



**PUTUSAN**

Nomor525/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SUCIK MARDI**, NIK : 3173057004630001, Tempat/Tgl Lahir Tinjoan, 30-04-1963, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Agama Kristen, Alamat Greenville Maisonette Blok FB 19-20 RT. 013 RW. 009, Duri Kepa, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Dr. ANDRY CHRISTIAN, S.H., S.Kom, M.Th, C.Md, C.L.A, ASORI MOHO, S.H., SITI HAGARIYAH, S.H., Para Advokat / Pengacara / Penasihat Hukum / Konsultan Hukum / Dosen / Saksi Ahli / Praktisi Hukum / Mediator / Investigator / Auditor dari **KANTOR HUKUM & INVESTIGASI MAHANAIM LAW FIRM**, yang beralamat di Jl. Gang Macan Daan Mogot Blok A2 No. 6, RT. 010 RW. 001, Kel. Kedoya Utara, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat-11520, Indonesia, Telp/WA : 081317709800, e-mail: [andry.christian@gmail.com](mailto:andry.christian@gmail.com), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2024, untuk selanjutnya di sebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

- 1. PT. BANK VICTORIA INTERNATIONAL, TBK. KANTOR CABANG TANJUNG DUREN** yang berkedudukan di Garden Shopping Arcade B/08 BG, Jl. Tanjung Duren Raya, RT. 015 RW. 005, Tj. Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat – 11470 dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Isdawati A Prihadi, S.H, Faizal Roni, S.H., M.H. dan Rahmawati Salim, S.H. Advokat dan Penasihat Hukum pada “ISDAWATI, SH. & REKAN” berkantor di Jalan Raya Kelapa Kopyor CE II No.9, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 September 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) JAKARTA III** yang berkedudukan di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun

Halaman 1 dari 49 hal, Putusan Nomor525/Pdt.Plw/2024/PN.Jkt.Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

no.10, Kel. Senen, Kec. Senen, Kotamadya Jakarta Pusat, DKI Jakarta – 10410 dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Rina Yulia (Kepala KPKNL Jakarta III), Setiawan Suryowidodo (Kepala Seksi Hukum pada Kanwil DJKN DKI Jakarta), Bayu Sasongko (Pelaksana Seksi H I pada KPKNL Jakarta III), Ratnasari (Pelaksana pada Seksi Hukum Kanwil DJKN DKI Jakarta), Sodi Haryatiningsih, Prapti Utami, Elita Nursetiari, Satria Islam Putra Sarabis, Muhammad Wyth dan Andru Ryvano Abrir masing-masing sebagai Pelaksana pada Seksi H I, KPKNL Jakarta III), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 September 2024 yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Keduanya di sebut juga sebagai -----**PARA TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memeriksa dan meneliti bukti-bukti surat para pihak;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 28 Agustus 2024 dalam register Nomor 525/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017** tanggal **28 AGUSTUS 2017**, dihadapan **NOTARIS PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H.** dimana jika terjadi perselisihan atas akta tersebut, antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**, maka sepakat untuk dapat diselesaikan di **Pengadilan Negeri Jakarta Pusat**.

Gugatan **PENGGUGAT** diajukan dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah Nasabah Debitur dan/atau Debitur pada **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** adalah pemilik dari agunan dan/atau asset yang dijaminkan pada **TERGUGAT**;
2. Bahwa **PENGGUGAT** adalah **Nasabah Debitur / DEBITUR** pada **TERGUGAT I** sebagaimana **Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017** tanggal **28 AGUSTUS 2017**, dihadapan **NOTARIS PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H.** dengan Fasilitas Pokok Kredit lokal sesuai dengan dalam perjanjian kredit serta addendumnya;

Halaman 2 dari 49 hal, Putusan Nomor 525/Pdt.Plw/2024/PN.Jkt.Pst.



3. Bahwa penandatanganan **Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017** tanggal **28 AGUSTUS 2017**, dihadapan **NOTARIS PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H.** menimbulkan hubungan hukum antara **TERGUGAT I** dengan **PENGGUGAT** (Debitur) dan akibat hukum dengan ditandatanganinya suatu perjanjian adalah mengikatnya substansi perjanjian tersebut bagi para pihak yang menyepakatinya. Hal ini sesuai dengan amanat asas Kebebasan Berkontrak pada Pasal 1338 KUH Perdata dan Asas Konsesualisme pada Pasal 1320 KUH Perdata yang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUH Perdata;
4. Bahwa selama dan/atau setelah **PENGGUGAT** menandatangani **Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017** tanggal **28 AGUSTUS 2017**, dihadapan **210/2017NOTARIS** tersebut dan beberapa perjanjian lainnya (*selain dihadapan NOTARIS PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H.*), **TERGUGAT I** dengan sengaja dan tanpa alasan apapun tidak menjelaskan isi perjanjian dan/atau perjanjian lainnya tersebut, hanya meminta **PENGGUGAT** untuk mendantangani dengan cepat, rangkap demi rangkap dengan tidak membacakan, tidak memberikan pengertian ataupun menjelaskan perjanjian tersebut bahkan tidak memberikan rangkap dan/atau fotocopy perjanjian kredit saat itu kepada **PENGGUGAT**, adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;
5. Bahwa selama **PENGGUGAT** menjadi **DEBITUR** pada **TERGUGAT I**, **PENGGUGAT** telah melakukan pembayaran Angsuran Kredit sesuai dengan yang ditentukan oleh **TERGUGAT I** dengan baik tanpa ada hambatan; baik untuk mengurangi pokok terhutang yang telah dimasukkan bunga yang diberikan oleh **TERGUGAT I**;
6. Bahwa selama 1 (satu) tahun sebelum gugatan ini dibuat, **PENGGUGAT** mengalami gangguan kegiatan usaha sehingga pembayaran Angsuran Kredit belum terbayarkan dan/atau tersendat dengan segala denda karena tunggakan tersebut; ditambah dengan adanya pandemi Covid-19 dimana perekonomian usaha terganggu dan hal ini dialami oleh **PENGGUGAT**;
7. Bahwa jatuh tempo kredit **PENGGUGAT** tersebut belumlah jatuh tempo, **PENGGUGAT** berulang kali meminta kepada **TERGUGAT I** untuk memberikan kebijakan pembayaran / penyelamatan kredit dan/atau restruktur kredit, mengingat usaha **PENGGUGAT** mengalami penurunan omset dikarenakan adanya pandemi Covid-19, namun upaya tersebut



tetap diabaikan oleh **TERGUGAT I**, adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

8. Bahwa perbuatan **TERGUGAT I** yang mencantumkan klausula baku dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 210/2017** yang dibuat tanggal **28 AGUSTUS 2017** dihadapan **NOTARIS PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H.** telah jelas-jelas melanggar ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) huruf (g) yang berbunyi "Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila: huruf (g) "menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya"; dengan ancaman batal demi hukum terhadap hal-hal yang diatur dalam Pasal 18 ayat (3) yang menyatakan "Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum";
9. Bahwa **BANK (TERGUGAT I)** sebagaimana Peraturan BI No. PBI No. 2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi BI No. 31/150/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998 tentang Restrukturisasi Kredit sebagaimana diatur SE BI no. 7/190/DPNP/IDPnP tanggal 26 April 2005 dan SE BI no. 7/319/DPNP/IDPnP tanggal 27 Juni 2005 tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit disebutkan bahwa Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain melalui:
  1. Penurunan suku bunga kredit
  2. Perpanjangan jangka waktu kredit
  3. Pengurangan tunggakan bunga kredit
  4. Pengurangan pokok kredit
  5. Penambahan fasilitas kredit dan atau
  6. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Dan hal ini tidak dilakukan oleh **TERGUGAT I**, dimana sebelumnya **PENGGUGAT** sudah memohon secara lisan maupun tulisan, namun upaya



tersebut tetap diabaikan oleh **TERGUGAT I**, adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

10. Bahwa hal ini juga dipertegas oleh POJK No. 11/POJK.03/2020, dimana jenis usaha Penggugat masuk dalam kriteria terdampak pelemahan ekonomi akibat Covid-19, sehingga Restrukturisasi kredit atau keringanan kredit sendiri adalah perintah langsung dari Presiden RI, yang mengamanatkan pemberian keringanan kredit pada usaha kecil yang terdampak virus corona atau Covid-19.
11. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 852/K/SIP/1972 yang amar putusan adalah "Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita sehingga sesuai hukum" Bahwa tindakan **TERGUGAT I** yang membuat keputusan menyatakan status kredit **PENGGUGAT** sebagai nasabah Debitur kredit macet tanpa melakukan tindakan penyelamatan-penyelamatan kredit sesuai dengan poin nomor 11 tersebut diatas, tetapi faktanya justru **TERGUGAT I** melakukan tindakan-tindakan permohonan penjualan agunan/jaminan **PENGGUGAT** dapat dianggap sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (Onrecht Matige Daad);
12. Bahwa **PENGGUGAT** keberatan dan menolak surat dari **TERGUGAT I** tertanggal **12 Agustus 2024**, yakni **SURAT PEMBERITAHUAN TENTANG PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PT. BANK VICTORIA INTERNATIONAL, TBK**, karena **PENGGUGAT** melihat adanya **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang **TERGUGAT I** lakukan dengan tidak memberikan penyelamatan kredit pasca Covid 19 dan melakukan lelang dengan harga dibawah harga pasaran saat itu (tidak sesuai dengan harga Appraisal / Penilaian terbaru dengan pembanding beberapa instansi Appraisal / Penilaian).
13. Bahwa **PENGGUGAT** tidak pernah menyetujui adanya proses lelang yang diajukan **TERGUGAT I** kepada **TERGUGAT II** dengan **SURAT PENETAPAN LELANG NO. S-2043/KNL0703/2024 TANGGAL 29 JULI 2024 DARI TERGUGAT II**, namun **TERGUGAT II** tetap melangsungkan lelang tersebut yang akan di laksanakan **Hari Rabu, tanggal 4 September 2024**, sementara **PENGGUGAT** tetap merasa keberatan karena kredit Penggugat belum jatuh tempo sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan bahwa "Si berutang/Debitur 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 harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" Sedangkan faktanya jangka waktu kredit yang diberikan **TERGUGAT I** belum jatuh tempo/belum lewatnya waktu sehingga disini Penggugat belum dikatakan sebagai Debitur Kredit Macet;

14. Bahwa atas lelang tersebut juga, **PENGGUGAT** menemukan fakta nilai dari lelang tersebut dibawah harga Appraisal / Penilaian yang sesungguhnya, patut diduga **TERGUGAT II** menetapkan harga nilai lelang tidak sesuai dengan harga pasaran atau berdasarkan nilai outstanding **PENGGUGAT**, jelas ini adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (Onrecht Matige Daad);
15. Bahwa atas lelang tersebut seharusnya **TERGUGAT II** mengecek dan memeriksa **Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017** tanggal **28 AGUSTUS 2017** yang dibuat apakah jangka waktu kredit masih ada/belum lewat waktu, jika jangka waktu kredit masih ada sudah sepatutnya lelang tersebut yang dilakukan **TERGUGAT II** melanggar Pasal 1238 KUH Perdata, atas perbuatan **TERGUGAT II** sudah jelas melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (Onrecht Matige Daad);
16. Bahwa oleh karena perbuatan **PARA TERGUGAT** sebagaimana dimaksud dalil posita diatas dapat dikategorikan sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (Onrecht Matige Daad) maka segala surat-surat/akta yang terbit untuk dan atas nama **PARA TERGUGAT** sejauh menyangkut agunan/jaminan **PENGGUGAT** sesuai dengan **Akta Perjanjian Kredit Nomor 210/2017** tanggal **28 AGUSTUS 2017**, dihadapan **NOTARIS PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H**; serta surat-surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara **PARA TERGUGAT** dengan pihak Ketiga dan lainnya patut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;
17. Bahwa Pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut yaitu:
  1. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri
  2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian
  3. Ada satu hal tertentu
  4. Adanya suatu sebab yang halal.Sementara itu dikatakan Halal apabila sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yaitu:
  - A. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum
  - B. Tidak bertentangan dengan kesusilaan



- C. Tidak bertentangan dengan Undang-undang (dalam hal ini UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen).
18. Bahwa jika Pasal 1320 jo. 1337 KUH Perdata dikaitkan dengan ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) yang menekankan adanya larangan pencantuman klausula baku yaitu sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Kredit Nomor 0319/UBD/KI/2015 tertanggal 13 Juli 2015, yang akibatnya perjanjian kredit tersebut batal demi hukum;
  19. Bahwa berdasarkan ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 19 Bab VI tentang TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA menyatakan bahwa: ayat (1) "Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan". ayat (2) "Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". ayat (4) "Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan".
  20. Bahwa juga berdasarkan Pasal dari **Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017** tanggal **28 AGUSTUS 2017** tersebut yang diberikan oleh **TERGUGAT I** dengan tidak menjelaskan kepada **PENGGUGAT** bahwa penguasaan dan/atau penjualan (eksekusi) barang agunan dapat dilakukan **TERGUGAT I** setelah DEBITUR diberi peringatan-peringatan; dan janganlah melakukan tanpa pemberitahuan sebelumnya, adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;
  21. Bahwa faktanya **TERGUGAT I** dalam beberapa saat tanpa melakukan kewajiban-kewajibannya yaitu melakukan peringatan-peringatan dan atau restrukturisasi kredit kepada **PENGGUGAT** sebagaimana maksud dalil posita di atas; dapat dianggap sebagai suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (onrecht matige daad)**;
  22. Bahwa oleh karena keputusan **TERGUGAT I** yang secara melawan hukum yang menyatakan **PENGGUGAT** sebagai DEBITUR KREDIT MACET dan tindakan **TERGUGAT I** yang dengan sengaja dengan memberikan bunga yang tidak sesuai dengan perjanjian awal dan membebaskan denda; dapat



dianggap sebagai suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (*onrecht matige daad*);

23. Bahwa oleh karena perbuatan **TERGUGAT I** sebagaimana maksud dalil posita di atas dapat dikategorikan sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (*onrecht matige daad*), maka segala surat-surat dan/atau akta-akta dan/atau surat apapun yang terbit untuk dan/atau atas nama **TERGUGAT I** sejauh menyangkut Angunan **PENGGUGAT** dan/atau serta surat-surat lain yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara **TERGUGAT I** ataupun dengan pihak ketiga patut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;-
24. Bahwa seluruh tindakan hukum yang dilakukan **TERGUGAT I** sebagaimana uraian di atas, baik perbuatan penguasaan, penjualan (eksekusi) maupun tindakan administrasi telah menimbulkan kerugian baik secara moril maupun kerugian secara materil bagi diri **PENGGUGAT**, karena **PENGGUGAT** telah terhalang untuk memanfaatkan atau melakukan perbuatan hukum atas Angunan tersebut;
25. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa, patut bila **TERGUGAT I** dihukum membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan **TERGUGAT I**, memenuhi secara suka rela terhadap putusan perkara ini;
26. Bahwa Gugatan **PENGGUGAT** didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada **Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat** untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh **PENGGUGAT** maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*);

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini **PENGGUGAT**, mohon kepada **Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jakarta Pusat** yang menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah DEBITUR yang baik dan harus dilindungi hukum; dan keputusan **TERGUGAT I** yang menyatakan **PENGGUGAT** adalah debitur kredit macet adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;



3. Menyatakan keputusan **TERGUGAT II** yang menyetujui permohonan penjualan agunan/jamianan dari **TERGUGAT I** merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (*onrecht matige daad*);
4. Menyatakan bahwa atas perbuatan **PARA TERGUGAT** melawan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, maka selayaknya **PARA TERGUGAT** dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (*onrecht matige daad*);
5. Menyatakan surat-surat/akta yang terbit untuk dan atas nama **PARA TERGUGAT** sejauh menyangkut agunan/jaminan Penggugat sesuai dengan **Akta Perjanjian Kredit Nomor 210/2017**, serta surat-surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara **PARA TERGUGAT** dengan pihak Ketiga adalah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;
6. Menghukum **PARA TERGUGAT** mengganti kerugian materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang di tanggung secara renteng;
7. Menghukum dan mewajibkan **TERGUGAT I** mengurangi pokok Kredit menjadi Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dan keringanan angsuran Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perbulan dan/atau sesuai kemampuan **PENGGUGAT**;
8. Menyatakan **Akta Perjanjian Kredit Nomor 210/2017 yang dibuat tanggal 28 AGUSTUS 2017 dihadapan NOTARIS PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H.** tidak sah dan tidak memiliki hukum yang mengikat;
9. Menyatakan **SURAT PENETAPAN LELANG NO. S-2043/KNL0703/2024 TANGGAL 29 JULI 2024**, tidak sah dan tidak memiliki hukum yang mengikat;
10. Menyatakan **SURAT PEMBERITAHUAN TENTANG PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PT. BANK VICTORIA INTERNATIONAL, TBK tanggal 12 Agustus 2024**, tidak sah dan memiliki hukum yang mengikat;
11. Menyatakan sitamartial seluruh asset **PENGGUGAT** yang dijaminan kepada **TERGUGAT** atas **Perjanjian Kreidt Nomor 210/2017 tanggal 28 AGUSTUS 2017**, dihadapan **NOTARIS PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H** untuk seluruhnya;
12. Menghukum dan mewajibkan **TERGUGAT I** untuk melakukan restrukturisasi kredit sesuai dengan kemampuan **PENGGUGAT** untuk penyelesaian hutang pembayaran;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum dan mewajibkan **TERGUGAT I** menghapus **bunga** dan **denda** untuk seluruhnya baik yang telah dibayarkan ataupun yang belum dibayarkan untuk seluruhnya dan dipakai untuk membayar pokok hutang;
14. Menyatakan perbuatan **lainnya yang akan timbul sebelum maupun setelah gugatan ini berupa lelang lanjutan dan/atau berikutnya kepada pihak ketiga** merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;
15. Memerintahkan **TERGUGAT II** untuk membatalkan perbuatan sebelum dan setelah gugatan ini kepada pihak ketiga (perusahaan Lelang atau sejenisnya).
16. Menyatakan surat-surat / akta-akta yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara **PARA TERGUGAT** dengan pihak ketiga atas Agunan Kredit tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
17. Memerintahkan **TERGUGAT I** untuk melakukan pembuktian terbalik dari setiap rekening koran yang telah dibayarkan dengan terperinci baik bunga maupun denda serta perpajakan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I**;
18. Memerintahkan **PARA TERGUGAT** untuk tunduk dan/atau patuh pada putusan ini;
19. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwang som*) secara tanggung renteng sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan **PARA TERGUGAT** memenuhi secara suka rela terhadap putusan perkara;
20. Menghukum selain itu, sudah sepatutnya pula menurut hukum bila **PARA TERGUGAT** berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus menanggung beban secara bersama-sama atas seluruh kerugian yang timbul akibat **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang dilakukannya;
21. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya **verzet, banding, kasasi; perlawanan; peninjauan kembali** (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
22. Menghukum **PARA TERGUGAT** membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

atau apabila **Majelis Hakim Yang Mulia** berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut di atas ;

Halaman 10 dari 49 hal, Putusan Nomor525/Pdt.Plw/2024/PN.Jkt.Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sdr. Budi Prayitno, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 05 November 2024, upaya perdamaian tersebut, tidak berhasil ;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban tertanggal 26 Nopember 2024 sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM).

a. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatan a quo butir 1, 2 mendalilkan PENGGUGAT adalah nasabah Debitur dan/atau Debitur pada TERGUGAT I dan pemilik dari agunan dan/atau asset yang dijaminakan pada TERGUGAT I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017 tanggal 28 Agustus 2017.

b. PENGGUGAT dalam gugatan a quo butir 11 mendalilkan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah mengajukan Permohonan penjualan agunan/jaminan PENGGUGAT dapat dianggap sebagai Perbuatan melawan Hukum.

Dalil PENGGUGAT tersebut kabur dan tidak jelas karena mendalilkan PENGGUGAT adalah nasabah TERGUGAT I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan Notaris PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H., sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi:

*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

Quod-non, apabila TERGUGAT I tidak melaksanakan perjanjian yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit maka seharusnya PENGGUGAT menggugat TERGUGAT I dengan dasar perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) melaksanakan perjanjian.



Namun disisi lain, tindakan **TERGUGAT I** yang mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap tanah jaminan hutang **PENGGUGAT**, justru **PENGGUGAT** dalilkan merupakan Perbuatan Melawan Hukum

Dalil **PENGGUGAT** tersebut kabur dan tidak jelas karena saling bertentangan. Hal ini karena tindakan **TERGUGAT I** melakukan permohonan Eksekusi Lelang terhadap tanah jaminan hutang **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT II** selaku instansi yang berwenang adalah berdasarkan ketentuan Perjanjian Kredit tersebut.

Oleh karena itu gugatan **PENGGUGAT** kabur dan tidak jelas (Exceptio Obscurum Lebellum) sehingga sepatutnya Pengadilan menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang pada pokoknya menyatakan:

***“Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima,.....dst.”***

2. GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

Gugatan **PENGGUGAT** kurang pihak karena **PENGGUGAT** mendalilkan nasabah **TERGUGAT I** yang mendapatkan fasilitas kredit dari **TERGUGAT I** dengan menjaminkan tanah **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan UUN GUNIARSIH, S.H.,MKn, Notaris di Jakarta, dan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 119 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., Notaris di Jakarta, antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** yang ingin menjaminkan 2 bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yaitu:

a. **Sebidang tanah berikut bangunan yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3285/Tanjung Duren Selatan**, setempat dikenal sebagai Garden Shopping Arcade, Jl. S. Parman Blok B/08/BH, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, atas nama **PENGGUGAT**, dengan:

i. **Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 25/2018 tanggal 19 Maret 2015**, yang dibuat dihadapan UUN GUNARSIH, SH,MKn, PPAT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- di Jakarta Barat dan telah diterbitkan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 02490/2015 tanggal 30 Maret 2015**, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.
- ii. **Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 209/2017 tanggal 28 Agustus 2017**, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., PPAT di Jakarta Barat dan telah diterbitkan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 07291/2017 tanggal 22 September 2017**, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.
- b. **Sebidang tanah berikut bangunan yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan**, setempat dikenal sebagai Garden Shopping Arcade, Jl. S. Parman Blok B/08/BJ, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, atas nama PENGGUGAT dengan:
- i. **Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 26/2018 tanggal 19 Maret 2015**, yang dibuat dihadapan UUN GUNARSIH, SH, MKn, PPAT di Jakarta Barat dan telah diterbitkan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 02700/2015 tanggal 06 April 2015**, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.
- ii. **Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 210/2017 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., PPAT di Jakarta Barat** dan telah diterbitkan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 07288/2017 tanggal 22 September 2017**, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

**Pembebanan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat maka Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat harus turut digugat untuk menjelaskan fakta hukumnya dan dapat tunduk terhadap putusan a quo.** Dengan demikian, **gugatan a quo kurang pihak karena Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat tidak turut digugat untuk menjelaskan pembebanan Hak Tanggungan yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan**

Halaman 13 dari 49 hal, Putusan Nomor525/Pdt.Plw/2024/PN.Jkt.Pst.



tanah milik **PENGGUGAT** apakah prosedurnya telah sesuai prosedur hukum yang berlaku dan tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah sesuai ketentuan yang berlaku atau melawan hukum.

Hal itu karena hanya pihak-pihak yang berperkara yang tunduk terhadap suatu putusan, hal ini dikuatkan dengan ketentuan pasal 1917 KUHPerdara yang berbunyi:

*"Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusan. Untuk dapat mengajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam yang sama pula.*

Dengan demikian, tidak digugatnya Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat selaku instansi yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan tanah jaminan milik **PENGGUGAT** mengakibatkan gugatan a quo kurang pihak sehingga **TERGUGAT I** mohon agar Pengadilan menyatakan gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) dan tidak dapat diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh **PENGGUGAT** kecuali yang diakui secara tegas dan nyata.
2. Bahwa dalil-dalil yang **TERGUGAT I** ajukan dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian Pokok Perkara (*mutatis mutandis*).
3. Bahwa dalil **PENGGUGAT** dalam Gugatan butir 1, 2, 3, 4 yang pada pokoknya **PENGGUGAT** mendalilkan **TERGUGAT I** akan **PENGGUGAT** adalah nasabah Debitur dan/atau Debitur pada **TERGUGAT I** dan pemilik dari agunan dan/atau asset yang dijamin pada **TERGUGAT I** berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017 tanggal 28 Agustus 2017 tersebut perlu **TERGUGAT I** perbaiki karena ada sebagiannya telah keliru ditafsirkan oleh **PENGGUGAT**.

Hubungan hukum (perikatan) antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** adalah sepakat **TERGUGAT I** telah memberikan fasilitas kredit kepada **PENGGUGAT** berdasarkan:

- 1) Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan UUN GUNIARSIH, S.H.,MKn, Notaris di Jakarta, berikut Pengubahannya secara notaril atau dibawah tangan, yang sepakat **TERGUGAT I** memberikan fasilitas Kredit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilikan Rumah (KPR) Refinancing kepada PENGGUGAT sampai jumlah pokok setingginya Rp. 17.500.000.000,- (Tujuh belas miliar lima ratus juta rupiah), untuk jangka waktu 15 tahun terhitung sejak tanggal 19 Agustus 2014 dan karenanya harus dibayar lunas selambatnya tanggal 19 Agustus 2029, dengan PENGGUGAT memberikan jaminan 2 (dua) unit bangunan Rumah Kantor (Rukan) diatas :

a. **Sebidang tanah berikut bangunan yang termuat dalam Sertipikat**

**Hak Guna Bangunan No. 3285/Tanjung Duren Selatan**, setempat dikenal sebagai Garden Shopping Arcade, Jl. S. Parman Blok B/08/BH, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, atas nama PENGGUGAT.

b. **Sebidang tanah berikut bangunan yang termuat dalam Sertipikat**

**Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan**, setempat dikenal sebagai Garden Shopping Arcade, Jl. S. Parman Blok B/08/BJ, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, atas nama PENGGUGAT.

2) **Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 119 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., Notaris di Jakarta**, berikut Perpanjangannya maupun Pengubahannya secara notaril atau dibawah tangan, yang sepakat TERGUGAT I memberikan fasilitas kredit Demand Loan (DL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), untuk jangka waktu 1 tahun terhitung sejak tanggal 28 Agustus 2017 dan karenanya harus dibayar lunas selambatnya tanggal 28 Agustus 2018, dengan PENGGUGAT memberikan jaminan atas:

a. **1 (satu) unit bangunan Rumah Susun/Apartemen yang dikenal**

**sebagai Apartement Royal Mediterania Garden Residences di Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat, Tower LN-Royal Lavender North Wing, Lantai 36 unit BL**, luas semi gross/nett 79,35 M2/73,50 M2, berikut hak atas tanah bersama, benda bersama, bagian bersama, terletak di Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, milik PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Apartemen) Royal Mediterania Garden Residences di Podomoro City No: 04832 tanggal 17 Februari 2010.

b. **1 (satu) unit bangunan Rumah Susun/Apartemen yang dikenal**

**sebagai Apartement Royal Mediterania Garden Residences di**

Halaman 15 dari 49 hal, Putusan Nomor525/Pdt.Plw/2024/PN.Jkt.Pst.

**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)



Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat, Tower LN-Royal Lavender North Wing, Lantai 36 unit BJ, luas semi gross/nett 79,35 M2/73,50 M2, berikut hak atas tanah bersama, benda bersama, bagian bersama, terletak di Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, milik PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (Apartemen) Royal Mediterania Garden Residences di Podomoro City No: 04834 tanggal 17 Februari 2010.

c. **Sebidang tanah berikut bangunan yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3285/Tanjung Duren Selatan**, setempat dikenal sebagai Garden Shopping Arcade, Jl. S. Parman Blok B/08/BH, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, atas nama PENGGUGAT, dengan:

- i. **Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 25/2018 tanggal 19 Maret 2015**, yang dibuat dihadapan UUN GUNARSIH, SH,MKn, PPAT di Jakarta Barat dan telah diterbitkan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 02490/2015 tanggal 30 Maret 2015**, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.
- ii. **Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 209/2017 tanggal 28 Agustus 2017**, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., PPAT di Jakarta Barat dan telah diterbitkan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 07291/2017 tanggal 22 September 2017**, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

d. **Sebidang tanah berikut bangunan yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan**, setempat dikenal sebagai Garden Shopping Arcade, Jl. S. Parman Blok B/08/BJ, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, atas nama PENGGUGAT dengan:

- i. **Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 26/2018 tanggal 19 Maret 2015**, yang dibuat dihadapan UUN GUNARSIH, SH,MKn, PPAT di Jakarta Barat dan telah diterbitkan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 02700/2015**



tanggal 06 April 2015, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

- ii. **Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Kedua berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 210/2017 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., PPAT di Jakarta Barat dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 07288/2017 tanggal 22 September 2017, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.**

Berdasarkan dalil TERGUGAT I tersebut maka PENGGUGAT keliru mendalilkan dasar hubungan hukum (perikatan) antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT yaitu bukan **Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017 tanggal 28 Agustus 2017, dihadapan Notaris PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H., sebagaimana dalil PENGGUGAT dalam Gugatan a quo.**

PENGGUGAT mendalilkan dasar hubungan hukum (perikatan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah PENGGUGAT sebagai nasabah Debitur dan/atau Debitur pada TERGUGAT I dan pemilik dari agunan dan/atau asset yang dijamin pada TERGUGAT I berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan Notaris PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H.** dengan fasilitas Pokok Kredit lokal sesuai dalam perjanjian Kredit.

Dalil PENGGUGAT tidak beralasan hukum karena **tidak ada Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan Notaris PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H., sebagaimana dalil PENGGUGAT dalam Gugatan a quo.**

Sebagaimana dalil TERGUGAT I diatas, maka yang benar adalah **Akta No. 210/2017 tanggal 28 Agustus 2017, dihadapan Notaris PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H. tersebut, bukan Akta Perjanjian Kredit tetapi merupakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 210/2017 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan Notaris PPAT SUWARNI SUKIMAN, S.H. adalah perjanjian yang dibuat setelah dibuat Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 119 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., Notaris di Jakarta sebagai Perjanjian Pokok, sedangkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 210/2017 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan Notaris PPAT**



SUWARNI SUKIMAN, S.H. adalah sebagai perjanjian yang dibuat kemudian (*accessoir*), yang sepakat PENGGUGAT menerima fasilitas kredit Demand Loan (DL) dengan memberikan jaminan sebidang tanah berikut bangunan yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan, setempat dikenal sebagai Garden Shopping Arcade, Jl. S. Parman Blok B/08/BJ, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, atas nama PENGGUGAT yang merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang sepakat PENGGUGAT yang menerima fasilitas kredit Demand Loan (DL) setingginya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dari TERGUGAT I dengan PENGGUGAT memberikan jaminan tanah tersebut dengan Pembebanan Hak Tanggungan yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 07288/2017 tanggal 22 September 2017, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

4. Bahwa TERGUGAT I sependapat dengan dalil PENGGUGAT dalam Gugatan butir 1, 2, 3, 4 yang pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT I akan PENGGUGAT adalah nasabah Debitur dan/atau Debitur pada TERGUGAT I dan pemilik dari agunan dan/atau asset yang dijamin pada TERGUGAT I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit.

TERGUGAT I sependapat dengan dalil PENGGUGAT dalam Gugatan a quo tersebut karena memang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah sepakat membuat Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan UUN GUNIARSIH, S.H., MKn, Notaris di Jakarta dan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 119 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., Notaris di Jakarta, berikut Perpanjangannya maupun Pengubahannya secara notaris atau dibawah tangan, sebagaimana dalil TERGUGAT I butir 3 diatas adalah Pengakuan PENGGUGAT yang mempunyai kekuatan bukti sempurna dan TERGUGAT I **MOHON AKTA atas Pengakuan PENGGUGAT** tersebut, sebagaimana dimaksud dalam pasal 174 HIR yang berbunyi:

*"Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik pengakuan itu diucapkannya sendiri, baik dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk melakukan itu."*



Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan UUN GUNIARSIH, S.H.,MKn, Notaris di Jakarta dan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 119 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., Notaris di Jakarta, berikut Perpanjangannya maupun Pengubahannya secara notaril atau dibawah tangan **mengikat Para Pihak yang membuatnya sebagai undang-undang**, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi:

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

*Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.*

Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan UUN GUNIARSIH, S.H.,MKn, Notaris di Jakarta dan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 119 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., Notaris di Jakarta, berikut Perpanjangannya maupun Pengubahannya secara notaril atau dibawah tangan tersebut PENGGUGAT telah memberikan jaminan tanah miliknya, dengan Pembebanan Hak Tanggungan yang termuat dalam **Sertipikat Hak Tanggungan tersebut** yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat adalah **sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, i.c. mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT I**, karena memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi:

*“Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat:*

- 1. Kesepakatan untuk membuat suatu perikatan.*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu ( hal tertentu ).*
- 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan UUN GUNIARSIH, S.H.,MKn, Notaris di Jakarta dan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 119 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., Notaris di Jakarta, berikut Perpanjangannya maupun



Pengubahannya secara notaril atau dibawah tangan, serta Sertipikat Hak Tanggungannya telah **memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian** karena:

- 1) **Sepakat** terpenuhi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014 dan No. 119 Akte Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 28 Agustus 2017, berikut Perpanjangannya maupun Pengubahannya secara notaril atau dibawah tangan, serta Sertipikat Hak Tanggungan tersebut yang telah sepakat **TERGUGAT I memberikan kepada PENGGUGAT** fasilitas kredit Demand Loan (DL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan fasilitas kredit Demand Loan (DL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), dengan PENGGUGAT **memberikan jaminan tanah-tanah milik PENGGUGAT dengan pembebanan Hak Tanggungan.**
- 2) **Kecakapan** para pihak terpenuhi dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014 dan No. 119 Akte Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 28 Agustus 2017, berikut Perpanjangannya maupun Pengubahannya secara notaril atau dibawah tangan, serta Sertipikat Hak Tanggungan tersebut yang telah sepakat **TERGUGAT I memberikan kepada PENGGUGAT fasilitas kredit** Demand Loan (DL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan fasilitas kredit Demand Loan (DL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), dengan PENGGUGAT **memberikan jaminan tanah-tanah milik PENGGUGAT dengan pembebanan Hak Tanggungan, karena ditanda tangani oleh para pihak dihadapan Notaris yang berwenang.**
- 3) **Suatu pokok persoalan tertentu**, telah terpenuhi dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014 dan No. 119 Akte Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 28 Agustus 2017, berikut Perpanjangannya maupun Pengubahannya secara notaril atau dibawah tangan, serta Sertipikat Hak Tanggungan tersebut yaitu **TERGUGAT I memberikan kepada PENGGUGAT** fasilitas kredit Demand Loan (DL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan fasilitas kredit Demand Loan (DL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), dengan PENGGUGAT



memberikan jaminan tanah-tanah milik PENGUGAT dengan pembebanan Hak Tanggungan, karena ditanda tangani oleh para pihak dihadapan Notaris yang berwenang.

- 4) **Suatu sebab yang tidak terlarang**, telah terpenuhi dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014 dan No. 119 Akte Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 28 Agustus 2017, berikut Perpanjangannya maupun Pengubahannya secara notaris atau dibawah tangan, serta Sertipikat Hak Tanggungan tersebut yaitu **TERGUGAT I memberikan kepada PENGUGAT** fasilitas kredit Demand Loan (DL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan fasilitas kredit Demand Loan (DL) sampai jumlah pokok setinggi-tingginya Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), dengan PENGUGAT **memberikan jaminan tanah-tanah milik PENGUGAT dengan pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah bukan suatu yang dilarang undang-undang.**

Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014 dan No. 119 Akte Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 28 Agustus 2017, berikut Perpanjangannya maupun Pengubahannya secara notaris atau dibawah tangan, serta Sertipikat Hak Tanggungan tersebut **sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat** sebagaimana ditentukan dalam pasal 1338 KUHPerdato Jo. Pasal 1320 KUHPerdato yang pada pokoknya menentukan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan memenuhi syarat sahnya perjanjian adalah mengikat para pihak yang membuatnya. Dan sesuai pula **Asas Kebebasan Berkontrak** yang membolehkan para pihak membuat perjanjian apa saja tetapi isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, sebagaimana pendapat **Prof. Subekti, S.H.** dalam bukunya "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, Cetakan ke-17, 1998, Jakarta, halaman 13 alinea ke-1 yang berbunyi:

*".....Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan."*

**Oleh karena itu** Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014 dan No. 119 Akte Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 28 Agustus 2017, berikut Perpanjangannya maupun Pengubahannya secara notaris atau dibawah tangan, serta Sertipikat Hak



Tanggung jawab tersebut adalah sah menurut hukum dan mengikat Para Pihak yang membuatnya, i.e. mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT I.

5. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan dalil PENGGUGAT dalam Gugatan butir 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 dan Petitum butir 6, 7 yang pada pokoknya PENGGUGAT mendalilkan PENGGUGAT menjadi debitur TERGUGAT I telah melakukan pembayaran angsuran kredit yang ditentukan. Selama 1 tahun sebelum gugatan ini dibuat PENGGUGAT mengalami gangguan kegiatan usaha dengan adanya pandemi Covid-19 sehingga pembayaran angsuran kredit belum terbayarkan dan/atau tersendat dengan segala denda tunggakan. Kredit PENGGUGAT belum jatuh tempo, PENGGUGAT berulang kali meminta kepada TERGUGAT I untuk memberikan kebijakan pembayaran/ penyelamatan kredit dan/atau restruktur kredit mengingat usaha PENGGUGAT mengalami penurunan omset, namun upaya tersebut diabaikan oleh TERGUGAT I yang kemudian mengajukan Permohonan lelang jaminan tanah-tanah PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga TERGUGAT I dihukum membayar ganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan mengurangi pokok kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) dengan keringanan angsuran Rp. 1.000.000.000,- (satu juta rupiah) per bulan.

TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT butir 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 dan Petitum butir 6, 7 tersebut karena tuntutan ganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan mengurangi pokok kredit sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) dengan keringanan angsuran Rp. 1.000.000.000,- (satu juta rupiah) per bulan tersebut dengan dasar TERGUGAT I melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut karena tuntutan ganti kerugian PENGGUGAT mensyaratkan adanya kesalahan TERGUGAT I.

TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT yang mendalilkan akibat Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT.

**TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT.** Hal ini karena Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan ganti rugi sebagai akibat



perbuatan melawan hukum seseorang yang merugikan orang lain, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Pasal 1365 KUHPerdara tersebut mensyaratkan 4 unsur seseorang yang dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu:

- 1- Adanya suatu perbuatan.
- 2- Perbuatan yang dilakukan tersebut melanggar hukum.
- 3- Perbuatan yang melanggar hukum tersebut menimbulkan kerugian kepada orang lain.
- 4- Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang melanggar hukum tersebut dengan kerugian yang timbul.

**TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT** sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara karena **Perbuatan TERGUGAT I melakukan Permohonan Lelang tanah agunan hutang PENGGUGAT telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku** yaitu PENGGUGAT menerima fasilitas kredit Pemilikan Rumah (KPR) Refinancing setingginya sebesar Rp. 17.500.000.000,- (tujuh belas miliar lima ratus ribu rupiah) dan Demand Loan (DL) setingginya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan UUN GUNIARSIH, S.H.,MKn, Notaris di Jakarta, dan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 119 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., Notaris di Jakarta, dengan PENGGUGAT memberikan jaminan dengan Pembebanan Hak Tanggungan 2 bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3285/Tanjung Duren Selatan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan, atas nama PENGGUGAT.

Perbuatan Melawan Hukum mensyaratkan adanya perbuatan salah yang dilakukan, tetapi tindakan TERGUGAT I melakukan Permohonan Eksekusi agunan hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah sesuai ketentuan yang berlaku sehingga sah berlaku sebagai undang-undang terhadap para pihak yang



membuatnya sehingga PENGGUGAT tidak dapat membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Dengan kata lain, tidak ada kesalahan TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT dan tidak ada kerugian PENGGUGAT sebagai akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

TERGUGAT I mengajukan permohonan Eksekusi Lelang kepada TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Kredit yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014, yang dibuat dihadapan UUN GUNIARSIH, S.H., MKn, Notaris di Jakarta, dan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 119 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., Notaris di Jakarta, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang ingin menjaminkan 2 bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yaitu:

- 1). **Sebidang tanah berikut bangunan yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3285/Tanjung Duren Selatan**, setempat dikenal sebagai Garden Shopping Arcade, Jl. S. Parman Blok B/08/BH, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, atas nama PENGGUGAT, dengan:
  - i. **Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama** berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 25/2018 tanggal 19 Maret 2015, yang dibuat dihadapan UUN GUNARSIH, SH, MKn, PPAT di Jakarta Barat dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 02490/2015 tanggal 30 Maret 2015, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.
  - ii. **Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Kedua** berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 209/2017 tanggal 28 Agustus 2017, yang dibuat dihadapan SUWARNI SUKIMAN, SH., PPAT di Jakarta Barat dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 07291/2017 tanggal 22 September 2017, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.



2). **Sebidang tanah berikut bangunan yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan**, setempat dikenal sebagai Garden Shopping Arcade, Jl. S. Parman Blok B/08/BJ, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, atas nama PENGUGAT dengan:

i. **Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Pertama** berdasarkan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 26/2018 tanggal 19 Maret 2015**, yang dibuat dihadapan UUN GUNARSIH, SH,MKn, PPAT di Jakarta Barat dan telah diterbitkan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 02700/2015 tanggal 06 April 2015**, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

ii. **Pembebanan Hak Tanggungan Peringkat Kedua** berdasarkan **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 210/2017 tanggal 28 Agustus 2017**, yang dibuat dihadapan **SUWARNI SUKIMAN, SH., PPAT di Jakarta Barat** dan telah diterbitkan **Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 07288/2017 tanggal 22 September 2017**, oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat, dengan TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan.

**Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 15 tanggal 19 Agustus 2014**, yang dibuat dihadapan UUN GUNIARSIH, S.H.,MKn, Notaris di Jakarta, dan **Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 119 tanggal 28 Agustus 2017**, yang dibuat dihadapan **SUWARNI SUKIMAN, SH., Notaris di Jakarta**, telah disepakati PENGUGAT memberikan kepada TERGUGAT I Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sampai setingginya sebesar Rp. 17.500.000.000,- (tujuh belas miliar lima ratus juta rupiah dan Demand Loan (DL) sampai jumlah setingginya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), dengan PENGUGAT memberikan jaminan Pembebanan Hak Tanggungan terhadap 2 bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3285/Tanjung Duren Selatan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungannya tersebut adalah **sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, i.c. mengikat PENGUGAT dan TERGUGAT I.**



Perjanjian Kredit tersebut berlangsung cukup lama dan TERGUGAT I sudah beritikad baik untuk membantu PENGGUGAT agar dapat membayar hutangnya dengan memberikan perpanjangan waktu dan restrukturisasi, tetapi PENGGUGAT tetap tidak dapat membayar hutangnya.

TERGUGAT I tidak dapat menerima usulan PENGGUGAT agar dilakukan restrukturisasi kredit karena keadaan PENGGUGAT yang tidak memungkinkan dilakukan Restrukturisasi Kredit, sebagaimana ketentuan Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang berbunyi:

***“Bank hanya dapat melakukan Strukturisasi Kredit terhadap Debitor yang memenuhi kriteria sebagai berikut:***

***a. Debitor mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit dan***

***b. Debitor masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit distrukturisasi.”***

**Untuk dilakukan Strukturisasi Kredit terhadap PENGGUGAT, bukan hanya karena PENGGUGAT mengalami kesulitan membayar hutangnya kepada TERGUGAT I dan pandemi Covid-19 saja, tetapi PENGGUGAT harus masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit distrukturisasi, sebagaimana ketentuan Pasal 52 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.**

PENGGUGAT tidak memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai tidak mampu memenuhi kewajiban setelah kredit distrukturisasi sehingga Strukturisasi Kredit terhadap PENGGUGAT tidak dapat dilakukan.

**PENGGUGAT pun mengakui dalam Gugatannya yang mendalilkan PENGGUGAT mengalami kesulitan membayar hutangnya akibat usahanya menurun dan Pandemi Covid-19 yang menyebabkan pembayaran kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I terhambat.**

**Pengakuan PENGGUGAT yang mendalilkan PENGGUGAT tidak membayar hutangnya kepada TERGUGAT I tersebut mempunyai kekuatan bukti sempurna dan TERGUGAT I MOHON AKTA atas Pengakuan PENGGUGAT tersebut, sebagaimana dimaksud dalam pasal 174 HIR yang berbunyi:**

***“Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik pengakuan itu***



*diucapkannya sendiri, baik dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk melakukan itu.”*

Oleh karena itu TERGUGAT I telah mengirimkan Surat Peringatan kepada PENGGUGAT tetapi tidak diindahkan oleh PENGGUGAT, yang membuktikan PENGGUGAT telah ingkar janji (wanprestasi) membayar hutangnya kepada TERGUGAT I sehingga beralasan hukum TERGUGAT I mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang tanah agunan hutang PENGGUGAT.

Dalam Akta Perjanjian Kredit yang sah mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah ditentukan dalam pasal 11 bahwa apabila PENGGUGAT tidak membayar hutangnya maka **TERGUGAT I berhak dan dapat mengakhiri Perjanjian Kredit serta berhak menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh PENGGUGAT.**

Jadi jangka waktu pembayaran hutang tidak berlaku mutlak, meskipun PENGGUGAT diwajibkan untuk membayar kembali kepada TERGUGAT I setiap jumlah uang yang terhutang berdasarkan fasilitas kredit Pinjaman tersebut sesuai jangka waktunya, yaitu dengan jangka waktu 1(satu) tahun sejak tanggal pencairan pertama dan kemudian beberapa kali dilakukan perpanjangan jangka waktu Perjanjian Kredit, **tetapi ketentuan Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit menentukan pengecualian berlakunya jangka waktu dan TERGUGAT I berhak untuk seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Akta Perjanjian Kredit dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya, karena hutang pokok, bunga-bunga, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang tersebut, jika terjadi salah satu sebab antara lain:**

- 1) bilamana PENGGUGAT selaku Debitur lalai dalam pembayaran pokok pinjaman /hutang dan biaya bunga serta biaya lainnya yang timbul atas diberikannya fasilitas kredit oleh TERGUGAT I.**
- 2) bilamana PENGGUGAT tidak dapat membayar kewajiban pada saat jatuh waktu.**
- 3) bilamana terdapat perubahan yang material dalam kondisi keuangan PENGGUGAT selaku Debitur atau perubahan lainnya**



yang menurut TERGUGAT I dapat mempengaruhi kemampuan PENGGUGAT selaku Debitur memenuhi seluruh kewajibannya.

4) bilamana PENGGUGAT selaku Debitur lalai memenuhi seluruh atau sebagian dari kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kredit.

Dengan ketentuan tersebut, PENGGUGAT selaku Debitur telah melakukan kelalaian dan cidera janji (wanprestasi) membayar pokok pinjaman atau angsuran pinjaman/hutang dan biaya bunga serta biaya lainnya yang timbul atas diberikannya fasilitas kredit oleh TERGUGAT I, sebagaimana ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit.

Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit menentukan berakhirnya Perjanjian Kredit tidak mutlak ditentukan oleh jangka waktunya saja, tetapi juga ditentukan karena keadaan PENGGUGAT selaku Debitur yang lalai membayar hutangnya (wanprestasi) sehingga beralasan hukum TERGUGAT I mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap 2 bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3285/Tanjung Duren Selatan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan, atas nama PENGGUGAT yang menjadi jaminan hutang, kepada TERGUGAT II selaku instansi yang berwenang.

Akta Perjanjian Kredit yang sah mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah ditentukan dalam pasal 11 bahwa apabila PENGGUGAT tidak membayar hutangnya maka TERGUGAT I berhak dan dapat mengakhiri Perjanjian Kredit, serta berhak menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh PENGGUGAT selaku Debitur dengan mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap 2 bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3285/Tanjung Duren Selatan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan, atas nama PENGGUGAT, yang telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan nya oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat.

Oleh karena itu, Permohonan Eksekusi Lelang terhadap 2 bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3285/Tanjung Duren Selatan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan, atas nama PENGGUGAT



adalah perbuatan yang sesuai Akta Perjanjian Kredit dan telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 yang menentukan apabila PENGUGAT cidera janji membayar hutang kepada TERGUGAT I maka 2 bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3285/Tanjung Duren Selatan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan, atas nama PENGUGAT yang menjadi jaminan hutang PENGUGAT dengan Pembebanan Hak Tanggungan yang telah terbit Sertipikat Hak Tanggungannya tersebut dapat, dilakukan penjualan melalui pelelangan umum kepada TERGUGAT II selaku instansi yang berwenang, untuk melunasi hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT I, hal itu karena Sertipikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial (dapat dilaksanakan Eksekusi Lelang), sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 1, Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan ayat 3, Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut **Hak Tanggungan**, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."*

Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

*"Apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

Halaman 29 dari 49 hal, Putusan Nomor525/Pdt.Plw/2024/PN.Jkt.Pst.



Pasal 14 ayat (2) dan ayat 3 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

.....

(2) ***“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”***

(3) ***Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”***

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi:

*“(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. ***hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau***
- b. ***title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.***

*(2).....dst.”*

Dengan demikian tidak beralasan **PENGGUGAT** mendalilkan tindakan **TERGUGAT I** yang mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap tanah berikut bangunan yang menjadi jaminan hutang **PENGGUGAT** merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**. **Tindakan TERGUGAT I** untuk melakukan Permohonan Eksekusi Lelang terhadap 2 bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3285/Tanjung Duren Selatan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan, atas nama **PENGGUGAT**, yang menjadi jaminan hutang **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT II** selaku instansi yang berwenang



adalah tindakan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

**Quod-non, apabila ada kerugian maka justru TERGUGAT I selaku perseroan jasa keuangan yang mengelola dana masyarakat yang mengalami kerugian karena PENGGUGAT yang telah menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT I tetapi PENGGUGAT telah ingkar janji (wanprestasi) membayar hutangnya kepada TERGUGAT I, meskipun telah ditegor oleh TERGUGAT I dengan:**

- 1) Surat No. 023/BVIC-SME/SP-1/CP/III/21 tanggal 8 Maret 2021, kepada PENGGUGAT, Perihal: Surat Peringatan Pertama.
- 2) Surat No. 035/BVIC-SME/SP-2/CP/III/21 tanggal 16 Maret 2021, kepada PENGGUGAT, Perihal: Surat Peringatan Kedua.
- 3) Surat No. 007/SP-3/BVIC-CTP/III/2021 tanggal 25 Maret 2021, kepada PENGGUGAT, Perihal: Surat Peringatan Ketiga.

Akibat perbuatan PENGGUGAT tidak membayar hutangnya telah menimbulkan kerugian kepada TERGUGAT I yang tidak dapat mengelola dana masyarakat, padahal TERGUGAT I tetap harus membayar bunga kepada Deposan dan atau Penabung.

Oleh karena PENGGUGAT tidak membayar hutangnya maka beralasan TERGUGAT I mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang 2 bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yang termuat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3285/Tanjung Duren Selatan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3286/Tanjung Duren Selatan.

Berdasarkan dalil di atas maka TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka tidak beralasan PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT I bersama TERGUGAT I dihukum membayar seluruh kerugian PENGGUGAT

Apalagi kerugian materiil yang PENGGUGAT mohon tidak dapat dibuktikan sehingga tidak beralasan hukum sehingga sepatutnya ditolak, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 525 K/Sip/73 tanggal 17 Oktober 1973 yang pada pokoknya menyatakan:

*“Gugatan ganti rugi ditolak karena kerugian itu tidak dapat dibuktikan,.....dst.”*

TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT dalam Memori Banding yang mohon agar TERGUGAT I membayar kerugian materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).



Dalil PENGGUGAT tidak beralasan hukum karena tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT I, sebagaimana dalil TERGUGAT I diatas.

Oleh karena tidak beralasan dalil PENGGUGAT sehingga TERGUGAT I mohon agar Pengadilan berkenan menolak Gugatan a quo.

6. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT dalam Gugatan butir 26 yang pada pokoknya mendalilkan Gugatan PENGGUGAT didukung oleh bukti-bukti hokum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hokum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hokum lainnya (uitvoerbaar bij voorad).

TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT dalam Gugatan butir 26 tersebut karena **Gugatan PENGGUGAT kabur dan saling bertentangan sebagaimana dalil TERGUGAT I bagian Eksepsi butir 1 serta tidak didukung bukti-bukti yang otentik**, justru **dalil TERGUGAT I didukung bukti-bukti yang otentik**, antara lain Akta Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan dll yang akan dibuktikan pada acara Pembuktian. Oleh karena itu mohon Pengadilan berkenan menolak Gugatan PENGGUGAT.

7. Bahwa hal-hal yang tidak ditanggapi, bukan diakui tetapi karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT I.

Berdasarkan dalil-dalil diatas, TERGUGAT I mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan memutuskan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT I.
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.
3. Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara.

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak seluruh Gugatan PENGGUGAT.
2. Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara.

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 25 November 2024 sebagai berikut:

#### **I. PENDAHULUAN**



1. Bahwa Tergugat II adalah lembaga yang diberi wewenang oleh Undang-undang untuk melaksanakan pelelangan atas permohonan Tergugat I sebagaimana diatur dalam Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Stbl. 1908;189 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
3. Bahwa pokok dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah terkait Lelang Ekskusi Hak Tanggungan atas permohonan Tergugat I yang dilaksanakan melalui Tergugat II.

## II. DALAM EKSEPSI

### 1. Kompetensi Absolut

- a. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang merupakan badan dan/atau pejabat pemerintah yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan yaitu menyelenggarakan fungsi pelayanan pelaksanaan lelang berdasarkan Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908;189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3.
- b. Bahwa sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019,

#### *Pasal 1 angka 4*

*Sengketa perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

#### *Pasal 2 ayat (1)*

*Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.*

Halaman 33 dari 49 hal, Putusan Nomor525/Pdt.Plw/2024/PN.Jkt.Pst.



*Pasal 10*

*Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*

*Pasal 11*

*Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.*

- c. Selanjutnya sebagaimana Yurisprudensi MA-RI No. 1456 K /Pdt/1998 tanggal 28 Juni 1999,

*Untuk membuktikan kebenaran adanya penyimpangan-penyimpangan dan pelanggaran peraturan "Lelang Eksekusi oleh Pejabat Kantor Lelang Negara, maka pihak Tereksekusi harus mengajukan gugatan ke PERATUN – Peradilan Tata Usaha Negara, karena masalah tersebut menyangkut kewenangan "Pejabat Tata Usaha Negara" dan menjadi "Juridiksi PERATUN. Masalah ini bukan kewenangan Peradilan umum"*

- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang eksekusi jelas merupakan kewenangan PTUN untuk melakukan pemeriksaan.

2. Kompetensi Relatif

- a. Bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
- b. Bahwa pokok dari gugatan yang diajukan oleh Para Pelawan adalah terkait Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa yang telah didaftarkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 25/2015 tanggal 19 Maret 2015.
- c. Bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 25/2015 tanggal 19 Maret 2015 pasal 4,



*Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat.*

- d. Bahwa para pihak dapat menyepakati domisili pilihan yang berisi klausul, sepakat memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul (*vide* Pasal 118 ayat (4) HIR).
  - e. Bahwa para pihak sebagaimana dalam Perjanjian Kredit telah menyepakati untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
  - f. Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas tepat kiranya jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*.
3. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
- a. Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya tidak menjelaskan secara rinci obyek sengketa yang dijadikan dasar gugatan, serta tidak menyebutkan secara rinci batas –batas tanah obyek sengketa tersebut sehingga gugatan yang diajukan kabur (tidak jelas).
  - b. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559K/Pdt/1983 jo. Putusan MA Nomor 1149 K/SIP/1975 yang menyatakan surat gugatan yang tidak menyebutkan secara jelas batas-batas objek sengketa berakibat gugatan tidak dapat diterima.
  - c. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat II sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
  - d. Bahwa persangkaan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) harus memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), namun ternyata di dalam gugatannya, Penggugat tidak mampu merumuskan dan menjelaskan tindakan seperti apa dan bagaimana yang telah dilakukan Tergugat II sehingga disangkakan melakukan perbuatan melawan hukum.



e. Bahwa dengan demikian jelas dalil Penggugat tersebut hanya merupakan asumsi dan persangkaan Penggugat semata tanpa didasari atas fakta hukum, dengan demikian dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan, dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*Eenduidelijke en Bepaalde Conclusie*). Dengan demikian, sudah selayaknya bagi Majelis Hakim yang Mulia untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Penggugat adalah Debitur yang Wanprestasi atas Perjanjian Kredit
  - a. Bahwa Penggugat dengan tegas mengakui tidak dapat melakukan pembayaran angsuran kredit (wanprestasi) sebagaimana dalil yang disampaikan Penggugat dalam posita gugatannya halaman 3 nomor 6,  
*Bahwa selama 1 (satu) tahun sebelum gugatan ini dibuat, Penggugat mengalami gangguan kegiatan usaha sehingga pembayaran Angsuran Kredit belum terbayarkan dan/atau tersendat dengan segala denda karena tunggakan tersebut: ditambah dengan adanya pandemi Covid-19 dimana perekonomian usaha terganggu dan hal ini dialami oleh Penggugat;*
  - b. Bahwa selanjutnya Pihak Tergugat I telah memberikan somasi/ surat peringatan kepada Penggugat:
    - 1) Surat Peringatan Pertama Nomor 023/BVIC-SME/SP-1/CP/III/21 8 Maret 2021
    - 2) Surat Peringatan Kedua Nomor 035/BVIC-SME/SP-2/CP/III/21 16 Maret 2021
    - 3) Surat Peringatan Ketiga Nomor 007/SP-3/BVIC-CTP/III/2021 25 Maret 2021
  - c. Bahwa Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya, Tergugat I telah mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II sesuai suratnya Nomor 373/RMD-EKS/VI/2024 tanggal 12 Juni 2024.
  - d. Bahwa dengan demikian, membuktikan dan menegaskan bahwa Penggugat merupakan Debitur yang wanprestasi atas perjanjian kredit sehingga dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan.
2. Penetapan Nilai Limit atas objek yang dilelang telah sesuai dengan ketentuan



- a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil yang disampaikan Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 nomor 14,  
*Bahwa atas lelang tersebut juga, Penggugat menemukan fakta nilai dari lelang tersebut dibawah harga Appraisal / Penilaian yang sesungguhnya, patut diduga TERGUGAT II menetapkan harga nilai lelang tidak sesuai dengan harga pasaran atau berdasarkan nilai outstanding Penggugat, jelas ini adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrecht Matige Daad);*
  - b. Bahwa ketentuan terkait nilai limit diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 tahun 2023,  
*Pasal 55*
    - (1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.*
    - (2) **Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.**  
*Pasal 56*
      - (1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*
        - a. **laporan hasil penilaian oleh Penilai;**
        - b. *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
        - c. *harga perkiraan sendiri.*
  - c. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan diatas, **penetapan nilai limit merupakan kewenangan dari Penjual (Tergugat I)**, sehingga dalil Penggugat tersebut tidak tepat dan berdasar hukum.
  - d. Bahwa selanjutnya Tergugat I telah melengkapi permohonannya dengan menyampaikan laporan penilaian Kantor Jasa Penilai Publik Pung's Zulkarnain & Rekan Nomor 00117/2.0004-14/PI/07/0595/1/XI/2023 tanggal 13 November 2023. Dengan demikian penetapan nilai limit telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Lelang dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ;
    - a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dali yang disampaikan Penggugat dalam posita gugatannya halaman 4 nomor 13,  
*Bahwa Penggugat tidak pernah menyetujui adanya proses lelang yang diajukan TERGUGAT I kepada TERGUGAT II dengan SURAT PENETAPAN LELANG NO. S- 2043/KNL0703/2024 TANGGAL 29*



JULI 2024 DARI TERGUGAT II, namun TERGUGAT II tetap melangsungkan lelang tersebut yang akan di laksanakan Hari Rabu, tanggal 4 September 2024, ...dst.

Serta nomor halaman 5 nomor 15,

Bahwa atas lelang tersebut seharusnya TERGUGAT II mengecek dan memeriksa Akta Perjanjian Kredit No. 210/2017 tanggal 28 AGUSTUS 2017 yang dibuat apakah jangka waktu kredit masih ada/belum lewat waktu, jika jangka waktu kredit masih ada sudah sepatutnya lelang tersebut yang dilakukan TERGUGAT II melanggar Pasal 1238 KUH Perdata, atas perbuatan TERGUGAT II sudah jelas melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrecht Matige Daad);

- b. Bahwa lelang a quo dilaksanakan berdasarkan pasal 6 UUHT yang **memberikan hak kepada Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila Pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi)**. Bahwa karena janji-janji Pemberi Hak Tanggungan sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 25/2015 tanggal 19 Maret 2015 terhadap objek sengketa, dimana dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut menyebutkan Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh pihak kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini:

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

- a. **menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian ;**
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*



- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”
- c. Bahwa berdasarkan janji-janji Pemberi Hak Tanggungan (Penggugat) yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka **Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek sengketa atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang dilaksanakan Tergugat II** untuk pelunasan utangnya dari hasil penjualan tersebut (Vide: Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT jo Pasal 20 UUHT).
- d. Bahwa Pasal 6 UUHT telah dengan tegas menyatakan bahwa **“apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”**.
- e. Bahwa penjelasan Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan, hal tersebut didasarkan janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum. **Bahwa ketentuan pasal 6 UUHT menjamin bahwa Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak melakukan parate eksekusi untuk menjual obyek hak tanggungan melalui lelang.** Bahwa Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan satu perwujudan dari kedudukan diutamakan (*droit de preference dan droit de suite*) yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.



- f. Maka berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas, **Lelang a quo yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.**
4. Penggugat tidak dapat menjelaskan tindakan Tergugat II yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum
- a. Bahwa perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) sesuai Pasal 1365 KUHPerdara “tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.
- b. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
- 1) Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - 2) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
  - 3) Adanya kerugian bagi korban;
  - 4) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
- c. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- d. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara atau aturan hukum yang dilanggar oleh Tergugat II. Sebaliknya, Tergugat II dalam uraian jawaban di atas membuktikan bahwa pelaksanaan lelang atas objek lelang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.
5. Tuntutan Ganti Kerugian Yang Diajukan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum;
- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dalam petitum gugatannya yang menuntut pembayaran ganti kerugian



secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.

- b. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan diatas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
  - c. Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
    - 1) 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 Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.
    - 2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971: Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.
    - 3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/ PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.
  - d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
6. Bantahan terhadap tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) yang didalilkan Penggugat tidak relevan dan harus ditolak.
- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak Petitem Penggugat mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya.
  - b. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 180 H.I.R. jo. SEMA No. 3 Tahun 2000** tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak



menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- 1) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
  - 2) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - 3) gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau... dst;
  - 4) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
  - 5) dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - 6) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
  - 7) pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
- c. Bahwa selain itu juga, berdasarkan **SEMA No. 4 Tahun 2001** tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Dan Provisionil, dinyatakan setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) harus disertai penetapan sesuai **butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000** dan 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, lebih lanjut apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan Putusan Serta Merta, harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Ketua Pengadilan.
- d. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan Undang-Undang maupun ketentuan dalam SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya tersebut, maka tuntutan Penggugat mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*), sudah sepatutnya dinyatakan ditolak (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenaan memutuskan dengan diktum sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas eksepsi dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan secara online tertanggal 28 November 2024, lalu Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Dupliknya pada persidangan secara online masing-masing tanggal 10 Desember 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsinya tersebut Tergugat II telah mengajukan bukti surat awal yang diberi meterai cukup sebagai berikut :

1. Bukti TII-1P: Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);
2. Bukti TII-2P: Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 25/2015 tanggal 19 Maret 2015;

Dimana bukti-bukti tersebut diperlihatkan di depan persidangan dan dicocokkan dengan aslinya, untuk bukti yang diberi tanda TII-1P print out dan bukti TII-2P copi dari copi;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti-bukti awal atas eksepsi yang diajukan Tergugat II;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat mengajukan bukti awal berupa foto copi diberi materai secukupnya dan dikasih tanda sebagai berikut:

Halaman 43 dari 49 hal, Putusan Nomor 525/Pdt.Plw/2024/PN.Jkt.Pst.

#### 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)



1. Bukti P-1 : Surat Pemberitahuan tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT Victoria International, Tbk, tertanggal 12 Agustus 2024 dengan Nomor Surat: 708A/RMO-EKS/VIII/2024;

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

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan memohon putusan sela;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi-eksepsi Tergugat II adalah untuk menyatakan, agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena secara absolut menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa adapun alasan Tergugat II menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena :

- Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang merupakan badan dan/atau pejabat pemerintah yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan, yaitu menyelenggarakan fungsi pelayanan pelaksanaan lelang berdasarkan *Vendue Reglement Ordonantie* 28 Februari 1908 Staatsblad 1908 : 189, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 : 3;
- Bahwa sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 Pasal 2 ayat 1, perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintah (*onrechtmatige overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara ;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, karena melaksanakan lelang eksekusi jelas merupakan kewenangan PTUN untuk melakukan pemeriksaan ;
- Bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
- Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 25/2015 tanggal 19 Maret 2015 Pasal 4, dalam hal pihak-pihak mengenai hak



tanggungan di atas, sepakat untuk memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, tepat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Penggugat mengajukan tanggapannya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat menolak seluruh eksepsi dari Tergugat I karena gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, mengkaidahkan pada suatu perbuatan, dimana ada unsur-unsur salah satunya adalah suatu kerugian, baik materiel maupun imateriel, ganti kerugian dan/atau uang paksa (*dwangsom*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut dan relatif), maka berdasarkan Pasal 136 HIR, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu perihal eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 134 HIR, disebutkan, *“jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk dalam kewenangan pengadilan negeri, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta agar hakim menyatakan dirinya tidak berwenang, dan wajib pula, karena jabatannya mengaku bahwa ia tidak berwenang “ ;*

Menimbang, bahwa forum penyelesaian perselisihan dalam suatu perjanjian oleh para pihak yang terikat didalamnya adalah tunduk pada asas kebebasan berkontrak yang bersifat universal dan konsensual. Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tentang kebebasan berkontrak ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 118 ayat (4) (HIR) telah diatur mengenai kompetensi relatif dari pengadilan tertentu berdasarkan pemilihan domisili yang ditentukan bersama/disepakati oleh para pihak. Para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili (pengadilan) pilihan yang berisi klausul sepakat memilih pengadilan negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian. Pencantuman klausula tersebut harus berbentuk akta tertulis yang dicantumkan dalam perjanjian pokok atau dalam akta tersendiri/terpisah dari perjanjian pokok. Menurut ketentuan Pasal 1342 KUH Perdata tentang penafsiran diatur, bahwa jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan melakukan penafsiran ;

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan diajukannya eksepsi tentang kewenangan, yaitu agar Hakim/Majelis Hakim, menyatakan dirinya tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang memeriksa dan memutus perkara yang diajukan kepadanya, karena perkara tersebut menjadi kewenangan badan peradilan lain. Tangkisan atau sanggahan atau eksepsi yang berisikan materi kompetensi, dapat diajukan setiap saat sepanjang pemeriksaan perkara, dan untuk itu, Hakim atau Majelis Hakim wajib secara *ex officio* segera menjatuhkan putusan, tentang berkuasa atau tidaknya, memeriksa perkara yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bunyi Pasal 114 ayat 1 Rv, terhadap eksepsi mengenai kompetensi yang diajukan oleh Tergugat, harus diputus terlebih dalam putusan sela, sedangkan terhadap eksepsi-eksepsi yang selainnya, dapat diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan, *pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha*. Sedangkan, pemahaman mengenai *sengketa tata usaha negara* adalah *sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;*

Menimbang, bahwa sedangkan pengertian tentang *keputusan tata usaha negara*, adalah suatu **penetapan tertulis** yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (vide Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan, *keputusan administrasi pemerintahan* yang juga disebut *keputusan tata usaha negara* atau *keputusan administrasi negara*, yang selanjutnya disebut *keputusan* adalah *ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan ;*

Menimbang, bahwa dengan terbitnya beberapa peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, terjadi perluasan kompetensi absolut dari peradilan administrasi,



sehingga menjadi sengketa tata usaha negara, dimana dalam Pasal 87 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan, keputusan tata usaha negara, dengan berlakunya Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, harus dimaknai sebagai berikut :

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual ;
- b. Keputusan badan dan/atau pejabat tata usaha negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya ;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) ;
- d. Bersifat final, dalam arti lebih luas ;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum ; dan/atau,
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, pada prinsipnya, permasalahan pokok dari kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara adalah, perihal ***pengujian terhadap ada atau tidaknya, tindakan penyalahgunaan wewenang dari pejabat pemerintahan*** (vide Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan) ;

Menimbang, bahwa selain itu, didalam eksepsi Tergugat II juga menyebutkan adanya perihal kompetensi relatif berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 25/2015 tanggal 19 Maret 2015, dimana dalam Pasal 4 akta tersebut, para pihak dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat 4 HIR, dimana disebutkan,

*Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu ;*

Menimbang, bahwa secara faktual, berdasarkan bukti permulaan TII-2P berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 25/2015 tanggal 19 Maret 2015, dimana didalam Pasal 4, secara jelas disebutkan, Para pihak telah sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

Menimbang, bahwa oleh karena ketentuan mengenai pilihan hukum telah disebutkan dan ditetapkan dalam Pasal 4 Akta Hak Tanggungan Nomor 25/2015 tanggal 19 Maret 2015, yang merupakan consensus dari Para pihak untuk menyelesaikan permasalahannya terkait dengan ditanda tangannya Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Tanggungan Nomor 25/2015 tersebut, maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat perihal kompetensi relatif *a quo*, adalah beralasan hukum, sehingga harus diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima, maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang (*competence*) untuk memeriksa dan mengadili terhadap perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa disebabkan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang, untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka adalah patut dan cukup beralasan, menurut hukum bagi Majelis Hakim, untuk memerintahkan Penggugat membayar perihal biaya perkara ;

Memperhatikan Pasal 134 HIR jo. Pasal 114 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI:

1. Menerima eksepsi dari Tergugat II tersebut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.680.000.-(enam ratus delapan puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Senin, tanggal 3 Februari 2025, oleh kami, **Eryusman,S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Abdullatip,S.H.,M.H.** dan **Dariyanto,S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 525 525/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst, tanggal 28 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 6 Februari 2025**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **Rustiani,S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 48 dari 49 hal, Putusan Nomor525/Pdt.Plw/2024/PN.Jkt.Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abdullatip,S.H., M.H.

Eryusman,S.H., M.H.

Dariyanto,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Rustiani,S.H., M.H.

## **Biaya-Biaya:**

1.Biaya pendaftaran:	Rp. 30.000.-
2.Biaya proses :	Rp.300.000.-
3.Surat kuasa :	Rp. 10.000.-
4.Panggilan :	Rp.300.000.-
5.PNBP panggilan :	Rp. 20.000.-
6.Materai :	Rp. 10.000.-
7.Redaksi :	Rp. 10.000.-
Jumlah :	Rp.680.000.-(enam ratus delapan puluh ribu rupiah)

### Disclaimer

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