menyatakan bahwa notaris berwenang untuk membetulkan keasalahan tulis atau ketik pada akta yang telah ditandatangani, kemudian pembetulan ini dilakukan dengan membuat berita acara dan mencatat hal tersebut pada akta asli dengan catatan perbaikan tersebut harus menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan. Dalam pasal 51 ayat (2);

Menimbang bahwa atas keterangan ahli tersebut Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang Ulang Nomor 038/RKS-PPK/2024 tanggal 28 Mei 2024 dari Tergugat (*in casu* Penjual) kepada Kepala KPKNL Tangerang II, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-1**;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 21 tanggal 27 Mei 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-2**;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 21 tanggal 27 Mei 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-3**;
4. Fotokopi SHT Peringkat Pertama Nomor 08852/2019 tanggal 8 Agustus 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-4**;
5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 63/2019 tanggal 26 Juli 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-5**;

Halaman 35 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Peringatan 1 Nomor 017/RKS-SRT/KPR-KKB/2023 tanggal 1 Februari 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-6.a**;
7. Fotokopi Surat Peringatan 3 Nomor 030/RKS-SRT/KPR-KKB/2024 tanggal 26 Januari 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-6.c**;
8. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui Surat Kabar Harian Tangsel Pos tanggal 12 Juni 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-7**;
9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 86035/2024 tanggal 7 Mei 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-8**;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penetapan Lelang ke 2 (dua) Hak Tanggungan Nomor 0051/RKS-PPK/IV/2024 tanggal 5 Juni 2024 dari Tergugat (*in casu* Penjual) kepada Penggugat, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-9**;
11. Surat Nomor S-1273/KNL. 0603/2024 tanggal 4 Juni 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-10**;
12. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 452/06.03/2024-01 tanggal 19 Juni 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-11**;
13. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTI-112**;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TTI-2, TTI-3, TTI-4, TTI-5, TTI-6a, TTI-6b, TTI-6c, TTI-9, TTI-12 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi surat pengikatan kredit dan agunan KPR dengan Nomor 048/BL-RKS/SPN/2019 tanggal 22 Mei 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-1**;
2. Fotokopi sertifikat hak guna bangunan Nomor 12197, surat ukur tanggal 10 Nopember 2016 Nomor 1367/Curug Sangereng/2016 luas 290 M2, terdaftar atas nama Catherine Tjan yang terletak di Jalan Managgio Timur 5 No.1 Kelurahan Curug Sangereng Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang Provinsi Banten, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-2**;

Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi akta perjanjian kredit Nomor 21 tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Chrescentia Erna Widawati, S.H.,M.H , yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-3**;
4. Foto akad kredit untuk debitur atas nama Chaterine Tjan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-4**;
5. Fotokopi surat kuasa membenarkan hak tanggungan Nomor 13 tanggal 27 Juni 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-5**;
6. Fotokopi surat keterangan No.75/NOT-CE/V/2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-6**;
7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 63/2019 tanggal 26 Juli 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-7**;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 08852/2019 tanggal 8 Agustus 2019, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-8**;
9. Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-9**;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penetapan Lelang ke 2 (dua) Hak Tanggungan Nomor 0051/RKS-PPK/IV/2024 tanggal 5 Juni 2024 dari Tergugat (*in casu* Penjual) kepada Penggugat, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-9**;
11. Surat Nomor S-1273/KNL. 0603/2024 tanggal 4 Juni 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-10**;
12. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 452/06.03/2024-01 tanggal 19 Juni 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-11**;
13. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **TTII-112**;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TTI-2, TTI-3, TTI-4, TTI-5, TTI-6a, TTI-6b, TTI-6c, TTI-9, TTI-12 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan Saksi-Saksi maupun ahli;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri Rangkasbitung pada tanggal 1 Oktober 2024, Delegasi Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 25 Desember 2024, sebagaimana termuat dalam berita acara

Halaman 37 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulan dalam perkara ini sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, maka segala hal yang tercantum dalam berita acara persidangan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termuat dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa sebelum dipertimbangkan pokok perkara oleh karena Tergugat telah mengajukan eksepsi maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu eksepsi dari Tergugat sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);

Menimbang bahwa dari materi eksepsi ini yang mana Tergugat menekankan didalam angka 9 dimana Penggugat salah dalam penulisan data penjumlahan yang menyatakan Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) yang seharusnya apabila dijumlahkan Rp.17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) ditambah Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) maka totalnya adalah Rp.32.500.000,00 (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga gugatan dari Penggugat menjadi jelas dan kabur dan selain itu didalam angka 12, 13, 14 dalam gugatan Penggugat adanya pengadilan piutang/cassie, terkait hal tersebut tidak abenar, kabur dan tidak jelas sehingga terlihat dalil Penggugat kabur dan tidak jelas;

Menimbang bahwa gugatan yang dinyatakan kabur dapat diartikan antara hubungan antara gugatan dengan gugatan yang *Obscuur Libel* itu sendiri terletak dari ketidaksesuaian isi fakta hukum yang terjadi dengan tuntutan, sebab apabila seseorang membuat gugatan yang tidak memenuhi syarat, maka akibatnya adalah gugatan itu disebut sebagai gugatan yang tidak jelas sehingga menyebabkan gugatan tidak dapat diterima kemudian Posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya dan selain itu Termasuk di dalamnya tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran, dan luasnya, dan atau tidak ditemukan objek sengketa. Hal ini diperkuat dengan Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang menyatakan "karena kuat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Halaman 38 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dari pengertian tersebut, dengan memperhatikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada inti dari pokok gugatan yang diajukan oleh Penggugat berdasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang tidak memberikan kesempatan Penggugat untuk menyelesaikan tunggakan dibulan Januari 2024 namun oleh pegawai dari Tergugat dikatakan pembayaran tidak dapat dilakukan lagi oleh karena akan diterbitkan cassie akan tetapi Penggugat menerima surat penetapan jadwal lelang yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dan Penggugat sangat keberatan dengan lelang tersebut oleh karena Penggugat tidak mempunyai niat jahat untuk membayarkan sisa hutang dan petitum yang dimintakan oleh Penggugat dalam perkara ini agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Menyatakan Tergugat untuk membatalkan hasil lelang atas tanah dan bangunan dengan nomor sertifikat 12197 yang terletak di Kelurahan Curug Srengseng Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang Provinsi Banten;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim melihat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidaklah kabur oleh karena adanya dasar pengajuan gugatan dan mengenai uraian angka apakah jumlah Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) atau Rp32.500.000,00 (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) haruslah dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara dan untuk itu Majelis Hakim berpendapat eksepsi didalam huruf A tentang gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*) tidak beralasan demi hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

B. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat hukum karena pihak yang harus ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang bahwa dalam eksepsi huruf b tersebut, dimana Tergugat menyatakan sdr. Rinto selaku pemenang lelang berdasarkan salinan risalah lelang Nomor 452/06.03/2024-01 tanggal 19 Juni 2024 dalam kaitannya dengan objek jaminan dimintakan untuk dibatalkan hasil lelang tanah dan bangunan berdasarkan SHM Nomor 12197 yang terletak di Kelurahan Curug Srengseng Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang Provinsi sebagai jaminan agunan dalam Akta Perjanjian Nomor 21 tanggal 27 Mei 2019 oleh karena sudah seharusnya sdr. Rianto ditarik menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan serta jawaban dari Tergugat, Turut Tergugat I diperoleh suatu peristiwa yang tidak dibantah oleh para pihak itu sendiri yaitu adanya pemberian fasilitas kredit yang

Halaman 39 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Tergugat selaku Bank kepada Penggugat selaku Debitur, hal tersebut tertuang didalam Perjanjian Akta Kredit Nomor : 21 tanggal 27-05-2019, dimana Tergugat memberikan fasilitas kredit sejumlah Rp 4.064.000.000,00 (empat milyar enam puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat dengan jangka waktu sejak tanggal 27-05-2019 sampai dengan tanggal 27-05-2026 dan dalam perikatan perjanjian tersebut telah dijaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12197/Curug Sangereng seluas 290 M2, surat ukur tanggal 10-11-2016 Nomor : 1367/Curug Sangereng/2016, yang terdaftar atas nama Catherine Tjan, terletak di Jalan Manggis Timur 5 Nomor 01, Kelurahan Curug Sangereng Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang Propinsi Banten (vide bukti P-1 identik sama dengan T-1 dan P-17 identik sama dengan T-2);

Menimbang bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 12197/Curug Sangereng seluas 290 M2 yang menjadi jaminan didalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat telah diikat dengan Akta Pemberi Hak Tanggungan Nomor 63/2019 tanggal 26 Juli 2019 dihadapan Turut Tergugat II dan telah dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan pada tanggal 08 Agustus 2019 dengan Nomor 08852/2019 (vide bukti surat T-3, T-4);

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat telah melakukan pelelangan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12197 seluas 290 M2 atas nama pemilik Catherine Tjan melalui Turut Tergugat I (Vide bukti surat T-21-TT.I-11), hal tersebut dilakukan oleh Tergugat dikarenakan Penggugat tidak melakukan pembayaran angsuran dibulan Januari 2023 sehingga Tergugat melakukan peringatan kesatu, peringatan kedua dan peringatan ketiga (vide bukti T-9, T-10, T-12) dengan jumlah tunggakan sampai dengan bulan Oktober 2023 adalah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kemudian Tergugat sebelum melakukan pelelangan melalui Jimmy Prasetyo & Rekan melakukan penilaian properti jaminan debitur atas nama Catherine Tjan dengan jumlah nilai pasar sejumlah Rp.6.396.000.000,00 (enam milyar tiga ratus sembilan puluh enam juta) dan nilai likuidasi sejumlah Rp.4.175.000.000,00 (empat milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) – vide bukti surat T-13;

Menimbang bahwa harga penawar tertinggi yang tertera didalam bukti T-21 identik sama dengan bukti TT.1-11, laku/terjual kepada pembeli yang bernama Rianto dengan harga Rp.4.201.000.000,00 (empat milyar dua ratus satu juta rupiah) atas tanah dan segala yang ada diatasnya sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.12197 seluas 290 terletak di Lago Paramount Land Cluster Menaggio Timur 5 Kel. Curug Sangereng Kec. Kelapa Dua Kab. Tangerang Prop. Banten sehingga dari pertimbangan tersebut objek sengketa yang menjadi permasalahan dalam perkara *a quo* telah selesai dilaksanakan oleh Tergugat

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui bantuan Turut Tergugat I sehingga untuk itu Majelis Hakim menilai adanya perlu untuk menarik pihak selain pihak saat ini dengan mengikut sertakan Jimmy Prasetyo & Rekan selaku penilai properti, nama Rianto selaku pembeli sebagai penawar tertinggi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang oleh karena apabila tidak maka akan menimbulkan implikasi yang sangat serius dan mengusik rasa keadilan berupa berkurangnya hak dan kepentingan pihak-pihak lain yang sesungguhnya mempunyai kepentingan pula dalam perkara ini, dan apabila nantinya para pihak yang dapat membuktikan dalil-dalil atas hak-hak serta kepentingan hukum atas obyek perkara dan hendak ditegakkan oleh Majelis Hakim, hal tersebut tidak akan cukup memadai, tidak optimal dan bahkan sia-sia belaka oleh karena putusan Majelis Hakim tidak dapat menjangkau pihak-pihak lain selain pihak yang disebutkan/diikutsertakan dalam perkara ini (diluar Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II), dan oleh karena itu apabila fakta material ini diabaikan begitu saja, maka putusan pengadilan sebagai salah satu sumber hukum yang seharusnya bertujuan mencapai kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan tidak akan tercapai dan menghindari putusan pengadilan yang saling tumpang tindih dan terutama untuk menjamin kepentingan para pihak berperkara yang lebih besar dan melindungi kepentingan pihak lain yang sesungguhnya mempunyai hak dan kepentingan pula dalam perkara ini;

Menimbang bahwa dari seluruh pertimbangan hukum diatas, maka eksepsi huruf b Tergugat cukup beralasan maka sudah sepatutnya dinyatakan dikabulkan sebatas hanya gugatan kurang pihak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*), maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat ketentuan didalam HIR serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Mengadili

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat;

Halaman 41 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onventkelijke Verklaard*);
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.408.500,00 (dua empat ratus delapan ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung, pada hari Selasa, tanggal 3 Desember 2024, oleh kami, Rahmawan, S.H.,M.H, selaku Hakim Ketua, Ahmad Syairozi, S.H., dan Jumiaty, S.H.,M.H masing - masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 5 Desember 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota, dengan dihadiri oleh Rissa Oktavia, S.H sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ahmad Syairozi, S.H.

Rahmawan, S.H., M.H.

Jumiaty, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

Rissa Oktavia, S.H.

Perincian Biaya :

- | | |
|----------------------|--------------|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya pemberkasan | Rp. 50.000,- |

Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor 12 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Biaya penggandaan	Rp. 24.500,-
4. PNPB Panggilan	Rp. 40.000,-
5. Biaya panggilan	Rp. 127.000,-
6. Pemeriksaan setempat	Rp. 2.107.000,-
7. PNPB pemeriksaan setempat	Rp. 10.000,-
8. Materai	Rp. 10.000,-
9. Redaksi	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 2.048.500,-
Terbilang	(Dua Juta Empat Ratus
Delapan Ribu Lima Ratus Rupiah)	