



P U T U S A N

Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Perlawanan antara:

1. **PT. Leodra Mitra Sejati**, bertempat tinggal di Jl. RUKAN MANGGA DUA SQUARE G-10, JAKARTA , sebagai **Pelawan I**;
2. **Ny. Angliani**, bertempat tinggal di di Pondok Tuwak, RT. 003, RW. 002, Pinangasia, Taman Sari, Jakarta Barat , sebagai **Pelawan II**;
Dalam hal ini keduanya diwakili oleh Kuasanya David Da Silva S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum David Da Silva & Partners beralamat kantor di Jln. Jemur Sari No 2 D Surabaya , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Nopember 2019.
Selanjutnya disebut**Para Pelawan** ;

Lawan:

1. **PT. Bank Negara Indonesia, Persero Tbk**, bertempat tinggal di Jl. Kelapa Dua Kompleks Entrop, Jayapura, Papua ,
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Sufyedi, S.H., MKn Dkk, Legal Officer PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan surat Kuasa Khusus No. WPU/7.1/0147 tanggal 15 Januari 2020.
Selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I**;
2. **Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta Iii**, bertempat tinggal di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No.10, Jakarta Pusat.
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Harmani Sri Mumpuni Dkk Bidang Kepatuhan Internal, Hukum dan Informasi pada Kanwil DJKN DKI Jakarta dan staf, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2020.
Selanjutnya disebut sebagai**Terlawan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat Perlawanannya tanggal 14 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 14 November 2019 dalam Register Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PELAWAN :

Bahwa sebelum sampai pada alasan-alasan/fakta hukum diajukan gugatan ini, terlebih dahulu Para Pelawan mengajukan kedudukan dan kepentingan hukum Pelawan dalam mengajukan perlawanan dengan uraian sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan I dan adalah Debitur dari Bank Negara Indonesia (Tbk) sejak tahun 2002;
2. Bahwa Pelawan I selaku Debitur dan Pelawan II adalah atas nama Pemilik SHM No. 6732 tertanggal 14- 03- 1995 Luas 459 M2 yaitu Ny. Angliani rumah tinggal yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav. 12/26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara ;
3. Bahwa pada awalnya Pelawan I dalam rangka peningkatan modal modal kerja, mengajukan fasilitas kredit modal kerja kepada PT. Bank Negara Indonesia (Tbk) Sentra Kredit Menengah (SKM) Papua dalam hal ini adalah Terlawan I ;
4. Bahwa dalam proses pengajuan fasilitas kredit kepada Terlawan I disetujui Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh miliar Rupiah*) dengan keperluan tambahan modal kerja alat komunikasi dan sarana pendukung melalui Perjanjian Kredit No. 005/PPM/PK-KMK/2016 tertanggal 19- 09- 2017. Fasilitas kredit yang diterima oleh Pelawan I yaitu dalam bentuk pinjaman modal jangka pendek (*revolving*) dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan dengan dikenai suku bunga 13,00% (*tiga belas persen*) dan akan ditinjau kembali setiap saat untuk disesuaikan dengan ketentuan tarif bunga yang berlaku di BNI saat itu;
5. Bahwa Pelawan I dengan mendapat fasilitas kredit dari Terlawan I, Pelawan I menjaminkan beberapa rumah dan ruko, dan salah satunya adalah rumah milik Pelawan II dengan IMB No. 4373 tertanggal 04- 08- 2000 dan tanah SHM No. 6732 tertanggal 14- 03- 1995 Luas 459 M2 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav. 12/26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara;
6. Bahwa ketika berakhir masa fasilitas kredit, Pelawan I diberi kepercayaan untuk mendapat tambahan modal kerja usaha komunikasi dan sarana pendukung oleh Terlawan I sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima miliar*

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan dari tanggal 19- 09- 2018 s/d tanggal 18- 12- 2018 ;

7. Bahwa pada saat jatuh tempo berakhir 18- 12- 2018 pihak Pelawan I diberikan fasilitas kredit kembali oleh Tergugat I sebesar Rp. 15.000.000.000,- (*Lima belas miliar rupiah*) dengan keperluan tambahan modal kerja perdagangan atau distribusi pengadaan komunikasi dan sarana pendukung dengan jangka waktu 3 bulan sejak tanggal dengan suku bunga 13,00% ;

8. Bahwa menjelang berakhirnya fasilitas kredit dari Terlawan I, Pelawan I dijanjikan tambahan modal kerja sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh miliar*) dalam proses pihak Terlawan I meminta kepada Pelawan I melengkapi persyaratan-persyaratan dan Terlawan I telah menjanjikan akan memenuhi janji tersebut berupa tambahan modal kerja. Namun, setelah semua persyaratan telah dipenuhi oleh Pelawan I ternyata hingga batas waktu yang ditentukan diterbitkan Surat Keputusan Kredit (SKK) dari Terlawan I tidak kunjung terealisasi hingga tambahan modal yang dijanjikan pun tidak terpenuhi/ ditolak ;

9. Bahwa semenjak janji Terlawan I untuk memberikan tambahan modal tidak terealisasi tanpa alasan jelas. Bahkan pihak Terlawan I telah mengintervensi hubungan kerja Pelawan I dengan pihak mitra kerja Pelawan I, semenjak itu awal dari adanya ketidakpercayaan antara Pelawan I ;

10. Bahwa Pelawan I telah berupaya untuk meminta klarifikasi kepada Terlawan I tertanggal 11- 12- 2018 Perihal : Klarifikasi Perpanjangan Pinjaman Yang belum terealisasi dan meminta menghentikan sementara tagihan dan bunga selama belum adanya kejelasan resmi dari pihak Terlawan I ;

11. Bahwa setelah Surat Permohonan Klarifikasi telah diterima oleh Terlawan I, terjadi pertemuan mediasi di Jakarta, dan mediasi tersebut tidak ada penyelesaian dan dinyatakan perundingan gagal;

12. Bahwa Terlawan I memberitahukan kepada Pelawan I, bahwa akan dilakukan penilaian aset milik Pelawan I dan memberikan kesempatan kepada Pelawan I untuk memilih Lembaga Penilaian Aset Independen untuk melakukan penilaian aset. Namun faktanya tidak lama kemudian selang tidak lebih 7 hari kerja Pihak Terlawan I telah memilih sendiri dan menetapkan lembaga penilaian aset independen 18 Maret 2019 berdasarkan pilihan Terlawan I tanpa memberi kesempatan dan waktu kepada Pelawan I untuk memilih sendiri, sebagaimana yang disampaikan sebelumnya;

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



13. Bahwa setelah Terlawan I menetapkan Lembaga Penilaian aset Independen, kemudian melakukan penilaian atas aset, dan nilai limit yang ditetapkan oleh lembaga tersebut tidak sewajarnya, alias tidak sesuai nilai pasar yang layak dan terlampaui rendah;

14. Bahwa atas penetapan Lembaga Penilaian Independen dan penetapan nilai aset oleh Terlawan I tersebut, tidak pernah disampaikan atau diberitahukan kepada Pelawan II sebagai pemegang hak atas jaminan tersebut ;

15. Bahwa atas jaminan rumah IMB No. 4373 tertanggal 04- 08- 2000 dan tanah SHM No. 6732 tertanggal 14- 03- 1995 Luas 459 M2 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav. 12/26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, oleh Lembaga Penilai Aset Independen yang ditunjuk Terlawan I hanya di nilai sebesar Rp. 17.050.900.000,- (*Tujuh belas miliar lima puluh juta sembilan ratus ribu rupiah*), jauh lebih rendah dari appraisal sebelumnya tahun 2017 dimana waktu itu Terlawan I menetapkan nilai aset tersebut sebesar Rp. 20.205.000.000,- (*dua puluh miliar dua ratus lima juta rupiah*) , dan hasil penetapan nilai limit terbaru tersebut Pelawan I dan Pelawan II sangat dirugikan dan keberatan karena tidak layak (*Rechdelijk*) dan tidak adil (*Rechvaardig*) ;

16. Bahwa Terlawan I pernah menawarkan dan meminta kepada Pelawan I agar menjual salah satu aset kepada calon pembeli yang ditawarkan pihak Terlawan I, namun disisi lain atas dasar hasil penilaian Lembaga Penilaian Aset Independen yang ditunjuk, Terlawan I telah mengajukan permohonan lelang melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III (Terlawan II), dan telah dijadwalkan pelaksanaan lelang pada tanggal 17 September 2019 ;

17. Bahwa proses yang tidak jelas dan sangat membingungkan tersebut, telah dilakukan oleh Terlawan I telah menimbulkan ketidakpastian dan ketidakadilan kepada Pelawan I. Perbuatan Terlawan I yang asal jual aset dengan nilai dibawah pasar dengan tujuan *asal dapat menutupi hutang* Terlawan I saja, tanpa memperhitungkan kerugian Pelawan I ;

18. Berdasarkan alasan-alasan diatas, Para Pelawan memiliki hak untuk mengajukan gugatan Pelawanan atas perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II dengan menetapkan nilai limit tidak wajar dan prosedur formal pemberitahuan adanya lelang kepada Pelawan II tidak pernah diberitahu secara resmi ;



19. Bahwa berdasarkan Penilaian dari Penilai yang profesional, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 36 ayat (4a) dan ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93 /PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Jo Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 106/PMK.06/2013 yang menyebutkan:

Pasal 36 ayat (4a) : Nilai limit lelang Non Eksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang berdasarkan hasil "penilaian dari penilai"

Pasal 36 ayat (6) : Dalam hal lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU HT dengan limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan "hasil penilai dari Penilai"

20. Maka Para Pelawan meminta agar gugatan perlawanan dengan mekanisme Hak Gugat Perlawanan dapat ditetapkan dan dimohonkan kepada Majelis Hakim untuk selanjutnya memeriksa seluruh Permohonan Gugatan a quo ini;

II. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM :

21. Bahwa Pelawan I sebelumnya pernah menjadi nasabah Terlawan I selama 10 tahun kemudian menjalin hubungan sebagai Debitur dengan Kreditur;

22. Bahwa Pelawan II adalah pemegang hak atas aset yang dijaminkan oleh Pelawan I, terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A3 Kav. 12/ 26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, Rumah dengan IMB No. 4373 tertanggal 04-08-2000 dan tanah SHM No. 6732 tertanggal 14- 03- 1995 Luas 459 M2 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) ;

23. Bahwa Pelawan I telah menerima total fasilitas kredit dari Terlawan I secara bertahap (3 tahap), jumlah keseluruhan sebesar Rp. 30.000.000.000,- (*Tiga puluh miliar rupiah*) yang tentunya nilai tersebut tidak sebanding dengan nilai aset yang dijaminkan Pelawan I kepada Terlawan I, per tanggal 18 Maret 2019 total nilai aset yang dijaminkan Pelawan I adalah sebesar Rp. 41.689.000.000,- (*Empat puluh satu miliar enam ratus delapan puluh sembilan juta rupiah*) yang seharusnya hasil penilaian aset ditahun 2019 lebih tinggi dari tahun 2017;

24. Bahwa adapun jaminan yang telah diserahkan Pelawan I kepada Terlawan I adalah 9 (Sembilan) Sertifikat, diantara :

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM No. 26 dan SHM No. 27 atas nama Tjan Leodee Chanrie Ruko terletak di Jl. Sulawaesi Dok VII Kelurahan Imbi, Kecamatan Jayapura Utara Kota Jayapura Propinsi Jayapura ;
- SHM No. 202 atas nama Irony Chanrie dan SHM No. 203 atas nama Irony Chanrie berupa Bangunan ruko berlantai tiga terletak di Jl. Sulawesi Kelurahan, Imbi, Kecamatan, Jayapura Utara Kota Jayapura Propinsi Papua ;
- SHM No. 204 atas nama Irony Chanrie tertanggal 25- 04- 2006 berupa bangunan ruko berlantai tiga terletak di Jl. Sulawesi Kelurahan Imbi. Kecamatan. Jayapura Kota Jayapura Propinsi Papua ;
- SHM No.205 tertanggal 25-04-2006 atas nama Irony Chanrie bangunan ruko berlantai tiga terletak di Jl.Sulawesi Kelurahan Imbi, Kecamatan,Jayapura Utara Kota Jayapura Propinsi Papua ;
- SHM No. 1600 tertanggal 12- 11- 2004 atas nama Tjan Leodee Chanrie berupa rumah tinggal Jl. Tanjakan Perum Jaya Asri-Jayapura ;
- SHM No. 1596 tertanggal 12- 11- 2004 atas nama Leodee Chanrie berupa rumah tempat tinggal di Jl. Tanjakan Perum Jaya Asri-Jayapura;
- SHM No. 6732 atas nama Ny. Angliani terletak JL. Phinisi Indah Sektor Utara Timur Blok A 3/12 Kel. Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara;

25. Bahwa sebenarnya permohonan yang diajukan Pelawan I kepada Terlawan I adalah fasilitas kredit dengan jangka waktu panjang, namun oleh Terlawan I hanya diberikan/disetujui fasilitas kredit dengan jangka waktu pendek, kondisi tersebut menyebabkan tidak adanya keleluasaan kepada Pelawan I untuk memanfaatkan pengelolaan modal kredit dengan baik, justru sebaliknya sangat terbatas;

26. Bahwa gugatan Para Pelawan kepada Terlawan I dan Terlawan II berdasarkan pasal 118 HIR ayat (2) yang pada pokoknya mengatur yurisdiksi pengadilan apabila terdapat lebih dari satu tergugat/terlawan atau dikenal sebagai *forum connescitatis*, dimana apabila terdapat lebih dari satu tergugat/terlawan, maka pelawan dapat memilih untuk mengajukan gugatan di pengadilan yang meliputi wilayah dari salah satu Terlawan . Akan tetapi, apabila terdapat lebih dari satu tergugat/terlawan, namun salahsatu dari tergugat tersebut memiliki koneksi atau kedudukan yang lebih dekat

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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)



hubungannya dengan penggugat/pelawan. Ayat (3) yang mengatur mengenai yurisdiksi pengadilan apabila perkara yang terjadi adalah sengketa mengenai suatu benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan pada pengadilan yang meliputi wilayah hukum benda tidak bergerak tersebut (site) yang dikenal dengan *forum rei sitae*;

27. Bahwa dalam teoritis, yurisdiksi pengadilan dibedakan menjadi *yurisdiksi in personam* dan *yurisdiksi in rem* berdasarkan hal yang dituju dari suatu gugatan. Yurisdiksi *in persona*, umumnya dianggap sebagai yurisdiksi tidak terbatas (unlimited jurisdiction) karena pengadilan yang memiliki yurisdiksi atas orang (persons), khususnya 'seorang tergugat' maka pengadilan tersebut akan dianggap memiliki kewenangan untuk memutuskan perkara atas gugatan itu untuk jumlah yang tidak terbatas dan menyangkut seluruh aset miliknya. Sedangkan yurisdiksi *in rem* adalah yurisdiksi atas benda (things/res) yang berada di wilayah hukum suatu pengadilan, yang secara langsung atau tidak langsung berkaitan dengan perkara yang sedang dihadapi. Dengan kata lain, pengadilan yang memiliki kewenangan yurisdiksi *in rem*, memiliki (title) atas benda-benda tertentu yang berada di wilayah hukumnya ;

28. Bahwa bentuk pelaksanaan yurisdiksi *in rem* tidak memaksa seseorang untuk melakukan suatu tindakan karena yang diadili bukan orang nya, melainkan ditujukan untuk menegaskan dan mengembalikan kepemilikan atas kebendaan kepada pihak yang berhak ;

29. Bahwa pasal 102 Rv membedakan 3 macam gugatan yakni gugatan yang bersifat perorangan (persoonlike rechtsvordering), gugatan bersifat kebendaan (zakelijke rechtsvordering) dan gugatan bersifat campuran (gemende rechtsvordering). Gugatan bersifat person adalah gugatan yang didasari oleh suatu perikatan (verbintenis) yang bersumber dari perjanjian maupun peraturan per undang-undangan, dengan demikian gugatan yang bersifat *in personam* atas diri tergugat . Sedangkan gugatan bersifat kebendaan adalah gugatan yang menuntut penyerahan suatu barang harta benda berdasarkan hak milik (eigendom rech/ownership) beserta hak turunanya. Seperti hak menguasai (bezit) atau hak jaminan kebendaan (Zakelijk zekerheld rechten). Dengan demikian, gugatan yang bersifat kebendaan ini seharusnya diajukan kepada pengadilan yang memiliki yurisdiksi *in rem* atas kebendaan tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa berdasarkan pasal tersebut diatas para Pelawan berhak/memiliki legal standing perlawanan atas Perbuatan Melawan Hukum atas perbuatan Terlawan I dan Terlawan II pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara letak Objek Jaminan itu berada ;

31. Bahwa Terlawan I menyampaikan pemberitahuan penilaian aset tertanggal 18 Februari 2019 NO. PPM/1/044 Perihal : Jatuh Tempo Laporan Penilaian Aset oleh Kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP) Independen. Bahwa Laporan Penilaian Aset Saudara terakhir dilakukan pada 25 Februari 2019. Jika tidak memenuhi permintaan data tersebut, dengan memberikan surat penawaran dari KJPP Independen rekanan BNI dan seluruh biaya akan dibebankan ke rekening Debitur ;

32. Bahwa Terlawan I dalam surat nya menyampaikan Surat Pemberitahuan Perihal : Penilaian KJPP dan Pendebetan Rekening Pinjaman PT. Leondra Mitra Sejati tertanggal 28 Februari 2019 No. PPM/1/052 ;

33. Bahwa Terlawan I kembali menyampaikan surat Perihal Rincian Hasil Penilaian Nilai Pasar pada tanggal 18 Maret 2019 tujuan surat tersebut penilaian untuk kepentingan pinjaman hutang tanggal penilaian terjadi pada tanggal 01 Maret 2019 untuk obyek tanah dan bangunan ;

34. Bahwa penetapan nilai limit aset oleh Terlawan I terhadap aset yang berada Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/ 26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, Rumah dengan IMB No. 4373 tertanggal 04- 08-2000 dan tanah SHM No. 6732 tertanggal 14- 03- 1995 Luas 459 M2 atas nama Ny. Angliani (Penggugat II) dinilai sebesar Rp. 17.050.900.000,- (*Tujuh belas miliar lima puluh juta sembilan ratus ribu rupiah*), jauh lebih rendah dari appraisal sebelumnya tahun 2017 dimana waktu itu Terlawan I menetapkan nilai aset tersebut sebesar Rp. 20.205.000.000,- (*dua puluh miliar dua ratus lima juta delapan ratus rupiah*) , dan atas hasil penetapan nilai limit terbaru tersebut sangat merugikan Pelawan I dan Pelawan II karena tidak sesuai dengan harga yang layak, terkesan menjual hutang dengan memanfaatkan kondisi Pelawan I dengan tanpa pilihan lain;

III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERLAWAN

35. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan bahwa: *"tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian,*

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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)



mengganti kerugian tersebut.” Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (onrechtmatig);
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

36. Bahwa dalam prosedur lelang mempunyai aturan yang menjadi dasar hukumnya, karenanya perbuatan melawan hukum yang berhubungan dengan dokumen persyaratan lelang. **Terlawan II tidak memperhatikan persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.** Terlawan I sebagai pemohon lelang tidak memberi waktu yang cukup beralasan agar para Pelawan menentukan dan menunjuk Lembaga Independen terkait dengan penilaian aset milik Pelawan II;

37. Bahwa dalam proses penunjukkan lembaga penilaian independen Debitur dalam hal ini Perlawanan I **memiliki hak prioritas** menentukan Lembaga Penilaian Aset secara independent. Fakta yang terjadi, Terlawan I dengan begitu cepat sudah menentukan lembaga penilaian aset dan menetapkan nilai limit aset Pelawan I;

38. Bahwa dengan prosedur penilaian cacat tersebut Terlawan II telah menetapkan tertanggal 17 September 2019 jadwal pelaksanaan pelelangan terhadap aset milik Penggugat II. Dengan demikian harga yang terbentuk menurut Pelawan I terlalu rendah/tidak realistis sehingga bertentangan dengan kepatutan dan melanggar hak pemilik barang serta bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang;

39. Bahwa Terlawan I tidak pernah memberitahukan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringat III kepada Pelawan II sebagai pemegang hak atas aset yang berlokasi Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/ 26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, terkait dengan proses lelang, mulai dari memilih dan menetapkan Lembaga Penilaian Aset Independen hingga nilai aset yang ditetapkan Terlawan I tersebut. Perbuatan Terlawan I tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan nyata-nyata telah merugikan Pelawan II, lebih-lebih soal penetapan nilai aset yang jauh dibawah harga pasar dan nilai NJOP jaminan (Yurisprudensi MA No.1497/K/Pdt/2001) ;

40. Bahwa terhadap perbuatan Terlawan I tidak memberikan Surat Peringatan I sampai dengan III kepada Pelawan II, maka Terlawan I telah melanggar ketentuan prosedur formal tidak memperingati atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang aset/jaminan sebagai wujud perbuatan melawan hukum atas hak pemegang jaminan. Maka Pelawan II keberatan atas perbuatan Terlawan I tersebut dan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mengirim **surat tercatat** untuk membatalkan lelang dan pengosongan yang akan dilakukan di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/ 26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara ;

Vide Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016

- (1) *Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.*
- (2) *Terhadap hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel ekskutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi.*
- (3) *Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud ayat(2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika Pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan system syari'ah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.*

41. Bahwa atas perbuatan Terlawan I dengan tidak memenuhi persyaratan dan prosedur lelang dapat merugikan Para Pelawan . Dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari PMK Nomor 93/PMK.06/2010 memberikan konstruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah /dan bangunan sebagai berikut. Penetapan nilai limit, berdasarkan: Penilaian oleh penilai dalam pengertian penilai independen atau berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Pada intinya berupa orang pribadi atau perusahaan yang berada diluar pemilik barang/pemilik jaminan yang dijamin kenetralannya dan professional dalam melaksanakan tugas penilaian serta tidak ada konflik kepentingan dengan barang yang dinilainya ;

42. Bahwa dengan Terlawan I menetapkan nilai limit lelang jauh dari harga layak, maka tidak memenuhi rasa keadilan pihak Para Pelawan . Terlawan I dalam menentukan nilai limitnya dengan tidak memperhatikan asas kepatutan/kewajaran. Sehingga indikasi, pihak Terlawan I dalam memohon lelang kepada Terlawan II hanya menjual hutang dan bukan berusaha mencari kewajaran harga barang yang dijual ;

43. Dengan surat pemberitahuan adanya lelang aset milik Pelawan I dan Pelawan II membuat rasa malu dikhalayak umum ;

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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)



44. Bahwa atas perbuatan melawan hukum (PMH) dalam konteks hukum perdata Terlawan I dan Terlawan II dalam rangkaian perbuatan nya telah memenuhi unsur :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- b. Bertentangan dengan subyek orang lain
- c. Bertentangan dengan kepatutan ;

45. Bahwa fakta hukum yang terjadi dalam perkara *a quo* adalah hubungan Debitur dan Kreditur kedua belah pihak Pelawan I dan Terlawan I memiliki hak dan kewajiban. Namun, dalam hal ini terjadi Terlawan I dan Terlawan II telah dengan sengaja dan atau lalai tidak memenuhi kewajiban atau prestasinya kepada Para Pelawan berupa keluasaan waktu menentukan lembaga independen untuk menetapkan nilai limit aset milik Para Pelawan sementara biaya appraisal yang relative mahal dibebankan kepada Pelawan I. Terlawan I tidak mempertimbangkan agar kesempatan Pelawan I memerlukan waktu yang cukup secara optimal menentukan lembaga penilai aset yang independen agar nilai jaminan dapat dijual sesuai harga yang wajar ;

46. Bahwa dengan perbuatan Terlawan I dan Terlawan II tidak cermat tidak memegang asas kehati hatian, bahwa obyek lelang tersebut bukan atas nama Pelawan I serta prosedur dan tata cara pemberitahuan atas penilaian aset tersebut dengan durasi waktu yang tidak wajar merupakan prosedur yang cacat, batal demi hukum. Terkesan terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) pada waktu surat pemberitahuan menunjuk Lembaga Independen Penilaian Aset sehingga kondisi Pelawan I tidak dapat memilih opsi yang sudah ditentukan oleh Terlawan I dan Terlawan II bahwa aset milik Pelawan I dilelang dengan nilai limit sangat dibawah harga tidak wajar. Hal tersebut dapat dikatakan hak-hak Pelawan I dan Pelawan II terlanggar oleh tindakan-tindakan Terlawan I dan Terlawan II;

47. Bahwa Perlawanan, atas Perbuatan Melawan hukum dapat dituntut berupa turunnya nilai aset yang tidak wajar, cacatnya prosedur pemberitahuan lelang tidak memperhatikan asas transparansi, akuntabilitas rasa kecewa atas ketidakpastian tindakan Terlawan I yang menjanjikan tambahan fasilitas kredit sejak awal menyebabkan kondisi usaha Pelawan I mengalami ketidakpastian permodalan dan Pelawan I telah menyerahkan jaminan yang melebihi fasilitas kredit :

-----TUNTUTAN-----
Berdasarkan pokok-pokok serta alasan hukum terpapar dalam substansi gugatan Perlawan di atas dengan ini Pelawan mohon agar (Majelis Hakim)
Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan mengadili para pihak yang berperkara dan memberikan putusan sebagai berikut :

I. Dalam Provisi

1. Bahwa pelaksanaan lelang oleh Terlawan I dan Terlawan II terkesan sangat

dipaksakan dan tergesa gesa tidak memberikan kesempatan kepada Pelawan guna mencari bentuk penyelesaian kredit lainnya seperti menjual sendiri objek jaminan dengan harga yang patut dan wajar. Justru, Terlawan I menjanjikan akan mendatangkan calon pembeli dengan harga 21.000.000.000,- (Dua puluh satu miliar rupiah) tanpa mensurvei objek jaminan dan memerintahkan kepada Pelawan I dan Pelawan II membuat surat permohonan nilai jual jaminan sebesar 21.000.000.000,- (Dua puluh satu miliar rupiah) kepada Terlawan I seolah-olah memohon agar diketahui calon pembeli dibawah tangan. Namun, skenario tersebut gagal, bahwa calon pembeli membatalkan, sebab Bank Pemberi Kredit adalah Bank Panin menawarkan dengan seharga Rp 15.000.000.000,- (Lima belas miliar rupiah) proses tersebut setelah pelaksanaan lelang pertama pada 17 September 2019, dalam situasi lelang pada saat itu tidak ada yang mendaftar menjadi sebagai calon pembeli. Tanpa melalui proses lelang lebih lanjut (lelang kedua). Kemudian salah satu staf Terlawan I menawarkan kembali, terdapat calon pembeli (tidak masuk dalam daftar calon pembeli lelang), menawarkan harga dibawah nilai limit. Skenario ini, terindikasi adanya persengkongkolan tidak baik antara Terlawan I dengan calon pembeli dibawah tangan. Mengingat proses jadwal pada lelang kedua belum terjadi namun sudah ada calon pembeli dengan menawarkan dibawah nilai limit ;

2. Bahwa pada pokoknya pelelangan dibawah tangan dengan harga jauh lebih rendah dari nilai objek jaminan yang ditawarkan, maka pelaksanaan lelang batal demi hukum. Berdasarkan Putusan **Mahkamah Agung RI No.112/K/Pdt/1997 tanggal 20 Agustus 1999**. Dikarenakan pelaksanaan lelang batal demi hukum, selanjutnya secara hukum Para Pelawan dan Terlawan I kembali kepada posisi semula, yakni melanjutkan perpanjangan Perjanjian Kontrak Pemberian Fasilitas Modal Kerja dengan memenuhi tambahan modal kerja sesuai komitmen yang dijanjikan oleh Terlawan I ;



3. Bahwa karena perundingan kedua belah pihak tidak mencapai kata sepakat dengan Pelawan I telah menambah jaminan dan akan dijanjikan tambahan modal kerja oleh Terlawan I, namun tidak teralisasi menyebabkan Pelawan I kesulitan membayar kewajiban bunga dan denda hingga jatuh tempo Perjanjian Kontrak jangka pendek. Maka Pelawan I memiliki rasa kekhawatiran, akan adanya permohonan pengosongan, sita eksekusi yang sangat merugikan Para Pelawan, oleh karenanya cukup alasan para Pelawan memohon dalam provisi agar menolak atau setidaknya tidaknya menunda lelang dibawah tangan, pengosongan jaminan terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/ 26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara ;

Berdasarkan alasan tersebut diatas, dengan ini Para Pelawan mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memanggil semua pihak guna didengar dan diperiksa keterangan dimuka pengadilan serta memberikan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak atau setidaknya-tidaknya menunda pelaksanaan lelang dan pengosongan maupun permohonan eksekusi sampai putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap .

II. Dalam Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Pelawan seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Terlawan I yang telah memilih dan menetapkan sendiri Lembaga Penilaian Aset Independen tanpa melibatkan Pelawan I dan Pelawan II adalah cacat hukum, dan perbuatan Terlawan I tersebut adalah tidak sah ;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Terlawan I yang telah menetapkan nilai limit aset terhadap aset yang berada Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/ 26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, Rumah dengan IMB No. 4373 tertanggal 04- 08-2000 dan tanah SHM No. 6732 tertanggal 14- 03- 1995 Luas 459 M2 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) senilai Rp. 17.050.900.000,- (*Tujuh belas miliar lima puluh juta sembilan ratus ribu rupiah*), yang jauh lebih rendah dari appraisal 16 Agustus tahun 2017 yaitu sebesar Rp. 20.205.000.000,- (*dua puluh miliar dua ratus juta lima juta rupiah*) adalah Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menetapkan bahwa Penetapan Lelang dan Pengosongan tertanggal 17 September 2019 yang dilakukan Terlawan II terhadap jaminan yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, Rumah dengan IMB No. 4373 tertanggal 04-08-2000 dan tanah SHM No.6732 tertanggal 14-03-1995 Luas 459 M2 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) atas permohonan Terlawan I adalah tidak sah dan batal demi hukum;

5. Bahwa perbuatan Terlawan I yang tidak pernah memberitahukan dan tidak pernah melibatkan Pelawan II dalam proses lelang atas obyek yang status haknya milik Penggugat II adalah Perbuatan Melawan hukum, sehingga penetapan lelang dan pengosongan tanggal 17 September 2019 oleh Terlawan II adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;

6. Bahwa perbuatan Terlawan I tidak memberi Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III kepada Pelawan II selaku atas nama pemegang jaminan hak milik Pelawan II yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, Rumah dengan IMB No. 4373 tertanggal 04-08-2000 dan tanah SHM No.6732 tertanggal 14-03-1995 telah melanggar ketentuan prosedur formal memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mengirim surat tercatat untuk membatalkan lelang dan pengosongan yang akan dilakukan di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/ 26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara ;

7. Menghukum Terlawan I untuk kembali kepada posisi semula yakni melanjutkan perpanjangan Perjanjian Kontrak dengan memenuhi tambahan modal kerja sesuai komitmen yang dijanjikan oleh Terlawan I ;

8. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk mematuhi putusan dalam perkara ini ;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain dalam peradilan yang baik dan benar, mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap dipersidangan, Untuk Pelawan Datang menghadap

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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)



diwakili oleh kuasanya David Da Silav S,H, Terlawan I datang menghadap diwakili oleh Kuasanya Rifki Muhamad Alqaf, S.H., M.H sedang Terlawan II diwakili oleh kuasanya Nelawati ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agung Purbantoro, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Februari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Para Pelawan tersebut Terlawan I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

A. Gugatan *Error In Persona*;

1. *Exception plurium litis consortium*;

Bahwa, Pihak Pelawan I dan Pelawan II dalam perlawanannya terhadap Terlawan I perihal Perbuatan Melawan Hukum adalah *error in persona* dalam bentuk *exception plurium litis consortium*. Bahwa Pelawan I dan Pelawan II mendalilkan pada poin ke-15 (limabelas) yang berbunyi "bahwa atas jaminan rumah IMB No.4373 tertanggal 04-08-2000 dan tanah SHM No.6732 tertanggal 14-03-1995 luas 459 M2 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/26 kelurahan kapuk muara, kecamatan penjaringan Jakarta utara, oleh Lembaga Penilai Aset Independen yang ditunjuk Terlawan I hanya di nilai sebesar Rp. 17.050.900.000,- (tujuh belas milyar lima puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah), jauh lebih rendah dari appraisal sebelumnya tahun 2017 dimana waktu itu Terlawan I menetapkan nilai asset tersebut sebesar Rp. 20.250.000.000,- (dua puluh milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dan hasil penetapan nilai limit terbaru tersebut Pelawan I dan Pelawan II sangat dirugikan dan keberatan karena tidak layak (rechdelijk) dan tidak adil (Rechvaardig)" adalah nyata bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan I dan Pelawan II *error in persona* dalam bentuk *Exception plurium litis consortium/ exceptio ex juri terti* karena orang yang ditarik sebagai Terlawan **tidak lengkap** dengan tidak mengikut sertakan pihak Lembaga penilai asset independen sebagai pihak yang berwenang menilai dan menentukan nilai dari objek penilaian yakni

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



SHM No.6732 tertanggal 14-03-1995 luas 459 M2 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/26 kelurahan kapuk muara, kecamatan penjaringan Jakarta utara; Bahwa diikutsertakannya Lembaga Penilai Asset Independen akan membantu persidangan untuk mengungkapkan berapa nilai jaminan Pelawan I dan hal-hal apa yang menyebabkan nilai jaminan dari Pelawan I bernilai Rp. 17.050.900.000,- (tujuh belas milyar lima puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah). Bahwa penjelasan mengenai penilaian jaminan tersebut menjadi keahlian, kewenangan Lembaga Penilai Asset Independen dan bukan merupakan kewenangan Terlawan I maupun II.

Oleh karenanya sangat tepat dan patut bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan I dan Pelawan II adalah *error in persona* dalam bentuk *Exception plurium litis consortium/ exceptio ex juri terti* (Tergugat tidak lengkap).

B. Gugatan Penggugat Obscur Libel (Tidak Jelas/Tidak Terang/Isinya gelap);

1. Bahwa, pihak Penggugat dalam Gugatannya, terhadap Tergugat perihal Perbuatan Melawan Hukum adalah Tidak Jelas/Tidak Terang/Isinya Gelap, gugatan Penggugat tidak jelas dasar dalil hukum gugatannya. Penggugat tidak menyebutkan undang-undang apa, pasal berapa yang Tergugat telah langgar dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum mana yang telah Tergugat Langgar. Karena pada hakikatnya antara Penggugat dan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dalam bentuk perjanjian kredit atau hubungan hukum lainnya, sehingga sangat jelas jika gugatan Penggugat tidak jelas/tidak terang/isinya gelap. Gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil, karena dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*).

2. Bahwa Petitum Dalam Provisi Pelawan I dan Pelawan II tidak memenuhi syarat formil sebagai petitum. Petitum Dalam Provisi Pelawan I dan Pelawan II tidak menyebutkan secara tegas apa yang diminta. Petitum dalam provisi Pelawan I dan Pelawan II justru mendeskripsikan permasalahan dan dasar hukum yang seharusnya diletakkan pada bagian posita gugatan. Tidak terdapat kata yang meminta “menyatakan”, “menghukum”, “menetapkan” dan sebagainya yang lazimnya mengawali kalimat dalam petitum gugatan, namun

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Pelawan I dan Pelawan II menggunakan kata “menolak” dalam petitumnya. Sebab sekalipun sudah diawali dengan kata-kata sebagaimana dimaksud di atas, belum menjamin bahwa petitum Pelawan I dan Pelawan II sudah jelas dan memenuhi syarat-syarat formil. Hal ini berdasarkan perkara yang pernah diperiksa dan diputus oleh Mahkamah Agung (MA) yang ditegaskan dalam putusan MA No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 yang menyatakan bahwa sekalipun petitum berbunyi “menetapkan hak penggugat atas tanah, dan menghukum tergugat supaya berhenti bertindak atas tempat tersebut” tetap saja petitum tersebut tergolong sebagai petitum yang tidak jelas sehingga dinyatakan mengandung cacat formil dalam bentuk *obscuur libel*. Seharusnya petitum Pelawan I dan Pelawan II berisikan deskripsi yang jelas menyebut satu per satu tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan Pelawan I dan Pelawan II yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Terlawan. Dalam petitum dalam provisi, Para Pelawan hanya meminta menolak pelaksanaan lelang, namun tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan menolak pelaksanaan lelang. Dalam hal ini tidak jelas apakah yang diminta oleh Pelawan I dan pelawan II itu apakah meminta dilakukannya pembatalan lelang atau meminta pengadilan untuk memerintahkan Terlawan I dan Terlawan II untuk tidak melakukan lelang pada waktu-waktu selanjutnya. Mengingat terdapat pengaturan yang berbeda mengenai pembatalan lelang dimulai dengan tidak dilaksanakannya lelang di kemudian hari. Berdasarkan Pasal 31 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ditegaskan bahwa pembatalan lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar; atau terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran Peserta Lelang. Mengingat tidak jelas mengenai apa yang diminta dalam provisi oleh Pelawan I dan Pelawan II dalam gugatan ini, maka kami mohon agar Majelis Hakim memutuskan bahwa gugatan tidak diterima karena *obscuur libel*. Selanjutnya menolak atau setidaknya tidaknya menunda pelaksanaan lelang adalah tidak berdasar hukum sebab berdasarkan 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur pada intinya bahwa pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang tidak dapat dilakukan apabila yang mengajukan permohonan adalah debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi. Oleh sebab

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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)



itu, dikarenakan tidak jelas mengenai apa yang telah diminta Pelawan I dan Pelawan II dalam gugatan perlawanan aquo maka berdasar oleh hukum bagi Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan perlawanan Pelawan I dan Pelawan II adalah tidak jelas (*obscur libel*) sehingga patut untuk tidak diterima gugatannya (*niet ontvankelijk verklaard*) atau setidaknya tidak mengabulkan petitum dalam provisi Pelawan I dan Pelawan II.

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa seluruh dalil Terlawan I dalam EKSEPSI mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang utuh sehingga menjadi bagian dari dalil JAWABAN Terlawan I dalam pokok perkara;
2. Bahwa Terlawan I menolak dalil Pelawan I pada point ke-8 (delapan), bahwa dalil Pelawan I tidak berdasar dan tidak benar adanya, dalil Pelawan I mengada-ada. **Bahwa Terlawan I sampai dengan saat ini tidak pernah mengeluarkan Surat Keputusan Kredit (SKK) kepada Pelawan I untuk mencairkan tambahan modal kerja.** Perlu dipahami bahwa, tambahan modal kerja yang akan dicairkan oleh Terlawan I, terlebih dahulu harus didasarkan adanya Surat Keputusan Kredit (SKK) dan kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Perjanjian Kredit (PK). Bahwa, sampai dengan saat ini, Terlawan I tidak pernah menerbitkan Surat Keputusan Kredit dan atau Perjanjian Kredit guna penambahan modal kerja bagi Pelawan I. jadi, menurut hemat Terlawan I, dalil Pelawan I nyata-nyata adalah tidak berdasar hukum dan dalil yang mengada-ada. **Adapun kewenangan untuk menentukan apakah debitur layak atau tidak layak untuk memperoleh kredit adalah sepenuhnya kewenangan dari Terlawan I yang berdasarkan prinsip kehati-hatian perbankan (*prudential banking*)** sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU No. 10 Tahun 1998 jo UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan menjadi kewajiban bank untuk berhati-hati dalam memberikan kredit sehingga dalam hal menurut analisis kredit Terlawan I bahwa Pelawan I tidak layak atau tidak memenuhi syarat untuk memperoleh kredit maka menjadi kewenangan Terlawan I untuk menolak calon debitur.
3. Bahwa Terlawan I menolak dalil Pelawan I pada point ke-9 (sembilan), bahwa dalil perlawanan Pelawan I tidak berdasar dan tidak benar adanya, dalil Pelawan I mengada-ada. Bahwa tidak benar adanya Terlawan I mengintervensi hubungan kerja dengan mitra kerja Pelawan I;



4. Bahwa Terlawan I menolak dalil Pelawan I pada point ke-12 (dua belas), point ke 13 (tiga belas), point ke-14 (empat belas), point ke-45 (empat puluh lima), point ke-46 (empat puluh enam). bahwa Pelawan I dalam dalilnya menyatakan bahwa "Terlawan I memberitahukan kepada Pelawan I, bahwa akan dilakukan penilaian asset milik Pelawan I dan memberikan kesempatan kepada Pelawan I untuk memilih Lembaga Penilai Aset Independen untuk melakukan penilaian asset. Namun faktanya tidak lama kemudian selang tidak lebih 7 hari kerja Pihak Terlawan I telah memilih sendiri dan menetapkan lembaga penilaian asset independen 18 maret 2019 berdasarkan pilihan Terlawan I tanpa memberi kesempatan dan waktu kepada Pelawan I untuk memilih sendiri, sebagaimana yang disampaikan sebelumnya". Bahwa dalil Pelawan I adalah keliru dan tidak berdasar, bahwa **nyata-nyata Terlawan I telah memberikan kesempatan kepada Pelawan I untuk melakukan penilaian asset milik Pelawan I sebagaimana pada dalil yang telah disampaikan sendiri oleh Pelawan I, namun nyata-nyata Pelawan I tidak melakukan penilaian sendiri.** Bahwa penggunaan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) atau Lembaga Penilaian asset Independen adalah **wajib menggunakan KJPP yang sudah menjadi rekanan BNI sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kredit Nomor: PPM/1/059/R tanggal 17 September 2018 huruf E point ke-4 (empat);**

5. Bahwa Terlawan I menolak dalil Pelawan I pada point ke-16 (enam belas), bahwa apa yang didalilkan Pelawan I adalah keliru dan tidak berdasar, bahwa Terlawan I telah cukup lama memberikan kesempatan kepada Pelawan I untuk menjual asetnya sendiri, **namun sampai dengan gugatan diajukan oleh Pelawan I, Pelawan I tetap tidak menjual assetnya.** Ini menunjukan bahwa, Pelawan I tidak memiliki Itikad baik untuk segera melunasi seluruh utangnya kepada Terlawan I. Terlawan I telah sering menghubungi Pelawan I untuk segera melunasi utangnya, namun Pelawan I tidak pernah sama sekali mau mengangkat handphone selulernya, ini menunjukan bahwa Pelawan I memang benar-benar dan nyata-nyata tidak punya Itikad baik untuk melunasi utangnya;

6. Bahwa Terlawan I menolak dalil Pelawan I pada point ke-17 (tujuh belas), bahwa apa yang didalilkan Pelawan I adalah tidak berdasar dan hanya pengakuan semata, bahwa nyata-nyata Terlawan I telah memberikan kesempatan kepada Pelawan I untuk menjual assetnya sendiri namun Pelawan I sampai dengan saat ini tidak menjual assetnya secara sukarela;



7. Bahwa Terlawan I menolak dalil Pelawan I pada point ke-18 (delapan belas), bahwa apa yang didalilkan Pelawan I adalah tidak berdasar. Bahwa tidak ada kewajiban bagi Terlawan I untuk memberitahukan secara resmi mengenai pelaksanaan lelang kepada Pelawan I. Terlawan I telah cukup memberikan kesempatan untuk menjual assetnya sendiri, namun Pelawan I tetap tidak melakukan penjualan assetnya. Terlawan I juga telah memberikan surat Pemberitahuan untuk segera menyelesaikan tunggakan kreditnya, namun Pelawan I tetap tidak mengindahkan.

8. Bahwa Terlawan I menolak dalil Pelawan I pada point ke-19 (sembilan belas), bahwa dalam dalil Pelawan I yang menyatakan bahwa berdasarkan penilaian dari penilai profesional, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 36 ayat (4a) dan ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *Juncto* Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 106/PMK.06/2013 yang menyatakan “ Pasal 36 ayat (4a) berbunyi “ nilai limit lelang non eksekusi sukarela atas barang tetap berupa tanah dan bangunan ditetapkan oleh pemilik barang berdasarkan hasil penilaian dari penilai” sedangkan bunyi Pasal 36 ayat (6) berbunyi “ dalam hal lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU HT dengan limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilai dari penilai” adalah dalil Pelawan I tidak berdasar hukum karena peraturan yang menjadi dasar dalil Pelawan I sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku berdasarkan Pasal 99 Bab IX Ketentuan Penutup Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang Tahun 2016);

9. Bahwa berdasarkan Pasal 44 ayat (1) PMK Lelang Tahun 2016 diatur bahwa Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir. Selanjutnya dalam ayat (2) diatur bahwa penilai sebagaimana dimaksud adalah pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Terhadap jaminan rumah IMB No.4373 tertanggal 04-08-2000 dan tanah SHM No.6732 tertanggal 14-03-1995 luas 459 M2 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/26 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara telah dilakukan penilaian oleh Lembaga Penilai Aset Independen sesuai Pasal 44 ayat (1) PMK Lelang Tahun 2016 yang ditunjuk Terlawan I dan telah diberikan hasil di penilaian



bahwa nilai jaminan pada saat itu adalah sebesar Rp. 17.050.900.000,- (tujuh belas milyar lima puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah)

10. Bahwa, Terlawan I menolak dalil Pelawan I pada point ke-23 (dua puluh tiga), bahwa dalil Pelawan I tidak berdasar dan tidak memahami teknis pemberian nilai pada asset yang dijadikan jaminan bank. Bahwa nilai asset dalam suatu penjaminan di bank harus lebih besar nilainya daripada total plafond atau fasilitas kredit yang diterima oleh Pelawan I, hal tersebut sejalan dengan peraturan otoritas jasa keuangan yang mengatur tentang penilaian asset dalam pemberian fasilitas kredit kepada para debitur. Nilai asset yang akan dijadikan jaminan adalah 110 % dari total plafond yang akan diberikan;

11. Bahwa, Terlawan I menolak dalil Pelawan I pada point ke-25 (dua puluh lima), bahwa dalil Pelawan I adalah jelas-jelas tidak berdasar hukum dan hanya merupakan argumentasi yang sifatnya secara sepihak. Bahwa Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh Pelawan I membuktikan jika pemberian kredit telah jelas dan terang serta telah disepakati syarat dan ketentuan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut;

12. Bahwa, Terlawan I menolak dalil Para Pelawan pada point ke-34 (tiga puluh empat), bahwa dalil perlawanan Para Pelawan adalah tidak berdasar hukum dan tidak jelas serta mengada-ada. Bahwa penilaian asset milik Para Pelawan telah sesuai dengan Peraturan karena penilaian asset dilakukan oleh Kantor Jasa Penilaian Independen (KJPP) sebagai lembaga yang memiliki tugas khusus dalam melakukan penilaian asset;

13. Bahwa, Terlawan I menolak dalil perlawanan Para Pelawan pada point ke-36 (tiga puluh enam) dan pada point ke-37 (tiga puluh tujuh), bahwa dalil perlawanan Para Pelawan adalah tidak berdasar hukum dan mengada-ada. Bahwa Para Pelawan telah diberikan kesempatan untuk melakukan penilaian atas asset miliknya, namun Para Pelawan nyata-nyata tidak memanfaatkan kesempatan yang diberikan Terlawan I untuk melakukan penilaian asset miliknya sendiri dan nyata-nyata Para Pelawan malahan tidak mau melakukan penilaian sendiri;

14. Bahwa Terlawan I menolak dalil perlawanan Para Pelawan pada point ke-39 (tiga puluh Sembilan) dan pada point ke-40 (empat puluh), dan point ke-41 (empat puluh satu), bahwa dalil perlawanan Para Pelawan adalah tidak berdasarkan fakta dan mengada-ada. Bahwa Terlawan I telah nyata-nyata memberikan Surat Peringatan I No. RMV16/1/087 tanggal 18 Maret 2019, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III No. RMV16/1/110 tanggal 1 April 2020 kepada PT.



Leondra selaku debitur yang memiliki hubungan hukum dalam bentuk perjanjian kredit dengan Pelawan I. Pelawan II telah menyerahkan tanah dan bangunan miliknya kepada PT. Leondra selaku debitur Terlawan I guna menjadi jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima PT. Leondra dari Terlawan I. Selanjutnya, Pelawan II juga telah menandatangani APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang kemudian telah dipasang HT (Hak Tanggungan) sebagai bukti perikatan yang sifatnya perjanjian *accecoir* dari pokok (Perjanjian Kredit). Bahwa dengan adanya persetujuan dari pihak Pelawan II dengan menandatangani APHT dan telah dibebani Hak Tanggungan/HT, maka Pelawan II telah mengetahui konsekuensi jika suatu saat PT. Leondra melakukan wanprestasi, maka harta milik Pelawan II utamanya yang telah diikat dengan Hak Tanggungan akan menjadi pelunasan utang PT. Leondra kepada Terlawan I. Bahwa **T.J Leondee Chanrie** yang merupakan pemilik/owner PT. Leondra adalah merupakan **suami dari Ny. Angliani** alias Pelawan II alias pemilik jaminan dengan SHM No.6732. Berdasarkan Pasal 14 ayat (1) PMK Lelang Tahun 2016 telah diatur bahwa "Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain **SELAIN** debitur/tereksekusi, **suami atau istri debitur/tereksekusi** yang terkait kepemilikan, lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan". bahwa, kata "**Selain**" dan "**suami/istri debitur/tereksekusi**" telah jelas merupakan pengecualian dari ketentuan Pasal 14 ayat (1) PMK Lelang Tahun 2016 **yang artinya gugatan sebelum pelaksanaan lelang tidak dapat menghentikan pelaksanaan lelang apabila gugatan diajukan oleh debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi dan gugatan tidak berkaitan dengan kepemilikan atas objek Hak Tanggungan.** Oleh sebab itu pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan atau akan dilaksanakan di kemudian hari oleh Terlawan I telah sesuai dengan PMK Lelang Tahun 2016 diatas alias tidak bertentangan dengan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 ayat (1);

15. Bahwa Terlawan I menolak dalil perlawanan Para Pelawan pada point ke-42 (empat puluh dua), pada point ke-43 (empat puluh tiga), serta point ke-44 (empat puluh empat), bahwa dalil perlawanan Para Pelawan adalah mengada-ada dan tidak jelas maksudnya. Bahwa seharusnya Para Pelawan malu dan sadar diri karena Para Pelawan telah melakukan wanprestasi kepada Terlawan I, harusnya Para Pelawan memiliki l'tikad baik untuk segera melunasi utangnya sebelum lelang dilaksanakan dan telah cukup waktu yang diberikan Terlawan I



kepada Para Pelawan untuk menyelesaikan utang-utangnya kepada Terlawan I, namun Para Pelawan justru melakukan perlawanan hukum. Sungguh hal yang memalukan, harusnya sadar diri dan tahu malu. Dan bahwa telah nyata dan telah sesuai fakta, jika Para Pelawan telah melakukan Perbuatan wanprestasi karena hingga sampai jawaban ini diajukan, Para Pelawan tetap tidak mau melunasi utang-utangnya kepada Terlawan I.

16. Bahwa Terlawan I menolak dalil perlawanan Para Pelawan pada point ke-47 (empat puluh tujuh), bahwa dalil perlawanan Para Pelawan adalah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum yang ada. Nyata-nyata Para Pelawan-lah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Terlawan I namun Para Pelawan masih berdalih dengan berbagai macam dalih yang tidak berdasarkan hukum dan nyata-nyata Para Pelawan-lah yang telah mengingkari Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani. Para Pelawan sungguh tidak tahu berterima kasih kepada Terlawan I, Para Pelawan diberikan fasilitas kredit yang cukup besar nominalnya dan usaha Para Terlawan telah berkembang pesat, namun Para Pelawan ingkar janji dalam memenuhi prestasinya kepada Terlawan I dengan tidak membayar angsuran kredit yang telah jatuh tempo.

Berdasarkan uraian di atas, kami mohon dengan hormat, agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang *inter alia* berbunyi sebagai berikut ;

PROVISI:

Menyatakan menolak permohonan Para Pelawan untuk menangguhkan lelang, Pengosongan dan permohonan eksekusi terhadap objek jaminan berupa tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik nomor: 6732 an. Ny. Angliani;

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Terlawan I sepenuhnya;
2. Menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan I dan Pelawan II kurang pihak sehingga *error in persona*;
3. Menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan I dan Pelawan II kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);
4. Menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan I dan Pelawan II tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMER

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan dalil Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Menolak dalil dan gugatan perlawanan Pelawan I dan Pelawan II sepenuhnya.
3. Menghukum Para Pelawan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa Terlawan II tidak mengajukan Jawaban atas Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dan tidak pernah hadir lagi dipersidangan sehingga dianggap tidak menggunakan haknya untuk membantah Perlawanan Pelawan ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan provisi yang diajukan oleh Para Pelawan adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam provisinya memohon agar Menolak atau setidaknya tidaknya menunda Pelaksanaan Lelang dan pengosongan maupun permohonan Eksekusi sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum Tetap dengan alasan karena Pelaksanaan lelang oleh Terlawan I dan Terlawan II terkesan sangat dipaksakan dan tergesa gesa tidak memberikan kesempatan kepada Pelawan guna mencari bentuk penyelesaian kredit lainnya seperti menjual sendiri objek jaminan dengan harga yang patut dan wajar, akan tetapi Terlawan I dan Terlawan II justru menawarkan dibawah harga limit sehingga terindikasi adanya persekongkolan tidak baik antara Terlawan dan calon pembelinya ;

Menimbang, bahwa atas provisi Para Pelawan tersebut Terlawan I dalam jawabannya Menyatakan menolak permohonan Para Pelawan untuk menengguhkan lelang, Pengosongan dan permohonan eksekusi terhadap objek jaminan berupa tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik nomor: 6732 an. Ny. Angliani;



Menimbang, bahwa Terhadap Gugatan Provisi yang diajukan oleh Para Pelawan tersebut diatas, Majelis hakim berpendapat oleh karena provisi yang dimohonkan oleh Para Pelawan bersamaan dengan isi Petitum Perlawanan sedang sifat dari Provisi yang dimohonkan tidak mendesak untuk dilakukan, maka provisi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Tentang Eksepsi :

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam Jawabannya telah mengajukan Esepsi sebagai Berikut :

1. Gugatan *Error In Persona*;

Bahwa, Pihak Pelawan I dan Pelawan II dalam perlawanannya terhadap Terlawan I perihal Perbuatan Melawan Hukum adalah *error in persona* dalam bentuk *exception plurium litis consortium*. karena orang yang ditarik sebagai Terlawan tidak lengkap dengan tidak mengikut sertakan pihak Lembaga penilai asset independen sebagai pihak yang berwenang menilai dan menentukan nilai dari objek penilaian yakni SHM No.6732 tertanggal 14-03-1995 luas 459 M2 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/26 kelurahan kapuk muara, kecamatan penjaringan Jakarta utara; Bahwa diikutsertakannya Lembaga Penilai Asset Independen akan membantu persidangan untuk mengungkap berapa nilai jaminan Pelawan I dan hal-hal apa yang menyebabkan nilai jaminan dari Pelawan I bernilai Rp. 17.050.900.000,- (tujuh belas milyar lima puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah).

2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (Tidak Jelas/Tidak Terang/Isinya gelap);

Bahwa, pihak Penggugat dalam Gugatannya, terhadap Tergugat perihal Perbuatan Melawan Hukum adalah **Tidak Jelas/Tidak Terang/Isinya Gelap**, Penggugat tidak menyebutkan undang-undang apa, pasal berapa yang Tergugat telah langgar dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum mana yang telah Tergugat Langgar, sehingga Gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil, karena dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*).

Bahwa Petitum Dalam Provisi Pelawan I dan Pelawan II tidak memenuhi syarat formil sebagai petitum. Petitum Dalam Provisi Pelawan I dan Pelawan II tidak menyebutkan secara tegas apa yang diminta. Petitum dalam provisi Pelawan I dan Pelawan II justru mendeskripsikan permasalahan dan dasar hukum yang seharusnya diletakkan pada bagian posita gugatan. Tidak terdapat kata yang meminta “menyatakan”, “menghukum”, “menetapkan” dan sebagainya yang lazimnya mengawali



kalimat dalam petitum gugatan, namun Pelawan I dan Pelawan II menggunakan kata “menolak” dalam petitumnya. Sebab sekalipun sudah diawali dengan kata-kata sebagaimana dimaksud di atas, belum menjamin bahwa petitum Pelawan I dan Pelawan II sudah jelas dan memenuhi syarat-syarat formil. ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Terlawan I pada point 1 tersebut diatas, Para Pelawan dalam Repliknya menyatakan bahwa Gugatan Para Pelawan adalah tidak Error in persona karena pihak yang bertindak sebagai Penggugat dan Tergugat harus orang yang benar benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, tidak salah sasaran yang artinya pihak yang digugat ada hubungan hukum dengan perkara. Penunjukan Lembaga Penilai asset independent yang ditunjuk oleh Terlawan I adalah bagian dari proses menuju Penetapan nilai limit sebagai dasar Terlawan I mengajukan Permohonan Lelang, sedang Terlawan I memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat ditarik sebagai Terlawan Utama yang memiliki hubungan hukum yang menanda tangani Perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Terlawan I tersebut diatas akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menentukan siapa siapa yang akan diikuti sertakan sebagai pihak dalam suatu perkara adalah merupakan hak dari Pelawan/Penggugat yang didasarkan kepada adanya hubungan hukum yang timbul diantara mereka, adanya perbuatan yang merugikan kepentingannya, dan untuk mengetahui apakah Lembaga Penilai Aset Independen yang ditunjuk oleh Terlawan I ada melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Para Pelawan haruslah melalui pemeriksaan yang memerlukan pembuktian, sehingga Eksepsi Terlawan I haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Terhadap Eksepsi Terlawan I pada poin 2 yang menyatakan bahwa Gugatan Pelawan adalah **Tidak Jelas/Tidak Terang/Isinya Gelap**, Penggugat tidak menyebutkan undang-undang apa, pasal berapa yang Tergugat telah melanggar dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum mana yang telah Tergugat Langgar, sehingga Gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil, akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dalil perlawanan Pelawan baik berupa posita maupun petitum perlawanan, adalah jelas menunjukkan adanya hubungan satu sama lainnya, juga memuat dasar hukum perbuatan yang didalilkan yaitu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata berupa Terlawan II tidak memperhatikan persyaratan lelang yang ditetapkan dalam peraturan perundang undangan, Terlawan I begitu cepat menentukan Lembaga penilaian asset dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menentukan nilai limit asset sedang Pelawan I memiliki hak prioritas untuk menentukan Lembaga Penilaian asset secara independent, Terlawan II yang membuat penilaian asset terlampaui rendah diluar harga pasar, serta Terlawan I yang tidak pernah memberitahukan surat Peringatan I, II dan Peringatan Ke III kepada Pelawan II sebagai pemegang hak atas aset, sehingga menurut Majelis Hakim Perlawanan Para Pelawan adalah tidak kabur, sehingga Eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Tentang Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan para Pelawan yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terlawan I dan Terlawan II atas penetapan Lembaga Penilaian Independen dan penetapan nilai aset oleh Terlawan I atas jaminan rumah IMB No. 4373 tertanggal 04- 08- 2000 dan tanah SHM No. 6732 tertanggal 14- 03- 1995 Luas 459 M2 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav. 12/26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, dimana oleh Lembaga Penilai Aset Independen yang ditunjuk Terlawan I hanya di nilai sebesar Rp. 17.050.900.000,- (Tujuh belas miliar lima puluh juta sembilan ratus ribu rupiah), jauh lebih rendah dari appraisal sebelumnya tahun 2017 dimana waktu itu Terlawan I menetapkan nilai aset tersebut sebesar Rp. 20.205.000.000,- (dua puluh miliar dua ratus lima juta rupiah), sehingga Pelawan I dan Pelawan II sangat dirugikan dan keberatan karena tidak layak (Rechdelijk) dan tidak adil (Rechvaardig) ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal ;

1. Bahwa Pelawan I adalah Debitur dari Bank Negara Indonesia (Tbk) sedang Pelawan II adalah isteri Pelawan I yaitu Pemilik SHM No. 6732 tertanggal 14- 03- 1995 Luas 459 M2 yaitu rumah tinggal yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav. 12/26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara ;
2. Bahwa dalam rangka peningkatan modal modal kerja, Pelawan I mengajukan fasilitas kredit modal kerja kepada PT. Bank Negara Indonesia (Tbk) Sentra Kredit Menengah (SKM) Papua dalam hal ini adalah Terlawan I yang jumlah keseluruhan sebesar Rp 30.000.000.000,- (tiga puluh Milliar rupiah) dengan tiga tahap pengajuan fasilitas Kredit yaitu Tahap I disetujui Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) dengan keperluan tambahan modal kerja alat komunikasi dan sarana pendukung melalui Perjanjian Kredit No. 005/PPM/PK-KMK/2016 tertanggal 19- 09- 2017. Fasilitas kredit yang diterima oleh Pelawan I yaitu dalam bentuk pinjaman modal jangka pendek (revolving) dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan dengan dikenai suku bunga 13,00% (tiga belas persen), tahap kedua mendapat tambahan modal kerja

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

usaha komunikasi dan sarana pendukung oleh Terlawan I sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima miliar rupiah*) dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan dari tanggal 19- 09- 2018 s/d tanggal 18- 12- 2018 dan Tahap Ke Tiga pihak Pelawan I diberikan fasilitas kredit kembali oleh Terlawan I sebesar Rp. 15.000.000.000,- (*Lima belas miliar rupiah*) dengan keperluan tambahan modal kerja perdagangan atau distribusi pengadaan komunikasi dan sarana pendukung dengan jangka waktu 3 bulan sejak tanggal dengan suku bunga 13,00% ;

3. Bahwa adapun jaminan yang telah diserahkan Pelawan I kepada Terlawan I adalah 9 (Sembilan) Sertifikat, yaitu :

- SHM No. 26 dan SHM No. 27 atas nama Tjan Leodee Chanrie Ruko terletak di Jl. Sulawaesi Dok VII Kelurahan Imbi, Kecamatan Jayapura Utara Kota Jayapura Propinsi Jayapura ;
- SHM No. 202 atas nama Irony Chanrie dan SHM No. 203 atas nama Irony Chanrie berupa Bangunan ruko berlantai tiga terletak di Jl. Sulawesi Kelurahan, Imbi, Kecamatan, Jayapura Utara Kota Jayapura Propinsi Papua ;
- SHM No. 204 atas nama Irony Chanrie tertanggal 25- 04- 2006 berupa bangunan ruko berlantai tiga terletak di Jl. Sulawesi Kelurahan Imbi. Kecamatan. Jayapura Kota Jayapura Propinsi Papua ;
- SHM No.205 tertanggal 25-04-2006 atas nama Irony Chanrie bangunan ruko berlantai tiga terletak di Jl.Sulawesi Kelurahan Imbi, Kecamatan,Jayapura Utara Kota Jayapura Propinsi Papua ;
- SHM No. 1600 tertanggal 12- 11- 2004 atas nama Tjan Leodee Chanrie berupa rumah tinggal Jl. Tanjakan Perum Jaya Asri-Jayapura ;
- SHM No. 1596 tertanggal 12- 11- 2004 atas nama Leodee Chanrie berupa rumah tempat tinggal di Jl. Tanjakan Perum Jaya Asri-Jayapura;
- SHM No. 6732 atas nama Ny. Angliani terletak JL. Phinisi Indah Sektor Utara Timur Blok A 3/12 Kel. Kapuk Muara Kec. Penjaringan Jakarta Utara;

4. Bahwa saat ini Kredit Pelawan I tersebut Kepada Terlawan I dalam status macet

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai;



1. Apakah benar macetnya pinjaman kredit Pelawan I disebabkan Terlawan I tidak dapat mencairkan/memberikan tambahan modal kerja sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya ;
2. Apakah benar Jaminan/Agunan tanah SHM No. 6732 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav. 12/26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, oleh Lembaga Penilai Aset Independen yang ditunjuk Terlawan I hanya di nilai sebesar Rp. 17.050.900.000,- (Tujuh belas miliar lima puluh juta sembilan ratus ribu rupiah), jauh lebih rendah dari appraisal sebelumnya tahun 2017 dimana waktu itu Terlawan I menetapkan nilai aset tersebut sebesar Rp. 20.205.000.000,- (dua puluh miliar dua ratus lima juta rupiah) , sehingga Pelawan I dan Pelawan II sangat dirugikan? ;
3. Apakah benar Terlawan I tidak pernah memberikan peringatan kepada Para Pelawan sehubungan dengan proses lelang Jaminan/Agunan tanah SHM No. 6732 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav. 12/26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Para Pelawan berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas, demikian juga Terlawan I berkewajiban untuk membuktikan dalil bantahannya

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P- 23 dan tidak mengajukan saksi saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Terlawan I mengajukan bukti berupa Bukti TI-1 sampai dengan TI- 12 dan saksi saksi yaitu 1. Saksi Albertstein Parinussa, dan 2 saksi Roy Letlora ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti bukti yang diajukan oleh para pihak , Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti bukti yang dianggap relevan dengan pokok permasalahan yang timbul diantara mereka :

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan kesatu yaitu apakah benar macetnya pinjaman kredit Pelawan I disebabkan Terlawan I tidak dapat mencairkan/memberikan tambahan modal kerja sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam dalil perlawanannya menyebutkan bahwa menjelang berakhirnya fasilitas kredit dari Terlawan I, Pelawan I dijanjikan tambahan modal kerja sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar) dengan meminta kepada Pelawan I melengkapi persyaratan-persyaratan yang ditentukan, namun setelah semua persyaratan telah dipenuhi



oleh Pelawan I ternyata hingga batas waktu yang ditentukan, tambahan modal yang dijanjikan pun tidak terpenuhi/ ditolak ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti bukti yang diajukan oleh Para pelawan, tidak satupun bukti ditemukan menyangkut adanya permohonan tambahan pinjaman yang ditujukan kepada Terlawan I guna memperoleh tambahan modal kerja dan juga tidak ditemukan bukti adanya kesanggupan/persetujuan dari Terlawan I untuk memberikan tambahan modal kerja dimaksud ;

Menimbang, bahwa terlepas dari hal tersebut diatas sudah menjadi suatu ketentuan yang berlaku umum bahwa pemberian pinjaman kredit atau tambahan modal kerja haruslah terlebih dahulu didasarkan adanya Surat Keputusan Kredit (SKK) yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Perjanjian Kredit (PK) dimana kesemua itu merupakan kewenangan penuh dari Kreditur (dalam hal ini Terlawan I) dengan memperhatikan apakah debitur layak atau tidak untuk memperoleh kredit atau tambahan modal kerja/kredit. Hal ini didasarkan prinsip yang wajib dipegang oleh Kreditur yaitu Prudential banking/prinsip kehati hatian perbankan sebagai mana digariskan dalam pasal 2 UU No 10 Tahun 1998 Jo UU No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka alasan Para Pelawan yang menyatakan bahwa adanya kemacetan pembayaran/Pengembalian Pinjaman kredit kepada Terlawan I sebagai akibat tidak disetujuinya /tidak diberikannya fasilitas tambahan modal kerja adalah tidak berdasar menurut hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar Jaminan/Agunan tanah SHM No. 6732 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav. 12/26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, oleh Lembaga Penilai Aset Independen yang ditunjuk Terlawan I hanya di nilai sebesar Rp. 17.050.900.000,- (Tujuh belas miliar lima puluh juta sembilan ratus ribu rupiah), jauh lebih rendah dari appraisal sebelumnya tahun 2017 dimana waktu itu Terlawan I menetapkan nilai aset tersebut sebesar Rp. 20.205.000.000,- (dua puluh miliar dua ratus lima juta rupiah) , sehingga Pelawan I dan Pelawan II sangat dirugikan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam perlawanannya mendalilkan bahwa penetapan nilai limit aset oleh Terlawan I terhadap aset yang berada Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/ 26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, Rumah dengan IMB No. 4373 tertanggal 04- 08-2000 dan tanah SHM No. 6732 tertanggal 14- 03- 1995 Luas 459 M2 atas nama Ny. Angliani (Penggugat II) dinilai sebesar Rp. 17.050.900.000,- (Tujuh belas miliar lima puluh juta sembilan ratus ribu rupiah),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jauh lebih rendah dari appraisal sebelumnya tahun 2017 dimana waktu itu Terlawan I menetapkan nilai aset tersebut sebesar Rp. 20.205.000.000,- (dua puluh miliar dua ratus lima juta delapan ratus rupiah), sehingga tidak sesuai dengan harga yang layak, terkesan menjual hutang dengan memanfaatkan kondisi Pelawan I dengan tanpa pilihan lain;

Menimbang, Terlawan I menolak dalil perlawanan Pelawan tersebut karena tidak berdasar dan mengada-ada. Bahwa Penilaian Asset milik para Pelawan telah sesuai dengan peraturan karena Penilaian asset dilakukan oleh Kantor Jasa Penilaian Independen (KJPP) sebagai Lembaga yang memiliki tugas khusus dalam melakukan penilaian asset ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para Pelawan yaitu alat bukti surat P-10 tentang Laporan Penilaian terhadap Tanah bangunan rumah tinggal yang terletak di Perumahan Indah Kapuk Jalan Pinisi Indah 5 Blok A3 Kav12.26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara tanggal 16 Agustus 2017, diperoleh fakta bahwa Terhadap Tanah Bangunan rumah tinggal tersebut dinilai dengan harga Pasar Rp 20.205.800.000 (dua puluh milyar dua ratus lima juta delapan ratus ribu rupiah) dan indikasi nilai Likuidasi sebesar Rp 14. 144.100.000,- (empat belas milyar seratus empat puluh empat juta seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Terlawan I yaitu TI-6 tentang Perjanjian Kredit Nomor 062/PPM/PK-KMK/2017 diperoleh fakta bahwa terhadap Jaminan Tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Pinisi Indah 5 Blok A3 Kav12.26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara diikat dengan nilai pengikatan sebesar Rp 20.205.000.000,- (dua puluh milyar dua ratus lima juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dengan fakta-fakta tersebut diatas, apakah bertentangan dengan hukum dan kebiasaan apabila ketika dalam proses lelang atas jaminan tersebut ternyata hanya dinilai sebesar Rp. 17.050.900.000,- (Tujuh belas miliar lima puluh juta sembilan ratus ribu rupiah)? Untuk itu perlu dipertimbangkan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan Harga pasar dan juga apa yang dimaksud dengan harga Likuidasi ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan harga pasar adalah harga yang sedang berlaku sebagaimana ditentukan perdagangan terakhir yang tercatat, dimana Harga pasar ini terbentuk karena adanya kekuatan permintaan dan penawaran sehingga tidak menjamin dari waktu ke waktu harga pasar tersebut meningkat/naik. Sedangkan Harga Likuidasi diartikan sebagai sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu asset dalam jangka waktu yang relative pendek guna memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi nilai wajar. Lebih jauh dalam PMK No 185 Tahun 2014 tentang penilaian barang

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan dan atau harta kekayaan lain dalam rangka pengurusan piutang Negara oleh PUPN/DJKN, nilai likuidasi diartikan sebagai nilai property yang dijual melalui lelang setelah memperhitungkan resiko penjualannya atau dengan kata lain nilai likuidasi sebagai harga limit lelang sesungguhnya yang diterapkan oleh perbankan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, meskipun terkadang harus menunggu lelang kedua atau ketiga demi menghindari gugatan dari Debitur ;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pengertian Harga pasar dan harga likudasi tersebut diatas yang jika dihubungkan dengan Bukti Para Pelawan sebagaimana tersebut dalam Bukti P- 10 maka diperoleh kesimpulan ternyata untuk harga likuidasi terhadap Jaminan Tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Pinisi Indah 5 Blok A3 Kav12.26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara adalah sebesar Rp 14. 144.100.000,- (empat belas milyar seratus empat puluh empat juta serratus ribu rupiah) jauh lebih Tinggi dari harga lelang yang akan dilaksanakan yaitu sebesar Rp. 17.050.900.000,- (Tujuh belas miliar lima puluh juta sembilan ratus ribu rupiah), dan juga dapat disimpulkan bahwa sejak awal Para Pelawan mengetahui Indikasi nilai Likuidasi terhadap Barang Jaminan dimaksud ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah debitur dapat menunjuk Kantor Jasa Penilaian Independen (KJPP) untuk menilai asset/jaminan yang akan dilelang, atau apakah dapat debitur menjual sendiri asset/jaminan untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi akan dipertimbangkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 44 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No 27 Tahun 2016 diatur bahwa Penjual menetapkan nilai limit berdasarkan penilaian oleh Penilai atau penaksiran oleh Penaksir, Penilai atau Penaksir dimaksud adalah pihak yang melakukan penilaian secara independent berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, Namun demikian pada prinsipnya dan dalam praktek juga diperbolehkan debitur dapat menunjuk Kantor Jasa Penilaian Independen (KJPP) untuk diperbandingkan dengan Penilaian yang dilakukan Kantor Jasa Penilaian Independen (KJPP) yang ditunjuk oleh Kreditur, dan jika terdapat perbedaan penilaian maka dapat disepakati Kantor Jasa Penilaian Independen yang ketiga untuk melaksanakan Penilaian ;

Menimbanh, bahwa terhadap keinginan/maksud untuk menjual sendiri asset/Jaminan oleh debitur sendiri guna memperoleh harga yang maksimal dalam praktek juga diperbolehkan dengan memperhatikan batas waktu yang diberikan oleh Pihak Kreditur ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti bukti surat yang diajukan oleh Para Pelawan Ternyata tidak ada satupun surat bukti yang diajukan yang menunjukkkan bahwa Para Pelawan telah menunjukkan Kantor

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jasa Penilaian Independen untuk melakukan Penilaian Asset yang akan dilelang, pada hal menurut keterangan saksi Terlawan I yaitu Saksi Albertstein Parinussa, dan saksi Roy Letlora kepada Para Pelawan sudah diberi waktu yang cukup untuk melakukan penilaian sendiri atas asset miliknya dan bahkan para saksi menerangkan justru Para Pelawan sangat sulit untuk dihubungi baik melalui tatap muka maupun melalui sambungan telepon. Juga setelah memperhatikan bukti surat P-11 yaitu surat Penawaran yang dikirimkan Pelawan II kepada Sdr Heynce Wongkar sampai saat ini belum ada tindak lanjut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan permasalahan ketiga yaitu Apakah benar Terlawan I tidak pernah memberikan peringatan kepada Para Pelawan sehubungan dengan proses lelang Jaminan/Agunan tanah SHM No. 6732 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav. 12/26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam dalil Perlawanannya menyebutkan bahwa Terlawan I tidak pernah memberikan Surat Peringatan I sampai dengan III kepada Pelawan II, maka Terlawan I telah melanggar ketentuan prosedur formal tidak memperingati atas nama pemegang aset/jaminan sebagai wujud perbuatan melawan hukum atas hak pemegang jaminan. Maka Pelawan II keberatan atas perbuatan Terlawan I tersebut dan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mengirim **surat tercatat** untuk membatalkan lelang dan pengosongan yang akan dilakukan di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav.12/ 26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara ;

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam jawabannya menyatakan bahwa menolak dalil perlawanan Para Pelawan, karena Terlawan I telah nyata-nyata memberikan Surat Peringatan I No. RMV16/1/087 tanggal 18 Maret 2019, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III No. RMV16/1/110 tanggal 1 April 2020 kepada PT. Leondra selaku debitur yang memiliki hubungan hukum dalam bentuk perjanjian kredit dengan Pelawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Bukti TI-9 yaitu Surat Teguran I, Surat Teguran II dan Ke III yang ditujukan Kepada Pelawan I diperoleh fakta bahwa ternyata Terlawan I telah melakukan peneguran terhadap Pelawan I sehubungan adanya tunggakan tunggakan pinjaman Pelawan I kepada Terlawan I hal mana juga diakui oleh Para Pelawan sebagaimana tersebut dalam Surat bukti P-12 pada point 3 tentang Klarifikasi Perpanjangan Pinjaman yang belum terealisasi, sehingga dari fakta tersebut diperoleh fakta hukum bahwa Terlawan I sebelumnya telah melakukan Teguran kepada Pelawan I ;

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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 33



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pemberian Teguran oleh Terlawan I tersebut hanyalah ditujukan kepada Pelawan I dan tidak ada kewajiban memberikan Teguran kepada Pelawan II sekalipun asset/jaminan tersebut atas nama Pelawan II, karena Pelawan II telah menyerahkan tanah dan bangunan miliknya kepada PT. Leondra selaku debitur Terlawan I guna menjadi jaminan atas fasilitas kredit yang telah diterima PT. Leondra dari Terlawan I. Selanjutnya, Pelawan II juga telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian telah dipasang Hak Tanggungan sebagai bukti perikatan yang sifatnya perjanjian accecoir dari pokok (Perjanjian Kredit). Bahwa dengan adanya persetujuan dari pihak Pelawan II dengan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dan telah dibebani Hak Tanggungan/HT, maka Pelawan II telah mengetahui konsekuensi jika suatu saat PT. Leondra melakukan wanprestasi, maka harta milik Pelawan II utamanya yang telah diikat dengan Hak Tanggungan akan menjadi pelunasan utang PT. Leondra kepada Terlawan I (vide surat Bukti TI-7 tentang Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan);

Menimbang, bahwa dari uraian diatas, maka alasan Para pemohon yang mendalilkan bahwa Terlawan I tidak pernah memberikan Surat Peringatan kepada Para Pelawan adalah tidak berdasar hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan pertimbangan diatas, terhadap dalil Perlawanan Para Pelawan yang menyatakan bahwa Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Lembaga Penilai Aset Independen yang ditunjuk Terlawan I dalam menilai Jaminan/Agunan tanah SHM No. 6732 atas nama Ny. Angliani (Pelawan II) yang terletak di Jl. Phinis Indah 5, Sektor Utara Timur Blok A 3 Kav. 12/26 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, hanya di nilai sebesar Rp. 17.050.900.000,- (Tujuh belas miliar lima puluh juta sembilan ratus ribu rupiah), jauh lebih rendah dari appraisal sebelumnya tahun 2017 dimana waktu itu Terlawan I menetapkan nilai aset tersebut sebesar Rp. 20.205.000.000,- (dua puluh miliar dua ratus lima juta rupiah), adalah tidak terbukti menurut hukum karena Para Pelawan tidak dapat membuktikan dalil-dalil perlawanannya, sehingga Para Pelawan dapat dikategorikan sebagai para Pelawan yang tidak beritikad baik ;

Menimbang, bahwa karena itu Perlawanan para Pelawan harus dinyatakan ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Terlawan lainnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan pokok para Pelawan ditolak, maka petitum petitum berikutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pelawan ditolak, maka para Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr

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

Memperhatikan Pasal 6 UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan Peraturan Menteri Keuangan No 27 tahun 2016 tentang Lelang serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROPISI ;

- Menyatakan Permohonan Propisi yang diajukan Para Pelawan tidak dapat diterima ;

TENTANG EKSEPSI ;

- Menyatakan Eksepsi Terlawan I Tidak dapat diterima ;

TENTANG POKOK PERKARA ;

- Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp 1.370.000,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Kamis, tanggal 22 April 2021 oleh kami Tumpanuli Marbun, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, Tiares Sirait. S.H., M.H dan Budiarto, S.H, Majelis yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 735/Pdt.Plw/2019/PN Jkt.Utr tanggal 22 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Selasa , tanggal 27 April 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Trisnadi, Sm., Hk Panitera Pengganti dan kuasa Para Pelawan, Kuasa Terlawan I, Tanpa dihadiri oleh Kuasa Terlawan II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Budiarto, S.H.

Tumpanuli Marbun, S.H., M.H.

Tiares Sirait , S.H., M.H.¹

Panitera Pengganti,

Trisnadi, Sm., Hk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. PNBP.....	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses.....	:	Rp75.000,00;
3.....P	:	Rp1. 225..000,00;
anggihan.....	:	
4.....P	:	Rp---;
NBP P.....	:	
5.....P	:	Rp10.000,00;
NBP T.....	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
7. Materai	:	Rp 20.000,00;
Jumlah	:	Rp1.370..000,00;

(satu juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah)