



**PUTUSAN**

**Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

ARY MURDIATI, beralamat di Griya Kencana II Blok KK/11, RT.001/RW.013, Sudimara Barat, Ciledug, Tangerang, Banten, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 November 2017, telah memberikan kuasa kepada Herbert Aritonang, S.H., S.Sos., Sandi Sinaga, S.H. dan Sri Rejeki Sibuea, S.H., Para Advokat – Pengacara, Konsultan Hukum, berkantor di Law Office “HERBERT ARITONANG & ASSOCIATES”, beralamat di Rsn Apron 2C/401, RT 002/RW 010, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi** ;

**L a w a n :**

1. PT. BANK CIMB NIAGA TBK PUSAT Cq. PT. BANK CIMB NIAGA TBK Kantor Cabang Falatehan, beralamat di Jalan Falatehan I Nomor 27, Kecamatan Kebayoran Baru, Kelurahan Melawai, Jaakarta Selatan, selanjutnya disebut **Terbanding I semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi** ;
2. MARIANNE SYARIF, dahulu beralamat di Mall Taman Palem, Lantai 3, Blok BB/5, Cengkareng, Jakarta Barat, sebagai, sekarang beralamat di Citra 2 Ext, Blok B.I.- 1015, RT 001/RW 002, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, selanjutnya disebut **Terbanding II semula Tergugat II Konpensasi/ Penggugat II Rekonpensasi** ;
3. GUNTORO IWAN, bertempat tinggal di Perum Citra 2 Blok C-2/9, RT 003/RW 019, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, selanjutnya disebut **Terbanding III semula Tergugat III Konpensasi/Penggugat III Rekonpensasi** ;
4. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL), beralamat di Jalan Taman Makam Pahlawan Taruna Nomor 8, Suka Asih, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Banten, selanjutnya disebut **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 Desember 2018 Nomor 669/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst dalam perkara para pihak tersebut diatas;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi dengan surat gugatannya tertanggal, Jakarta 8 Desember 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register Nomor 669/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst., telah mengemukakan hal hal sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat pada Tanggal 20 Agustus 2007, telah mendapat persetujuan kredit dengan Jenis Fasilitas Kredit berupa Niaga Kredit Rumah dari Tergugat I untuk membiayai Kredit Pembelian Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang berlokasi di Griya Kencana II Blok KK-11, Ciledug, Tangerang, Banten ;
2. Bahwa pada tanggal 20 Agustus 2007 telah ditanda tangani Perjanjian Kredit berupa Niaga Kredit Rumah Nomor 023/PK/003/2/08/2007, Akta mana telah disepakati dengan Fasilitas Kredit dari Tergugat I sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan masa tenor 10 (sepuluh) tahun atau 120 (seratus dua puluh) bulan, oleh karenanya perjanjian kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 berakhir pada tanggal 20 Agustus 2017 ;
3. Bahwa adapun Salinan Perjanjian Kredit yang asli Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tertanggal 20 Agustus 2007 tersebut tidak diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dimana Penggugat hanya menerima *foto copy* perjanjian kredit saja, hal tersebut adalah sangat tidak wajar dan menyalahi aturan, karena Salinan Perjanjian Kredit adalah hak Penggugat ;
4. Bahwa atas fasilitas kredit sebagaimana poin 2 (dua) tersebut di atas Penggugat menjaminkan sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan yang pada saat itu dalam proses balik nama dengan luas tanah 111 M<sup>2</sup> (seratus sebelas meter persegi) dan luas bangunan 70 M<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) terletak di Griya Kencana II Blok KK-11, Ciledug, Tangerang terdaftar atas nama Penggugat dengan nilai penjaminan sebesar Rp.312.500.000,00 (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ;
5. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Huruf (D) Tentang Pembayaran Kembali, disebutkan bahwa angsuran pertama atas perjanjian kredit *a quo* adalah sebesar Rp.3.302.384,- (tiga juta tiga ratus dua ribu

Halaman 2 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiga ratus delapan puluh empat rupiah) pada tanggal 20 September 2007 dan angsuran ke-13 dan angsuran selanjutnya sesuai dengan ketentuan dan tingkat suku bunga yang berlaku pada Penggugat ;

6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Huruf (F) Tentang Kuasa Mendebet Rekening, disebutkan bahwa dalam hal pembayaran kembali atau dalam hal pembayaran angsuran / cicilan atas kredit Penggugat disebutkan bahwa Debitur (Penggugat) memberi kuasa penuh kepada Kreditur (Tergugat I) khusus untuk mendebet rekening Debitur pada Kreditur, baik rekening giro, rekening deposito dan atau rekening lain berupa apapun, baik dalam mata uang Rupiah maupun dalam mata uang lain, sejumlah Hutang dan menggunakan jumlah uang tersebut untuk melunasi hutang;

7. Bahwa sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit pada tanggal 20 Agustus 2007, Penggugat selalu melaksanakan kewajibannya dengan penuh dan tepat waktu, hingga pada akhirnya pada sekitar bulan Juni 2016 Tergugat I melakukan tindakan sepihak dengan menjual dan mengalihkan objek perkara *a quo* dengan cara melakukan *Cessie* kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat ;

8. Bahwa sejak periode bulan September 2007 yang merupakan pembayaran angsuran pertama hingga Tergugat I menjual dan mengalihkan objek perkara *a quo* dengan cara melakukan *Cessie* kepada Tergugat II, Penggugat telah memberi keuntungan bunga kepada Tergugat I yang besarnya 9,99 persen / Tahun dari jumlah fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat ;

9. Bahwa setelah Perjanjian Kredit *a quo* berjalan sejak ditandatanganinya perjanjian kredit oleh Penggugat dengan Tergugat I, dengan cara semena-mena, sepihak dan tanpa dasar hukum Tergugat I mengalihkan dan menjual objek perkara *a quo* kepada Tergugat II dengan cara melakukan *Cessie*, padahal selama ini Penggugat telah melakukan kewajibannya dengan baik untuk melakukan pembayaran-pembayaran atas angsuran-angsuran kredit tersebut ;

10. Bahwa pengalihan dan penjualan objek perkara atas dasar *Cassie* secara diam-diam tersebut baru diketahui oleh Penggugat dari Tergugat II yang datang ke rumah Penggugat pada sekitar pertengahan tahun 2016. Mendengar kabar tersebut, Penggugat sangat kaget dan shock atas informasi dari Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat II sekarang adalah pemilik sah atas objek perkara tersebut. Padahal, selama ini Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai debitur dengan membayar cicilan secara teratur dan bertanggung jawab ;

Halaman 3 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa pada saat pertemuan dengan Tergugat II itu juga, Penggugat menyampaikan bersedia membayar objek perkara tersebut kepada Tergugat II sebesar nilai Cessie atau sebesar nilai tebusan yang dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I, namun pada saat itu Tergugat II menolak tawaran tersebut ;
12. Bahwa kabar pengalihan dan penjualan objek perkara secara diam-diam oleh Tergugat I ke Tergugat II mendorong Penggugat berusaha mencari tahu dan menelusuri penyebab pengalihan tersebut dengan cara menemui langsung Para Tergugat ;
13. Bahwa pada sekitar bulan Oktober 2017, Penggugat menemui Tergugat I untuk meminta penjelasan terkait pengalihan yang cacat prosedural tersebut. Dari pertemuan yang berlangsung sampai 2 (dua) kali itu Penggugat sangat terkejut dengan penjelasan Tergugat I, yang menyatakan telah mengirimkan surat pemberitahuan kepada Penggugat, dan juga disampaikan melalui telepon. Penjelasan itu membuat Penggugat sangat kaget, karena Penggugat selama ini merasa tidak pernah sama sekali diberitahu dan diinformasikan oleh Penggugat, baik melalui surat maupun lewat telepon ;
14. Bahwa hal yang sangat janggal dari penjelasan Tergugat I adalah terhapusnya data-data milik Debitur (Penggugat) secara sistematis dan dokumen-dokumen penting lainnya sudah tidak ada sejak tanggal 9 Juni 2016, atau sejak teralihnya objek perkara ke Tergugat II ;
15. Bahwa tindakan Tergugat I yang mengalihkan dan menjual objek perkara *a quo* kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena apabila alasan Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah lalai melakukan kewajibannya adalah merupakan kekeliruan yang sangat tidak berdasar, karena Penggugat sama sekali tidak pernah diberitahukan / diinformasikan mengenai status Kredit milik Penggugat serta Penggugat tidak pernah diberikan surat peringatan dan / atau teguran tertulis, dan tidak pernah dihubungi lewat telepon apabila benar Penggugat telah lalai melaksanakan kewajibannya ;
16. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah melakukan penjualan dan pengalihan objek perkara *a quo* dengan cara melakukan Cessie kepada Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum atas Perjanjian yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I atas pemberian fasilitas kredit berupa Niaga Kredit Rumah sebesar Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), di mana Tergugat I telah menjual dan mengalihkan objek perkara *a quo in casu* sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 111 M<sup>2</sup> (seratus sebelas meter persegi) terletak di Griya

Halaman 4 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kencana II Blok KK-11, Ciledug, Tangerang, karena tindakan pengalihan dan penjualan objek perkara *a quo* dengan cara melakukan Cessie tersebut tidak diketahui sama sekali oleh Penggugat dan / atau Tergugat I sama sekali tidak pernah memberitahukan dan menginformasikan hal tersebut kepada Penggugat, baik lewat surat maupun lewat telepon ;

17. Bahwa Tergugat I tidak pernah memberitahukan, menginformasikan, dan menagih utang kepada Penggugat yang dalam hal ini sesuai perjanjian adalah merupakan suatu bentuk langkah-langkah bagi Tergugat I untuk menuntut pembayaran lunas hutang atau pemenuhan kewajiban lainnya, sehingga berdasarkan hal tersebut Tergugat I sengaja melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melakukan kewajibannya, yang mengakibatkan Penggugat dipersalahkan dalam hal tersebut dan nyata-nyata Penggugat telah sangat dirugikan ;

18. Bahwa atas tindakan perbuatan melawan hukum Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian dan bahkan objek perkara *a quo* juga telah beralih lagi ke Tergugat III melalui lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat, sehingga dalam hal ini objek perkara *a quo* telah dijual dan dialihkan kepada pihak-pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat dan dilakukan secara diam-diam serta tidak sesuai prosedur hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

19. Bahwa pengajuan permohonan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas objek perkara *a quo* melalui Turut Tergugat *in casu* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang adalah cacat hukum, karena berdasarkan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I telah disepakati bahwa perjanjian kredit *a quo* berakhir pada tanggal 20 Agustus 2017, akan tetapi faktanya sebelum perjanjian *a quo* berakhir pada tanggal 20 Agustus 2017 Tergugat II telah memohonkan lelang objek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat jauh sebelum berakhir perjanjian kredit dan objek perkara *a quo* terjual pada Tanggal 3 Maret 2017, sehingga dengan demikian sangat jelas tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar ketentuan dalam perjanjian kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 Tertanggal 20 Agustus 2007 dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

20. Bahwa andaipun Penggugat dituding melakukan kelalaian dalam pemenuhan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit, maka sesuai Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit (KSUPK) yang dibuat oleh PT. Bank Niaga Tbk yang menurut Tergugat I adalah bagian yang tidak

Halaman 5 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.





terpisahkan dari Perjanjian Kredit, Tergugat I telah melanggar Pasal 18 Ayat (2) Huruf a dan b Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit (KSUPK), yang berbunyi :

*"Jika terjadi kelalaian, maka Kreditur berhak dan berwenang pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu setelah terjadi atau timbul kelalaian, melakukan tindakan sebagai berikut :*

- a. *Mengakhiri/menghentikan kesanggupan menyediakan Fasilitas Kredit dengan mengirim surat pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada Debitur ;*
- b. *Menuntut pembayaran lunas hutang atau pemenuhan kewajiban lainnya secara penuh dengan seketika dan sekaligus tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu"*

**21.** Bahwa sesuai Pasal 18 ayat (2) Huruf a dan b Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit (KSUPK) tersebut, Tergugat I sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya untuk memberitahukan dan menginformasikan perihal adanya kelalaian dari Debitur (Penggugat) atas Perjanjian Kredit, hal mana sangat jelas disebutkan dalam Pasal 18 KSUPK tersebut bahwa Kreditur (Tergugat I) wajib menginformasikan dan mengirim surat pemberitahuan mengenai hal tersebut ke Debitur (Tergugat I) ;

**22.** Bahwa kesalahan paling fatal dilakukan pihak Tergugat I adalah Penggugat tidak diberikan dokumen "Ketentuan dan syarat umum pemberian kredit (KSUPK)" di saat Perjanjian Kredit ditandatangani semua pihak. Padahal "Ketentuan dan syarat umum pemberian kredit" merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit, yang mana ternyata di dalam "Ketentuan dan syarat umum pemberian kredit" tersebut banyak mengatur ketentuan-ketentuan atas Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I. Dokumen "Ketentuan dan syarat umum pemberian kredit" ini sepertinya sengaja disembunyikan yang pada akhirnya dijadikan alasan oleh Tergugat I untuk mengalihkan/menjual objek perkara ke pihak-pihak lain termasuk Tergugat II. Oleh karena itu Penggugat sangat dirugikan karena Tergugat I tidak transparan. Dan dokumen "Ketentuan dan syarat umum pemberian kredit" baru diketahui dan diberikan kepada Penggugat pada tanggal 26 Oktober 2017 dalam bentuk *foto copy*, di saat Penggugat mendatangi pihak Tergugat I ;

**23.** Bahwa Penggugat kembali menduga ada unsur persekongkolan dan kesengajaan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I,



Tergugat II dan Tergugat III, karena proses pengalihan dan penjualan objek perkara *a quo* atas dasar Cessie dilakukan secara diam-diam tanpa ada pemberitahuan sama sekali kepada Penggugat telah melanggar ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diduga kuat bertujuan untuk mengaburkan dan menggelapkan objek perkara *a quo* dengan cara terlebih dahulu mengalihkan dan menjual objek perkara *a quo* kepada Tergugat II, dan selanjutnya mengalihkan lagi kepada Tergugat III melalui lelang pada Turut Tergugat *in casu* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang ;

**24.** Bahwa dugaan Penggugat didasari atas tindakan Tergugat I yang mengalihkan dan menjual objek perkara *a quo* kepada Tergugat II secara diam-diam dan selanjutnya Tergugat II dan Turut Tergugat hanya menilai dan menjual objek perkara *a quo* dalam limit lelang sebesar Rp.49.600.000,00 (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) dengan calon pembeli lelang yang sudah diatur oleh Tergugat II, hal mana Penggugat akan buktikan di depan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Padahal nilai aset secara harga pasar mencapai Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan demikian nilai limit lelang sebesar Rp.349.600.000,00 (tiga ratus empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) tidak sah dan harus dibatalkan ;

**25.** Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 Pasal 36 memberikan kontruksi hukum terkait nilai limit khususnya terkait lelang eksekusi atas barang tetap berupa tanah / dan bangunan sebagai berikut:

(1) Penjual/Pemilik Barang dalam menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh penilai; atau
- b. penaksiran oleh penaksir/tim penaksir

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

(3) Penaksir/tim penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.



(4) Nilai Limit pada Lelang Non-eksekusi Sukarela atas barang bergerak yang menggunakan Nilai Limit ditetapkan oleh Pemilik Barang.

(4a) Nilai Limit pada Lelang Non-eksekusi Sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh Pemilik Barang berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

(5) Dalam hal bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

(6) Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.

26. Bahwa Tergugat I telah melakukan Pelanggaran hukum dengan cara mengalihkan dan menjual objek perkara *a quo* kepada Tergugat II, sehingga patut diduga Tergugat I telah melakukan Penggelapan atas objek perkara *a quo* dengan cara mengalihkan dan menjual objek perkara *a quo* kepada Tergugat II tanpa pemberitahuan resmi, baik melalui surat dan atau telepon kepada Penggugat, dengan demikian Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

27. Bahwa Penggugat menduga kuat ada unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II terkait dengan pengalihan dan penjualan objek Penggugat secara diam-diam atas perkara *a quo* dari Tergugat I kepada Tergugat II, hal mana Tergugat I mengalihkan dan menjual objek perkara *a quo* kepada Tergugat II secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan Penggugat dan pembeli objek perkara *a quo* sudah diatur sedemikian rupa oleh Tergugat I, hal mana Penggugat akan buktikan di depan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* terkait tidak adanya pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat perihal penjualan dan pengalihan objek perkara *a quo* ;

28. Bahwa hingga saat gugatan ini diajukan, Penggugat tetap menginginkan membayar utangnya apabila menurut Tergugat I Penggugat lalai dalam menjalankan kewajibannya, karena secara hukum Penggugat masih memiliki Hak mendapat Restrukturisasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, dalam Pasal 1 Ayat 25 berbunyi :

*"Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :*





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

29. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tersebut di atas, secara hukum Tergugat I belum saatnya melakukan upaya pengalihan dan penjualan hak tanggungan *in casu* objek perkara *a quo* karena masih ada hak Debitur untuk mendapatkan tambahan fasilitas kredit, di mana Tergugat I belum melakukan segala upaya untuk membantu Debitur *in casu* Penggugat keluar dari kesulitan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Pasal 1 ayat (25) sehingga tindakan Tergugat I yang mengalihkan dan menjual objek perkara *a quo* kepada Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak dilakukan sesuai dengan peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku serta Tergugat I telah melanggar perjanjian kredit yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I ;

30. Bahwa sebagai iktikad baik Penggugat dengan ini menawarkan penyelesaian pelunasan hutang kembali pokok sebesar Rp.83.206.406,00 (delapan puluh tiga juta dua ratus enam ribu empat ratus enam rupiah) secara angsuran sejak gugatan didaftarkan sampai 2 (dua) tahun sehingga berakhir pada tahun 2019 tanpa bunga dan denda secara *Kontinatie* pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

31. Bahwa atas iktikad baik Penggugat menyelesaikan kredit macet sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Pasal 1 ayat (25), maka mohon berkenan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menyatakan sah dan berharga *Kontinatie* Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

32. Bahwa selain melanggar Undang-undang dan peraturan hukum mengenai Perbankan, Tergugat I juga telah melanggar Hak Konsumen sesuai Pasal 4 Huruf (C), Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan / atau jasa ; karena terkait utang piutang dari Tergugat I dengan demikian Tergugat I telah memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum ;



**33.** Bahwa patut diduga perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II telah memenuhi klausula baku yang dilarang oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen seperti yang dijelaskan pada Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 yang berbunyi :

*“Setiap klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum”.*

Oleh karena semua unsur terpenuhi maka sudah sepantasnya Tergugat I dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karenanya perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;

**34.** Bahwa sudah sangat nyata Tergugat I melanggar Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, sehingga demi tegaknya hukum sebagaimana disebut dalam Pasal 62 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, maka Tergugat I dapat didenda dan dapat dihukum secara pidana, dengan demikian berdasarkan fakta-fakta Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

**35.** Bahwa tindakan Tergugat I yang melakukan pemisahan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit yang dibuat oleh PT. Bank Niaga Tbk pada tanggal 22 Oktober 2003 dari Perjanjian Kredit dan tidak memberikan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit tersebut kepada Penggugat adalah sesat setelah perjanjian kredit ditandatangani telah memenuhi kualifikasi pelanggaran klausula baku yang dilarang oleh Pasal 18 UUPK ayat 1 Huruf (g) yang menyatakan *“Tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan atau lanjutan dan / atau perubahan lanjutan yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya”* dan Pasal 1 Huruf (h) *“Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran”* dengan demikian Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum” ;

**36.** Bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang mana perbuatan tersebut dilakukan mulai dari pengalihan dan penjualan objek perkara *a quo* secara Cessie kepada Tergugat II yang dilakukan oleh Tergugat I dan selanjutnya Tergugat II mengalihkan objek perkara *a quo* kepada Tergugat III melalui lelang yang ke semuanya tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dilakukan sesuai hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

*Halaman 10 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.*



sehingga dalam hal ini Para Tergugat harus bertanggungjawab secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat ;

**37.** Bahwa sesuai dengan hukum perbuatan Para Tergugat telah melawan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, berdasarkan Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUHPerdata :

*Pasal 1365, menyatakan : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

*Pasal 1367 menyatakan : "Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya....."*

**38.** Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat seperti yang telah dikemukakan di atas, yang mana perbuatan tersebut dilakukan oleh Para Tergugat baik dengan sengaja maupun tidak sengaja karena kelalaiannya, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara Materiil maupun Immateriil ;

**39.** Bahwa ada pun kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat akibat dari perbuatan Para Tergugat seluruhnya adalah sebesar Rp.950.052.704,00 (sembilan ratus lima puluh juta lima puluh dua ribu tujuh ratus empat rupiah), dengan rincian sebagai berikut ;

(1) Kerugian atas angsuran yang telah dibayarkan Penggugat :

- Cicilan / Angsuran yang telah dibayar sejak Tanggal 20 September 2007 s/d Bulan Juni 2016 (106 bulan) x Rp.3.302.384,-  
= Rp.350.052.704,- (Tiga ratus lima puluh juta lima puluh dua ribu tujuh ratus empat rupiah)

(2) Bahwa Penggugat telah kehilangan objek perkara *a quo in casu* sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 111 M2 (seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Griya Kencana II Blok KK-11, Ciledug, Tangerang yang telah dialihkan dan dijual kepada Tergugat II secara Cessie dan selanjutnya beralih lagi kepada Tergugat III, yang nilainya jauh di bawah harga pasar, di mana sesuai harga pasar nilai objek perkara *a quo* mencapai sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;

Sehinga, Total Keseluruhan Kerugian Materiil yang dialami Penggugat adalah : Rp.350.052.704,- + Rp.600.00.000,- = Rp.950.052.704,-

Halaman 11 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



40. Bahwa selain mengalami kerugian secara Materiil, Penggugat juga mengalami kerugian Immateriil berupa beban pikiran, tekanan psikis, rasa ketakutan, dan energi yang terkuras dalam menghadapi permasalahan *a quo*, serta telah terjadi keretakan dalam rumah tangga antara Penggugat dengan suami Penggugat, suami Penggugat telah pergi meninggalkan Penggugat dan anak akibat permasalahan *a quo*, yang mana kerugian tersebut besarnya tidak ternilai, akan tetapi patut diperhitungkan dalam nilai uang yang jumlahnya sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) ;

41. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, yang menetapkan kewajiban hukum bagi Para Tergugat secara tanggung renteng memberikan ganti kerugian sebesar Rp.5.950.052.704,- (Lima miliar sembilan ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus empat rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Kerugian materiil	Rp. 950.052.704,-
- Kerugian immateriil	Rp. 5.000.000.000,- +
Jumlah	Rp. 5.950.052.704,-

42. Bahwa terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, dan dalam hal ini untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

43. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya segala tuntutan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 111 M<sup>2</sup> (seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Griya Kencana II Blok KK-11 Ciledug Tangerang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3918 ;

44. Bahwa selanjutnya agar putusan dalam perkara ini nantinya dapat dilaksanakan, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menghukum Tergugat membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari, setiap kali Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;



45. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan yang didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), meskipun ada *Verzet*, Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya ;

46. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian diatas yang telah Penggugat kemukakan, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memanggil para pihak yang bersengketa untuk hadir dalam suatu persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili Gugatan ini dengan amar putusan sebagai berikut :

**P R I M A I R :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tertanggal 20 Agustus 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I Sah Demi Hukum ;
4. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 29 Tanggal 09 Juni 2016 dan Akta Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 30 Tanggal 09 Juni 2016 Cacat Hukum dan Cacat Prosedural sehingga tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat ;
5. Menyatakan Batal Demi Hukum Risalah Lelang Nomor 060/2017 ;
6. Menyatakan dengan hukum bahwa Penggugat berhak mendapat Restrukturisasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Pasal 1 ayat (25) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, dalam Pasal 1 Ayat 25 berbunyi :

*“Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :*

- a. *penurunan suku bunga Kredit ;*
- b. *perpanjangan jangka waktu Kredit ;*
- c. *pengurangan tunggakan bunga Kredit ;*

*Halaman 13 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.*





- d. *pengurangan tunggakan pokok Kredit ;*
- e. *penambahan fasilitas Kredit; dan atau*
- f. *konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara”*

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar secara tanggung renteng seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.5.950.052.704,00 (Lima miliar sembilan ratus lima puluh juta lima puluh dua ribu tujuh ratus empat rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Kerugian Materiil :

(1) Kerugian atas angsuran yang telah dibayarkan Penggugat  
- Cicilan / Angsuran yang telah dibayar sejak Tanggal 20 September 2007 s/d Bulan Juni 2016 (106 bulan) x Rp.3.302.384,- = Rp.350.052.704,- (tiga ratus lima puluh juta lima puluh dua ribu tujuh ratus empat rupiah)

(2) Bahwa Penggugat telah kehilangan objek perkara *a quo in casu* sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 111 M2 (seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Griya Kencana II Blok KK-11, Ciledug, Tangerang yang telah dialihkan dan dijual kepada Tergugat II, yang nilainya jauh di bawah harga pasar, di mana menurut harga pasar nilai objek perkara *a quo* mencapai sebesar Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) ;

Sehinga, Total Keseluruhan Kerugian Materiil yang dialami Penggugat adalah : Rp.350.052.704,00 + Rp.600.00.000,00 = Rp.950.052.704,00

- Kerugian Immateriil :

Bahwa selain mengalami kerugian secara Materiil, Penggugat juga mengalami kerugian Immateriil berupa beban pikiran, tekanan psikis, rasa ketakutan dan energi yang terkuras dalam menghadapi permasalahan *a quo*, serta telah terjadi keretakan dalam rumah tangga dan Penggugat dengan suami Penggugat, suami Penggugat telah pergi meninggalkan Penggugat dan anak akibat permasalahan *a quo*, yang mana kerugian tersebut besarnya tidak ternilai, akan tetapi patut diperhitungkan dalam nilai uang yang jumlahnya sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) ;

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat baik secara Materiil dan Immateriil adalah :

Rp. 950.052.704,- + Rp. 5.000.000.000,- = Rp. 5.950.052.704,-



8. Menyatakan sah dan berharga penawaran Penggugat secara Kontinatie melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebesar pelunasan hutang kembali pokok sebesar Rp.83.206.406,00 (delapan puluh tiga juta dua ratus enam ribu empat ratus enam rupiah) secara angsuran sejak gugatan didaftarkan sampai 2 (dua) tahun sehingga berakhir pada tahun 2019 tanpa bunga dan denda ;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini terhadap objek perkara *a quo, in casu* sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 111 M<sup>2</sup> (seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Griya Kencana II Blok KK-11 Ciledug Tangerang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3918 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 060/ 2017 ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) / hari setiap kali Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan ;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya perlawanan (*verzet*), Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat ;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Tergugat I, Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi, Tergugat II Dalam Konpensasi/Penggugat II Dalam Rekonpensasi serta Tergugat III Dalam Konpensasi/Penggugat III Dalam Rekonpensasi dan Turut Tergugat telah menyampaikan jawabannya masing masing sebagai berikut :

Jawaban Terbanding I semula Tergugat I Dalam Konpensasi / Penggugat I Dalam Rekonpensasi :

**DALAM EKSEPSI**

1. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena menggabungkan Gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1). Bahwa, Penggugat dalam Gugatan butir 1 s.d. butir 7, butir 20 dan butir 21 mendalilkan adanya peristiwa - peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I yang bersumber dari adanya Perjanjian Kredit Niaga Kredit Rumah Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tanggal 20 Agustus 2007 (selanjutnya akan disebut "Perjanjian Kredit") jo. Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit tanggal 22 Oktober 2003 (selanjutnya akan disebut "KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00"). Ketentuan dalam Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 tersebut kemudian didalilkan oleh Penggugat tidak dipenuhi oleh Tergugat I, sehingga dalam dalil Gugatan butir 30 Penggugat mengajukan penawaran penyelesaian hutang dengan hanya membayar sisa hutang pokok sebesar Rp.83.206.406,- (delapan puluh tiga juta dua ratus enam ribu empat puluh enam rupiah) secara angsuran tanpa bunga selama 2 (dua) tahun;

2). Bahwa, berdasarkan butir 1). diatas membuktikan bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00, namun terhadap *"peristiwa wanprestasi terhadap perjanjian"* tersebut kemudian *"dipaksakan dikonstruksikan oleh Penggugat sebagai peristiwa hukum perbuatan melawan hukum"* dengan menyampaikan peristiwa - peristiwa lainnya yang mendalilkan seolah-olah : Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan tindakan sepihak dalam menjual dan mengalihkan hutang Penggugat kepada Tergugat II ; Tergugat II dan III melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual lelang jaminan dan membeli lelang jaminan sehingga kemudian disimpulkan oleh Penggugat terdapat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat;

3). Bahwa, berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas membuktikan bahwa Penggugat disatu sisi mendasarkan gugatannya pada adanya peristiwa hukum "wanprestasi" memenuhi isi Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 dan secara bersamaan juga mendasarkan gugatannya atas adanya "perbuatan melawan hukum" dengan mendalilkan seolah-olah dalam jual beli dan cessie piutang dan penjualan lelang jaminan dilakukan tanpa prosedur hukum sehingga kemudian disimpulkan oleh Penggugat terdapat adanya perbuatan melawan hukum;

4). Bahwa, Wanprestasi timbul sebagai akibat tidak dipenuhinya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 K.U.H.Perdata, sedangkan

Halaman 16 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.

#### 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)



perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 K.U.H.Perdata lahir akibat perbuatan orang yang melanggar hukum. Adalah keliru merumuskan gugatan perbuatan melanggar hukum jika *in konkrit* terjadi wanprestasi dan adalah tidak tepat merumuskan wanprestasi jika peristiwa hukum yang terjadi adalah perbuatan melawan hukum. Dasar hukum tuntutan wanprestasi didasarkan atas Pasal 1243 K.U.H.Perdata sedangkan dasar hukum perbuatan melawan hukum adalah Pasal 1365 K.U.H.Perdata;

5). Bahwa, penggabungan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum adalah bertentangan dengan hukum acara dan mengakibatkan gugatan tidak konsisten dan kontradiksi. Hal ini dengan tegas dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. yaitu :

- Putusan Mahkamah Agung R.I. ("MARI") Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 menyatakan "*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri*".
- Putusan MARI Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menyatakan "*Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri. Konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscuur libel, sehingga tidak dapat diterima*"

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum tersebut diatas membuktikan bahwa Penggugat telah menggabungkan Gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena menggabungkan beberapa Tergugat dalam satu gugatan (kumulasi subjektif) dan penggabungan beberapa tuntutan terhadap beberapa peristiwa hukum dalam satu gugatan (kumulasi objektif)

1). Bahwa, berdasarkan Eksepsi butir 1 diatas telah membuktikan bahwa Penggugat selain mendalilkan adanya peristiwa hukum Wanprestasi atas perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I yang kemudian dikonstruksikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan jual beli dan cessie piutang, ternyata Penggugat kemudian berdasarkan dalil Gugatan butir 18, butir 19 dan butir 24 mendalilkan adanya peristiwa - peristiwa hukum lain yang sama sekali tidak ada

*Halaman 17 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.*



hubungannya dan terpisah dengan subyek yang berbeda dengan peristiwa sebelumnya yaitu peristiwa hukum berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1498/Sudimara barat, Surat Ukur 16 September 2016 Nomor 156/Sudimara Barat/2016 luas 111 M2 dan luas bangunan 70 M2 atas nama Ary Murdiati yang terletak di Provinsi Banten, Kotamadya Tangerang, Kecamatan Ciledug, Desa Sudimara Barat setempat dikenal sebagai Griya Kencana II Blok KK-11 Ciledug Tangerang, (selanjutnya akan disebut "Objek Jaminan") dari Penggugat kepada Tergugat III melalui Turut Tergugat yang dilaksanakan melalui lelang, sehingga Objek Jaminan saat ini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3918 atas nama Tergugat III;

2). Bahwa, peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang bersumber dari Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 tidak ada hubungan sama sekali dan terpisah dengan peristiwa hukum peralihan hak atas Objek Jaminan dari Penggugat kepada Tergugat III melalui Turut Tergugat;

3). Bahwa, peristiwa hukum adanya wanprestasi yang kemudian secara keliru dikonstruksikan sebagai perbuatan melawan hukum, yang dilakukan sebagai akibat tidak dipenuhi Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 dan Jual Beli Piutang yang dibuat antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dengan peristiwa hukum peralihan Objek Jaminan dari Penggugat kepada Tergugat III melalui Turut Tergugat, Tidak terdapat Koneksitas yang erat (*innerlijke samenhangen*) sehingga kedua peristiwa hukum tersebut tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan. Hal ini dengan tegas dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., yaitu :

- Putusan MARI Nomor 575 K/Pdt/1983 tanggal 20 Juni 1984 : *"... boleh dilakukan penggabungan (samenvoeging) atau komulasi objektif maupun subjektif, asal terdapat innerlijke samenhangen atau koneksitas erat diantaranya. Ternyata dalam kasus ini, hal itu tidak terdapat, karena utang yang terjadi adalah utang yang masing-masing berdiri sendiri-sendiri, sehingga tidak bisa diakumulasi"*
- Putusan MARI Nomor 1518 K/Pdt/1983 tanggal 4 Desember 1984 : *"..., komulasi subjektif atau komulasi objektif yang terjadi dalam perkara ini, tidak dapat dibenarkan atas alasan gugatan-gugatan yang digabung, masing-masing berdiri sendiri-*





*sendiri. Seharusnya diajukan secara terpisah oleh Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat"*

4). Bahwa, peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dilakukan secara terpisah dengan peristiwa hukum antara Penggugat dengan Tergugat III dan Turut Tergugat dimana yang satu dengan yang lainnya dilakukan dengan cara yang berbeda-beda dan masing-masing adalah berdiri sendiri-sendiri dan terpisah. Tidak terdapat persamaan peristiwa hukum dan atau hubungan hukum antara kedua peristiwa hukum tersebut. Peristiwa hukum yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah berbeda dengan peristiwa hukum yang terjadi dengan Tergugat III dan Turut Tergugat. Tuntutan hukum terhadap masing-masing pihak tersebut tunduk pada hukum acara yang berbeda-beda. Hal ini dengan tegas dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. yaitu :

- Putusan MARI Nomor 1742 K/Pdt/1983 tanggal 14 Nopember 1984 : *"oleh karena tidak ada hubungan hukum diantara Tergugat maka sesuai dengan putusan tanggal 20 Juni 1979 Nomor 415 K/Sip/1975, gugatan tidak dapat diajukan secara komulasi, tetapi harus masing-masing berdiri sendiri terhadap para tergugat"*.
- Putusan MARI Nomor 677 K/Sip/1972 tanggal 13 Desember 1972 : *"terhadap dua perkara yang berhubungan erat satu dengan yang lainnya tetapi masing-masing tunduk pada hukum acara yang berbeda tidak boleh digabungkan"*;
- Dikuatkan lagi dengan Putusan MARI Nomor 2177 K/Pdt/1983, Nomor 1742 K/Pdt/1983, Nomor 343 K/Sip/1975 dan 524 K/Sip/1974 (Lihat M. Yahya Harahap, SH : *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, cet. ke-dua, Juni 2005, hal. 103-107).

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Gugatan yang menggabungkan beberapa Tergugat dalam satu gugatan (kumulasi subjektif) dan penggabungan beberapa tuntutan terhadap beberapa peristiwa hukum dalam satu gugatan (kumulasi objektif) adalah tidak dibenarkan menurut hukum, karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tidak Berwenang Mengadili (*Exceptie Van Onbevoegdheid* atau *Exceptio Declinatoir* atau *incompetency*) sesuai Pasal 118 HIR ayat (1) dan ayat (2)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1). Bahwa, berdasarkan petitum Gugatan butir 2, Penggugat dengan tegas menuntut agar Para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, dengan dasar adanya peristiwa hukum yang terbit dari Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 dan jual beli piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dan peralihan hak atas Objek Jaminan dari Penggugat kepada Tergugat III melalui Turut Tergugat;

2). Bahwa, berdasarkan fakta hukum diatas maka tidak tepat Gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan dasar domisili hukum yang dipilih dalam Perjanjian Kredit, karena disamping pokok gugatan tidak semata-mata berkaitan dengan wanprestasi atas Perjanjian Kredit tetapi berkaitan dengan perbuatan melawan hukum terkait dengan jual beli piutang dan cessie antara Penggugat dengan Tergugat I dimana domisili hukum yang dipilih bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, juga karena pihak-pihak yang digugat yaitu Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak tunduk pada Perjanjian Kredit;

3). Bahwa, berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR ditentukan bahwa *"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya"*. Dengan demikian Gugatan aquo seharusnya diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai domisili hukum dari Tergugat I;

4). Bahwa, apabila Penggugat merujuk pada Pasal 118 ayat (2) HIR yang berbunyi *"Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. ...."* maka seharusnya Gugatan diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai domisili hukum Tergugat I, atau melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai domisili hukum Tergugat II dan Tergugat III ;

5). Bahwa, berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka yang berwenang mengadili pokok sengketa adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan asas *actor sequitur forum rei* (forum domisili) tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Halaman 20 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka dengan dasar dan alasan apapun telah membuktikan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak memiliki wewenang relatif untuk mengadili Gugatan *a quo*, karenanya Gugatan *a quo* harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

4. Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena tidak mengikutsertakan Achmad Bajumi, S.H. M.H, Notaris / PPAT di Jakarta sebagai pihak Tergugat ;

4.1. Bahwa, meskipun dalam suatu gugatan, pihak yang mengajukan gugatan diberikan kebebasan untuk menarik pihak-pihak yang akan dijadikan Tergugat, namun sesuai maksud dan tujuan gugatan untuk dapat menyelesaikan sengketa secara terang dan tuntas, maka seluruh pihak-pihak yang terlibat harus diikutsertakan sebagai pihak, sehingga putusan yang akan dikeluarkan memenuhi rasa keadilan dan memberikan kepastian hukum. satu dan lain hal untuk menghindari putusan yang merugikan pihak lain atau sengaja dimaksudkan untuk merugikan pihak lain ;

4.2. Bahwa, Penggugat dalam posita Gugatan dan petitum Gugatan butir 4 dengan tegas menuntut untuk menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 29 tanggal 9 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 30 tanggal 9 Juni Mei 2016 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Achmad Bajumi, S.H. M.H, Notaris / PPAT di Jakarta dinyatakan cacat hukum dan cacat procedural sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

4.3. Bahwa untuk memenuhi prinsip-prinsip keseimbangan, kepastian dan keadilan hukum bagi semua pihak dalam proses peradilan, dan oleh karena ketepatan, keakuratan dan kelengkapan pihak-pihak yang digugat dihadapan persidangan merupakan hal yang sangat mutlak diperlukan, maka Achmad Bajumi, S.H. M.H, Notaris / PPAT di Jakarta yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 29 tanggal 9 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 30 tanggal 9 Juni Mei 2016 harus ditarik sebagai pihak Tergugat;

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka tidak diikutsertakannya Achmad Bajumi, S.H. M.H, Notaris / PPAT di Jakarta sebagai pihak tergugat mengakibatkan Gugatan menjadi tidak lengkap dan kurang pihak, sehingga Gugatan harus dinyatakan ditolak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Jawaban Pokok Perkara, karenanya Eksepsi tersebut dinyatakan *mutatis mutandis* telah dicantumkan lagi dalam Jawaban Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa, segala hal apa yang tidak dijawab dan / atau tidak ditanggapi oleh Tergugat I, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Tergugat I menganggap dalil-dalil dalam Gugatan tersebut tidak benar dan / atau tidak terbukti sama sekali dan / atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo*;
4. Bahwa, Tergugat I menolak dalil Gugatan butir 1 s.d. butir 6, karena faktanya Penggugat dengan persetujuan suaminya Deddy Edrian telah memperoleh Fasilitas Kredit dari Tergugat I berdasarkan atas dan dengan ketentuan dan syarat –syarat :

1). Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/06/2007 tanggal 20 Agustus 2007 (selanjutnya akan disebut “Perjanjian Kredit”) Jo. Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit tanggal 22 Oktober 2003 (selanjutnya akan disebut “KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00”) berupa Fasilitas Kredit Niaga Kredit Rumah sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembelian tanah dan bangunan;

2). Jatuh Tempo Fasilitas Kredit tanggal 20 Agustus 2017, dengan bunga 9,99 % (sembilan koma sembilan puluh sembilan persen) per tahun Annuity in Arrears; Peninjauan suku bunga setiap 12 (dua belas) bulan; Denda Tunggakan 0,20 % (nol koma dua puluh persen) dari angsuran tertunggak per hari;

3). Dalam huruf D Perjanjian Kredit ditentukan bahwa : angsuran per bulan dibayar setiap tanggal 20; Angsuran Pertama sebesar Rp.3.302.384,- (tiga juta tiga ratus dua ribu tiga ratus delapan puluh empat rupiah) pada tanggal 20 September 2007; Angsuran ke 13 dan angsuran selanjutnya sesuai dengan ketentuan dan tingkat suku bunga yang berlaku pada Tergugat I;

4). Dalam huruf E Perjanjian Kredit ditentukan bahwa jaminan pelunasan hutang berupa : Sebidang tanah diuraikan dalam Sertipikat

Halaman 22 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.

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



Hak Guna Bangunan dengan luas 111 M2 dan luas bangunan 70 M2 terletak di Griya Kencana II Blok KK-11 Ciledug Tangerang, saat ini sedang dibaliknama atas nama Ary Murdiati, berikut bangunan diatasnya, dengan nilai penjaminan Rp 312.500.000,- (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah);

5). Dalam huruf F Perjanjian Kredit ditentukan bahwa : “ *Debitur dengan ini memberi kuasa penuh kepada Kreditur khusus untuk mendebet rekening Debitur pada Kreditur, baik rekening giro, rekening deposito (hal mana bersama ini Debitur memberi kuasa pula kepada Kreditur khusus untuk mencairkan terlebih dahulu deposito tersebut) dan atau rekening lain berupa apapun, baik dalam mata uang rupiah maupun dalam mata uang lain, sejumlah Hutang dan menggunakan jumlah uang tersebut untuk melunasi hutang*”;

5. Bahwa, berdasarkan Perjanjian Kredit butir 4 diatas, maka atas jaminan berupa sebidang tanah diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1498/Sudimara Barat, Surat Ukur tanggal 16 September 2005 Nomor 156/Sudimara Barat/2005 luas 111 M2 dan luas bangunan 70 M2 atas nama Ary Murdiati yang terletak di Provinsi Banten, Kotamadya Tangerang, Kecamatan Ciledug, Desa Sudimara Barat setempat dikenal sebagai Griya Kencana II Blok KK-11 Ciledug Tangerang, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri diatasnya (selanjutnya akan disebut “Objek Jaminan”) telah dibebani Hak Tanggungan oleh Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 5518/2007 tanggal 5 Desember 2007 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 966/2007 tanggal 20 Agustus 2007 yang berirah-irah “ Demi Ketuhanan Yang Maha Esa” sebesar Rp.312.500.000,- (tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) (selanjutnya akan disebut “Sertipikat Hak Tanggungan”);

6. Bahwa, Tergugat I menolak dalil Gugatan butir 3 dan butir 22 yang menyatakan seolah-oleh Penggugat tidak menerima Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/06/2007 tanggal 20 Agustus 2007 dan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit, karena tidak benar dan tidak relevan sama sekali, apalagi hal tersebut dipermasalahkan setelah 10 (sepuluh) tahun Penggugat menikmati fasilitas kredit dari Tergugat I dan hasil dari fasilitas kredit berupa Objek Jaminan yang dihuni oleh Penggugat beserta keluarganya. Lagi pula faktanya Penggugat sudah menerima Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/06/2007 tanggal 20 Agustus 2007 tersebut berikut lampiran berupa Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit tanggal 22 Oktober 2003 yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit sehingga Penggugat kemudian dalam dalil Gugatan dapat





menguraikan dengan rinci dan jelas hal-hal yang tercantum dalam Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00;

7. Bahwa, Tergugat I menolak dalil Gugatan butir 7 yang menyatakan seolah-oleh Penggugat telah melaksanakan kewajiban membayar hutang dengan penuh dan tepat waktu, karena tidak berdasarkan fakta dan bukti sama sekali, berdasarkan atas bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yaitu :

1). Penggugat sampai dengan tanggal 7 April 2016 masih memiliki hutang kepada Tergugat I sebesar Rp.113.932.499,00 (seratus tiga belas juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah) dengan perincian :

(1). Hutang Pokok sebesar Rp.83.206.406,00 (delapan puluh tiga juta dua ratus enam ribu empat ratus enam rupiah). Jika hutang pokok ini dihitung secara sederhana dengan cara dibagi sama rata dengan jumlah angsuran pokok per bulan sebesar +/- Rp.2.083.333,00 (= Rp.250.000.000 dibagi 120 bulan) maka Penggugat masih menunggak angsuran pokok sebanyak +/- 40 (empat puluh) kali angsuran, padahal seharusnya sisa angsuran pokok sampai lunas dari April 2016 sampai dengan 20 Agustus 2017 adalah 16 (enam belas) kali angsuran. Dengan demikian Penggugat sejak April 2016 telah menunggak angsuran pokok sebanyak +/- 24 (dua puluh empat) kali angsuran;

(2). Tunggalan Bunga sebesar Rp.13.210.027,00 (tiga belas juta dua ratus sepuluh ribu dua puluh tujuh rupiah);

(3). Tunggalan Denda Rp.17.516.067,00 (tujuh belas juta lima ratus enam belas ribu enam puluh tujuh rupiah) ;

2). Fakta hukum tersebut diatas membuktikan bahwa Tergugat telah wanprestasi memenuhi ketentuan dalam Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 dengan tidak tepat waktu dan menunggak angsuran serta beritikad tidak baik baik dalam membayar dan melunasi hutang sesuai Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00;

3). Terhadap wanprestasi dari Penggugat tersebut diatas, Tergugat I telah berkali-kali memperingatkan dan memberitahukan namun tidak ditanggapi. Terakhir Tergugat I telah memberitahukan Penggugat dengan surat Nomor 021/JKT/DY/PASCG/EXT/IV/2016 tanggal 7 April 2016 yang dikirim ke alamat Penggugat di Griya Kencana II Blok KK-11 Ciledug Tangerang dan surat Nomor 022/JKT/DY/PASCG/EXT/IV/2016 tanggal 7 April 2016 yang dikirim ke tempat kerja Penggugat di Hotel Four Season Bag Coffe Shop Jalan H.R Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan;

*Halaman 24 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.*



4). Dalam surat pemberitahuan tersebut diatas, Penggugat sudah diberitahukan untuk melunasi seluruh hutang yang tertunggak tersebut selambat-lambatnya tanggal 14 April 2016, jika tidak, maka Tergugat I akan mengalihkan piutang kepada pihak ketiga. Dalam pemberitahuan tersebut juga disampaikan bahwa akibat dari pengalihan hutang tersebut maka segala hak dan kewajiban Bank atas pinjaman berikut Objek Jaminan akan beralih kepada pihak ketiga;

5). Oleh karena Penggugat tetap tidak melunasi hutang maka sesuai hak dan kewenangan Tergugat I yang diatur dalam Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka atas tagihan / piutang Tergugat I terhadap Penggugat berikut segala hak-hak dan kewajiban yang melekat atas Objek Jaminan kemudian dialihkan / dijual kepada Tergugat II;

8. Bahwa, berdasarkan fakta hukum sebagaimana terbukti dalam Jawaban butir 7 diatas, maka tidak benar dan tidak berdasarkan bukti dan fakta serta harus ditolak :

1). Dalil Gugatan butir 8 yang menyatakan seolah-oleh Penggugat telah memberi keuntungan bunga kepada Tergugat I karena faktanya Penggugat telah menunggak angsuran pokok sejak April 2016 sebanyak +/- 24 (dua puluh empat) kali angsuran dan tidak membayar bunga serta denda kepada Tergugat I;

2). Dalil Gugatan butir 9 dan butir 10 yang menyatakan seolah-oleh Tergugat I bertindak semena-mena dan secara diam-diam ketika mengalihkan dan menjual tagihan / piutang Tergugat I kepada Penggugat berikut segala hak-hak dan kewajiban yang melekat atas jaminan, karena faktanya Tergugat I telah memberitahukan rencana penjualan hutang tersebut terlebih dahulu kepada Penggugat;

9. Bahwa, Tergugat II sebagai pemilik piutang baru terhadap Penggugat berhak dan berwenang untuk melakukan penyelesaian hutang yang tidak merugikan Tergugat II, sehingga sangat berdasar dan beralasan hukum jika kemudian Tergugat II menolak tawaran Penggugat untuk menyelesaikan hutang hanya sebesar sisa hutang pokok sebagaimana didalilkan dalam Gugatan butir 11;

10. Bahwa, Tergugat I menolak dalil Gugatan butir 12 dan butir 13 yang menyatakan seolah-oleh Tergugat I melakukan pengalihan hutang



secara diam-diam karena sebagaimana telah dikemukakan dalam Jawaban butir 7 diatas telah membuktikan bahwa :

- 1). Penggugat telah wanprestasi melaksanakan kewajiban membayar hutang kepada Tergugat I, Tergugat I telah memberitahukan Penggugat untuk melunasi hutang dengan mengirimkan surat pemberitahuan ke alamat rumah dan kantor Penggugat sebagaimana bukti surat Nomor 021/JKT/DY/PASCG/EXT/IV/2016 tanggal 7 April 2016 dan surat Nomor 022/JKT/DY/PASCG/EXT/IV/2016 tanggal 7 April 2016;
- 2). Dalam surat tersebut diatas, Penggugat juga telah diperingatkan untuk melunasi seluruh hutang selambat-lambatnya tanggal 14 April 2016, jika tidak maka Tergugat I akan mengalihkan piutang kepada pihak ketiga;
- 3). Demikian juga setelah pengalihan piutang dilakukan, Tergugat I dan Tergugat II selaku pembeli piutang juga sudah memberitahukan Penggugat tentang beralihnya piutang dan hak-hak atas jaminan kepada Tergugat II sebagaimana bukti surat Nomor 271/JKT/DY/PASCG/EXT/VII/2016 tanggal 1 Juli 2016;

**11.** Bahwa, terhadap dalil Gugatan butir 14 dapat disampaikan bahwa dengan telah ditandatangani jual beli piutang dan cessie berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 29 tanggal 9 Juni 2016 (selanjutnya akan disebut "Akta PJPB") dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 30 tanggal 9 Juni 2016 (selanjutnya akan disebut "Akta Cessie") keduanya dibuat oleh dan dihadapan Achmad Bajumi, S.H. M.H, Notaris / PPAT di Jakarta (selanjutnya secara bersama-sama akan disebut "Akta PJPB dan Akta Cessie"), maka sejak tanggal 9 Juni 2016 seluruh hak milik atas Piutang Tergugat I kepada Penggugat termasuk seluruh hak dan kewajiban Tergugat I berikut dokumen-dokumen jaminan telah beralih secara sah dari Tergugat I (*cedent*) kepada Tergugat II (*cessionaris*), sehingga sejak ditandatanganinya Akta Cessie tanggal 9 Juni 2016 tersebut maka data-data, dokumen-dokumen dan jaminan milik Penggugat sudah diserahkan seluruhnya oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

**12.** Bahwa, Tergugat I menolak dalil Gugatan butir 15 sampai dengan butir 17 yang menyatakan seolah-olah pengalihan dan penjualan piutang Tergugat I pada Penggugat kepada Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum dengan alasan karena Penggugat tidak lalai memenuhi kewajiban hutang kepada Tergugat I, penjualan dan pengalihan piutang dilakukan tanpa peringatan terlebih dahulu dan tanpa pemberitahuan, berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum sebagaimana telah

*Halaman 26 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.*



dikemukakan dalam dalil-dalil Jawaban tersebut diatas dan berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut :

- 1). Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 memiliki kewajiban hukum untuk membayar hutang dalam jumlah dan waktu yang ditentukan dalam huruf D Perjanjian Kredit. Namun faktanya sesuai Jawaban butir 7 diatas, Penggugat telah wanprestasi memenuhi kewajibannya sehingga memberi hak dan wewenang kepada Tergugat I untuk menyatakan jangka waktu fasilitas kredit jatuh tempo dan menagih lunas seluruh hutang secara seketika dan sekaligus lunas;
- 2). Sebelum Tergugat I mengakhiri jangka waktu fasilitas kredit dan melakukan penagihan hutang secara seketika dan sekaligus lunas, terlebih dahulu Tergugat I telah beberapa kali melakukan upaya penyelesaian dengan musyawarah kepada Penggugat, namun Penggugat tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan dan atau melunasi kewajiban hutang sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00;
- 3). Oleh karena Penggugat dengan nyata-nyata telah wanprestasi memenuhi kewajiban untuk melunasi hutang secara seketika dan sekaligus lunas maka Tergugat I berhak melakukan penyelesaian hutang sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 dan perundang-undangan yang berlaku, diantaranya dengan cara menjual piutang Tergugat I pada Penggugat kepada pihak ketiga;
- 4). Sebelum Tergugat I mengalihkan piutang kepada pihak ketiga, Tergugat I terlebih dahulu telah memberitahukan kepada Penggugat dengan surat Nomor 021/JKT/DY/PASCG/EXT/IV/2016 tanggal 7 April 2016 dan surat Nomor 022/JKT/DY/PASCG/EXT/IV/2016 tanggal 7 April 2016 untuk melunasi seluruh hutang selambat-lambatnya tanggal 14 April 2016, jika tidak maka Tergugat I akan mengalihkan piutang kepada pihak ketiga;
- 5). Oleh karena sampai batas waktu yang ditentukan ternyata Penggugat tetap tidak melunasi seluruh hutang maka atas hutang Penggugat kemudian dijual kepada Tergugat II. Jual beli piutang dan perjanjian pengalihan (cessie) piutang antara Tergugat I selaku pemilik hak tagih / piutang pada Penggugat dengan Tergugat II selaku pembeli dilakukan berdasarkan Akta PJPB dan Akta Cessie sebagaimana dikemukakan dalam Jawaban butir 11 diatas ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6). Saat jual beli piutang tersebut dilakukan, jumlah hutang pokok, bunga, denda dan tagihan-tagihan lain Penggugat kepada Tergugat I per tanggal 9 Juni 2016 sebesar Rp.120.544.361,04 (seratus dua puluh juta lima ratus empat puluh empat ribu tiga ratus enam puluh satu koma nol empat rupiah) dengan perincian :

- Hutang Pokok sebesar Rp.83.206.406,00 (delapan puluh tiga juta dua ratus enam ribu empat ratus enam rupiah);
- Tunggalan Bunga sebesar Rp.14.499.862,47 (empat belas juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus enam puluh dua koma empat tujuh rupiah);
- Tunggalan Denda Rp.22.838.093,57 (dua puluh dua juta delapan ratus tiga puluh delapan ribu sembilan puluh tiga koma lima puluh tujuh rupiah)

7). Penjualan dan pengalihan piutang tersebut juga meliputi seluruh hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dimiliki Tergugat I termasuk hak-hak atas jaminan berupa Objek Jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai Sertipikat Hak Tanggungan;

8). Pengalihan piutang berikut jaminan-jaminan yang melekat dengan perjanjian jual beli piutang dan cessie piutang berdasarkan Akta PJB dan Akta Cessie telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sesuai dengan kewenangan yang dimiliki Tergugat I dan dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sah dan mengikat menurut hukum, karena :

(1). Tergugat I (PT Bank CIMB Niaga) adalah pemilik sah atas hak tagih atas piutang kepada Penggugat, sehingga berhak menjual Piutang tersebut kepada pihak ketiga yaitu Tergugat II dengan membuat Akta PJB sesuai ketentuan Pasal 584 K.U.H.Perdata : *"Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu"*

(2). Penjualan Piutang dengan Akta PJB meliputi juga seluruh jaminan-jaminan dan hak-hak yang melekat didalamnya sesuai ketentuan Pasal 1533 K.U.H.Perdata : *"Penjualan suatu piutang meliputi segala sesuatu yang melekat padanya, seperti penanggungan-penanggungan, hak istimewa dan hipotik-hipotik"*

Halaman 28 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.

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





dan Pasal 1482 K.U.H.Perdata: *"Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan sebagai pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika ada."*

(3). Penjualan Piutang sudah sah terjadi pada saat ditandatanganinya Akta PJB dan berpindahnya hak milik atas Piutang telah terjadi dengan adanya perbuatan hukum penyerahan (*levering*) dengan membuat Akta Cessie sesuai ketentuan Pasal 1458 K.U.H.Perdata : *"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan barangnya belum dibayar"*, Pasal 1459 K.U.H.Perdata : *"Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616"* dan Pasal 613 ayat (1) K.U.H.Perdata : *"Penyerahan piutang-piutang atas nama dan kebendaan-kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan-kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain";*

(4). Berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut diatas dan sesuai doktrin dan yurisprudensi, dengan selesainya ditandatanganinya Akta Cessie, maka hak milik atas Piutang Tergugat I kepada Penggugat sudah sah beralih dari Tergugat I (*cedent*) kepada Tergugat II (*cessionaris*) saat adanya Akta Cessie tanggal 9 Juni 2016. Dengan telah selesainya Akta Cessie, maka Piutang telah sah beralih menjadi milik Tergugat II (*cessionaris*);

(5). Peralihan tersebut berlaku untuk semuanya termasuk kepada Penggugat (*cessus*), sehingga sah tidaknya jual beli dan penyerahan piutang antara *cedent* dengan *cessionaris* tidak tergantung pada ada tidaknya persetujuan dari atau pemberitahuan kepada Penggugat (*cessus*) ataupun penjamin/pemilik jaminan. Namun demikian, terhadap peralihan piutang tersebut telah diberitahukan secara tertulis kepada Penggugat sebagaimana bukti surat Nomor 271/JKT/DY/PASCG/EXT/VII/2016 tanggal 1 Juli 2016 yang ditandatanganinya Tergugat I dan Tergugat II;

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka penjualan dan pengalihan piutang berdasarkan Akta PJB dan Akta

Halaman 29 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



Cessie tanggal 9 Juni 2016 telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah dan mengikat menurut hukum, karenanya dalil Gugatan butir 15 sampai dengan butir 17 dan petitum Gugatan butir 4 harus ditolak;

**13.** Bahwa, oleh karena pengalihan piutang tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah dan mengikat menurut hukum, maka tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dan kerugian yang dialami Penggugat akibat dari penjualan dan pengalihan piutang tersebut, karenanya dalil Gugatan butir 17 dan 18 serta petitum Gugatan butir 2 dan 7 harus ditolak;

**14.** Bahwa, Tergugat I menolak dalil Gugatan butir 18 dan butir 19 karena tidak benar, tidak berdasar bukti dan fakta sama sekali, karena berdasarkan atas beralihnya hak tagih atas piutang Tergugat I pada Penggugat sejak 9 Juni 2016 kepada Tergugat II maka Tergugat II selaku kreditur baru berhak dan berwenang untuk melakukan penagihan hutang termasuk melakukan lelang atas Objek Jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan, sesuai ketentuan :

**1).** Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("Undang-Undang Hak Tanggungan");

**2).** Berdasarkan Akta PJB dan Akta Cessie maka Tergugat II adalah Pemegang Hak Tanggungan baru atas Objek Jaminan. Penggugat selaku pemberi jaminan Hak Tanggungan telah memberikan janji dan kewenangan kepada Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) Objek Jaminan Hak Tanggungan sebagaimana dengan tegas dicantumkan dalam Pasal 2 Sertipikat Hak Tanggungan : *"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 itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya*



maupun sebagian-sebagian; e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas;

3). Bahwa, pemegang Hak Tanggungan berwenang melakukan penjualan lelang atas kekuasaan sendiri untuk menjual objek Hak Tanggungan langsung ke KPKNL in casu Turut Tergugat berdasarkan atas janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) sesuai Pasal 20 jo. Pasal 6 dan Penjelasan jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan yaitu :

- Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan :

"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

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

- Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan : Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

- Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan : Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.



- Pasal 11 ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Hak Tanggungan: *Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain : e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.*

4). Penjualan Objek Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan atas janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) berdasarkan Pasal 20 jo. Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan langsung melalui KPKNL in casu Turut Tergugat ditegaskan lagi dalam "Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum", Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung R.I. 2007, pada butir 12 halaman 92, yang menyebutkan : "Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama " ;

- Pasal 1178 (2) BW : *Namun kreditur hipotek pertama, pada waktu penyerahan hipotek boleh mensyaratkan dengan tegas, bahwa jika utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau bila bunga yang terutang tidak dibayar, maka ia akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual persil yang terikat itu di muka umum, agar dari hasilnya dilunasi, baik jumlah uang pokoknya maupun bunga dan biayanya.*

5). Dengan demikian terdapat hak dari Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual sendiri (*rechts van eigenmachtige verkoop*) melalui penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan Hak Tanggungan langsung melalui Turut Tergugat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 20 jo. Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan dan *Buku Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum*;

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka penjualan umum (lelang) yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Turut Tergugat atas Objek Jaminan, pembelian yang dilakukan oleh Tergugat III sesuai Risalah Lelang Nomor 060/2017, telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah dan



mengikat menurut hukum, karenanya dalil Gugatan butir 18 dan 19 serta petitum Gugatan butir 5 dan 8 harus ditolak;

**15.** Bahwa, Tergugat I telah melaksanakan ketentuan dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a dan b KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 sehingga tidak benar dan tidak berdasarkan fakta dan harus ditolak dalil Gugatan butir 20 dan butir 21, karena sesuai fakta hukum sebagaimana dikemukakan dalam Jawaban-Jawaban tersebut diatas, telah terbukti bahwa :

- 1). Penggugat tidak memenuhi kewajibannya membayar utang pokok, bunga dan denda sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 kepada Tergugat I dan tetap tidak melunasi hutang saat fasilitas kredit dinyatakan jatuh tempo, sehingga merupakan bukti dan fakta hukum bahwa Penggugat telah berada dalam keadaan wanprestasi untuk memenuhi kewajiban membayar utang;
- 2). Terhadap wanprestasi dari Penggugat tersebut, maka Tergugat I telah berkali-kali memberitahukan kepada Penggugat terakhir dengan surat Nomor 021/JKT/DY/PASCG/EXT/IV/2016 tanggal 7 April 2016 dan surat Nomor 022/JKT/DY/PASCG/EXT/IV/2016 tanggal 7 April 2016 untuk melunasi seluruh hutang selambat-lambatnya tanggal 14 April 2016 sehingga tidak benar terhadap kelalaian Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya tidak dberitahukan ataupun diinformasikan kepada Penggugat ;

**16.** Bahwa, berdasarkan alasan-alasan hukum sesuai fakta-fakta, bukti-bukti dan peristiwa-peristiwa hukum sebagaimana dikemukakan diatas, maka jual beli Piutang dan cessie Piutang Tergugat I pada Penggugat kepada Tergugat II, pengalihan dokumen-dokumen jaminan dan kredit dari Tergugat I kepada Tergugat II, penjualan umum (lelang) atas Objek Jaminan melalui Turut Tergugat, dan pembelian Objek Jaminan melalui lelang oleh Tergugat III, telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah dan mengikat menurut hukum, karenanya tidak terbukti adanya persekongkolan dan kesengajaan melawan hukum ataupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, ataupun perbuatan pelanggaran dan atau penggelapan atas Objek Jaminan yang dilakukan Tergugat I sehingga dalil Gugatan butir 23, butir 26 dan butir 27 serta petitum Gugatan butir 4, butir 5, butir 7 dan butir 8 harus ditolak;

**17.** Bahwa, Tergugat I menolak dalil Gugatan butir 24 dan butir 25 terkait dengan limit lelang dan nilai pasar Objek Jaminan, karena penetapan limit Lelang terhadap Obyek Jaminan telah didasarkan atas





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil penilaian dari Penilai dan penetapan limit Lelang atas Obyek Jaminan telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Keuangan R.I. Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010, sehingga dalil Gugatan butir 24 dan butir 25 serta petitum butir 7 harus ditolak;

**18.** Bahwa, Tergugat I menolak dalil Gugatan butir 28 dan butir 29 yang mendalilkan seolah-olah Penggugat masih memiliki hak mendapatkan restrukturisasi hutang dan Tergugat I berkewajiban memberikan restrukturisasi hutang sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

- 1). Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009 Telah dicabut dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum, sehingga ketentuan dan persyaratan tentang restrukturisasi kredit tidak dapat didasarkan atas Pasal 1 ayat (25) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum;
- 2). Restrukturisasi Kredit berdasarkan Pasal 1 angka 25 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui: a. penurunan suku bunga Kredit; b. perpanjangan jangka waktu Kredit; c. pengurangan tunggakan bunga Kredit; d. pengurangan tunggakan pokok Kredit; penambahan fasilitas Kredit; dan atau f. konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara;
- 3). Restrukturisasi Kredit berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Bukan merupakan hak dari Debitur in casu Penggugat dan juga Bukan merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Bank in casu Tergugat I. Restrukturisasi kredit diberikan berdasarkan atas penilaian Bank terkait dengan usaha, karakter, kemampuan, dan hal-hal lain dari debitur;
- 4). Dari bukti adanya itikad tidak baik Penggugat dalam membayar angsuran dengan jumlah tunggakan pokok mencapai 24 (dua puluh empat) kali tunggakan sampai dengan April 2016 tanpa membayar

Halaman 34 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



bunga dan denda, maka Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tidak mentolerir adanya restrukturisasi kredit terhadap Debitur yang demikian sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat I untuk memberikan restrukturisasi kredit kepada Penggugat, selain Tergugat I harus melakukan penyelesaian hutang secara tuntas diantaranya dengan menjual dan mengalihkan piutang kepada pihak ketiga yang dijamin oleh undang-undang;

Dengan demikian tidak ada alasan untuk mengabulkan permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan Penggugat karena sama sekali tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 sehingga dalil Gugatan butir 28 dan butir 29 serta petitum Gugatan butir 6 harus ditolak;

**19.** Bahwa, berdasarkan fakta hukum tidak mungkin lagi Penggugat diberikan restrukturisasi kredit dan dengan pertimbangan jumlah hutang pokok, bunga dan denda serta jumlah tunggakan hutang yang mencapai 2 (dua) tahun lebih sampai dengan April 2016, serta oleh karena hutang Penggugat telah dialihkan kepada Tergugat II dan atas Objek Jaminan telah dijual melalui lelang dan dibeli oleh Tergugat III, maka tidak ada dasar dan alasan hukum untuk mengabulkan permohonan Penggugat untuk membayar hutang sebesar Rp.83.206.406,- (delapan puluh tiga juta dua ratus enam ribu empat ratus enam rupiah) dengan menghapuskan bunga dan denda serta dibayar dengan cara diangsur selama 2 (dua) tahun tanpa bunga, karenanya dalil Gugatan butir 30 dan 31 serta petitum Gugatan butir 8 harus ditolak;

**20.** Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan, maka tidak benar dan tidak berdasarkan bukti dan fakta serta harus ditolak dalil Gugatan butir 32 yang menyatakan seolah-olah Tergugat I melanggar hak konsumen sesuai Pasal 4 huruf © Undang-Undang Perlindungan Konsumen, karena nyata sekali Penggugat telah diberikan dan memperoleh informasi yang benar, jelas dan jujur bahwa Penggugat telah wanprestasi membayar hutang, demikian juga ketika Tergugat I hendak menjual dan mengalihkan piutang kepada pihak ketiga telah diberitahukan secara tertulis kepada Penggugat;

**21.** Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan, maka tidak benar dan tidak berdasarkan bukti dan fakta serta harus ditolak dalil Gugatan butir 33 dan butir 44 yang mendalilkan seolah-olah ketentuan dalam Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 memenuhi unsur-unsur sebagai klausula baku



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, karena :

- 1). Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 telah ditandatangani berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I tanpa ada paksaan sama sekali dan dilakukan berdasarkan kesepakatan. Tanpa adanya kesepakatan maka tidak mungkin kemudian Penggugat menandatangani Perjanjian Kredit berikut lampiran berupa KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00;
- 2). Penandatanganan Perjanjian Kredit jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 tersebut sudah memenuhi asas kebebasan berkontrak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1138 K.U.H.Perdata dan berlaku sebagai undang undang bagi Penggugat dan Tergugat I;
- 3). Fakta umum (*notoir feiten*) membuktikan bahwa perjanjian-perjanjian kredit yang ditandatangani Debitur dengan Bank bukan merupakan klausula baku sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, karena terbukti perjanjian-perjanjian kredit tersebut sejak dulu sampai sekarang telah ditandatangani oleh pihak-pihak yang menerima kredit dari Bank dan berlaku sebagai perjanjian yang sah dan mengikat menurut hukum. Untuk itu Tergugat I mensomir Penggugat untuk membuktikan adanya yurisprudensi yang menyatakan Perjanjian Kredit Bank sebagai perjanjian yang memuat klausula baku sehingga kemudian dibatalkan oleh Pengadilan;
- 4). Lagi pula dalam hubungan hutang piutang dikenal adanya kebebasan berkontrak sesuai Pasal 1338 K.U.H.Perdata, jika memang Penggugat tidak sepakat dengan klausul dalam Perjanjian Kredit bukankah sangat gampang sekali bagi Penggugat untuk membiayai sendiri pembelian Tanah dan Bangunannya bukannya meminjam uang kepada Bank dan menandatangani Perjanjian Kredit tersebut?

**22.** Bahwa, tidak benar dan harus ditolak dalil Gugatan butir 35 yang menyatakan seolah-olah ada pemisahan antara Perjanjian Kredit Niaga Kredit Rumah Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tanggal 20 Agustus 2007 dengan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit tanggal 22 Oktober 2003 (KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00), karena dalam Perjanjian Kredit Niaga Kredit Rumah Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tanggal 20 Agustus 2007 yang ditandatangani Penggugat dan suaminya dengan tegas dicantumkan bahwa Perjanjian Kredit ini tunduk pada dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit tanggal 22 Oktober 2003 (KSUPK Perorangan – 2003

Halaman 36 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



Rev.00), karenanya KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 tidak memenuhi kualifikasi pelanggaran klausula baku yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) huruf (g) Undang-Undang Perlindungan Konsumen;

**23.** Bahwa, berdasarkan seluruh fakta-fakta hukum sesuai bukti-bukti dan peristiwa-peristiwa hukum sebagaimana dikemukakan diatas, maka tidak terbukti sama sekali Tergugat I maupun Para Tergugat lainnya melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga seluruh dalil-dalil Gugatan tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 K.U.H.Perdata dan Pasal 1367 K.U.H.Perdata, karenanya dalil Gugatan butir 36, butir 37 dan butir 42 serta Petitum Gugatan butir 3 harus ditolak;

**24.** Bahwa, oleh karena tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Para Tergugat lainnya, maka tidak ada kerugian yang dialami Penggugat sehingga dalil Gugatan butir 38 sampai dengan butir 41 yang menuntut kerugian materiil sebesar Rp.950.052.704,00 (sembilan ratus lima puluh juta lima puluh dua ribu tujuh ratus empat rupiah) yang terdiri dari kerugian atas angsuran yang telah dibayarkan sebesar Rp.350.052.704,00 (tiga ratus lima puluh juta lima puluh dua ribu tujuh ratus empat rupiah) dan kerugian karena kehilangan obyek perkara sebesar Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), serta kerugian immateriil sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali, karenanya dalil Gugatan butir 38 sampai dengan butir 41 dan petitum Gugatan butir 7 harus ditolak;

**25.** Bahwa, oleh karena seluruh dalil Gugatan tidak terbukti dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga seluruh Gugatan harus ditolak, maka tidak ada dasar dan alasan hukum untuk mengabulkan Permohonan Sita Jaminan atas Objek Jaminan yang diajukan Penggugat dalam butir 43 Gugatan dan permohonan uang paksa yang diajukan Penggugat dalam butir 44 Gugatan, karenanya dalil Gugatan butir 43 dan 44 serta petitum Gugatan butir 9 dan butir 10 harus ditolak;

**26.** Bahwa, oleh karena seluruh petitum Gugatan ditolak maka tidak ada dasar dan alasan hukum untuk mengabulkan agar putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan lebih dahulu, sehingga dalil Gugatan butir 45 dan petitum Gugatan butir 11 harus ditolak;

**27.** Bahwa, oleh karena seluruh petitum Gugatan ditolak maka Penggugat harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sehingga dalil Gugatan butir 46 dan petitum Gugatan butir 12 harus ditolak;

*Halaman 37 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.*



28. Bahwa, Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum sesuai fakta- fakta, bukti-bukti dan peristiwa-peristiwa hukum sebagaimana dikemukakan diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Terbanding II semula Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat II Dalam Rekonvensi :

DALAM EKSEPSI :

TENTANG GUGATAN CACAT ERROR IN PERSONA

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak sepatutnya diajukan kepada Tergugat II atau bahkan gugatan itu sendiri tidak pantas untuk diajukan. Dengan diadakannya Tergugat II sebagai pihak dalam gugatan perbuatan melawan hukum ini jelas menjadikan gugatan Penggugat salah alamat, karena dasar tuntutan Penggugat adalah Perjanjian Kredit yang ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat I.

Tergugat II dan Tergugat I adalah 2 (dua) subyek hukum yang berbeda. Jadi sangat jelas disini bahwa gugatan Penggugat ini salah pihak alias keliru pihak, karena kalau yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah tindakan Tergugat I yang melawan hukum karena melakukan hal yang tidak sesuai dengan Perjanjian Kredit, maka secara hukum yang pantas untuk digugat adalah Tergugat I saja dan bukan Tergugat II.

Dalam posita dan petitum gugatan Penggugat juga menjadi tidak saling mendukung dan tidak sinkron, bahkan bertentangan, sehingga menyebabkan gugatan menjadi kabur sebagaimana dalil Penggugat sendiri tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh masing-

Halaman 38 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.





masing Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah berbeda-beda, namun Penggugat kemudian meminta Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk mengganti kerugian secara tanggung renteng. Karenanya, gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak karena salah pihak atau keliru.

Adapun hal yang dapat Tergugat II jelaskan dalam Jawaban ini sudah seharusnya dijadikan pertimbangan bagi Majelis Hakim, mengingat perkara sudah sangat berlarut-larut, sampai-sampai Penggugat telah menarik Tergugat II dalam perkaranya seolah-olah Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

DALAM POKOK PERKARA :

TENTANG DALIL PENGGUGAT YANG KELIRU DAN TIDAK BERDASAR

2. Bahwa mohon dalil Tergugat II dalam eksepsi dianggap juga sebagai dalil Tergugat II dalam pokok perkara.

3. Bahwa dalil dalam Gugatan Penggugat halaman 3 angka 3 yang menyatakan:

*".....adapun Salinan Perjanjian Kredit yang asli Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tertanggal 20 Agustus 2007 tersebut tidak diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dimana Penggugat hanya menerima foto copy perjanjian kredit saja, hal tersebut adalah sangat tidak wajar dan menyalahi aturan, karena Salinan Perjanjian Kredit adalah hak Penggugat;"*

merupakan dalil yang keliru dan sudah sepatutnya ditolak, terutama dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Penggugat hanya menerima foto copy perjanjian kredit dan menganggap hal tersebut sangat tidak wajar. Penggugat sendiri yang menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 ditandatangani oleh Penggugat pada tanggal 20 Agustus 2007 dan juga telah menyatakan perjanjian tersebut sah dan mengikat sebagaimana posita angka 3 maupun petitum angka 3 gugatannya.

Apapun maksud di balik dalil Penggugat tersebut sangatlah tidak berhubungan dengan perkara a quo dan hanya semakin menunjukkan ketidakpahaman Penggugat atas pokok perkara yang diajukannya, sebagaimana perjanjian telah ditandatangani sejak tanggal 20 Agustus 2007 lalu dan baru mendalilkan hal demikian setelah sepuluh tahun berlalu. Kemana saja Penggugat ?



TENTANG ADANYA HAK TERGUGAT I UNTUK MENGALIHKAN SEBAGIAN ATAU SELURUH HAK DAN KEWAJIBAN TERGUGAT I YANG TIMBUL SEHUBUNGAN DENGAN ADANYA PERJANJIAN KREDIT TANPA HARUS MENDAPAT PERSETUJUAN TERLEBIH DAHULU DARI PENGGUGAT

4. Bahwa dalil dalam Gugatan Penggugat halaman 4 angka 7, 8 dan 9 yang menyatakan:

*".....sejak ditandatanganinya Perjanjian Kredit pada tanggal 20 Agustus 2007, Penggugat selalu melaksanakan kewajibannya dengan penuh dan tepat waktu, hingga pada akhirnya pada sekitar bulan Juni 2016 Tergugat I melakukan tindakan sepihak dengan menjual dan mengalihkan objek perkara a quo dengan cara melakukan Cessie kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat;"*

*".....sejak periode bulan September 2007 yang merupakan pembayaran angsuran pertama hingga Tergugat I menjual dan mengalihkan objek perkara aquo dengan cara melakukan Cessie kepada Tergugat II,.....;"*

*".....dengan cara semena-mena, sepihak dan tanpa dasar hukum Tergugat I mengalihkan dan menjual objek perkara aquo kepada Tergugat II dengan cara melakukan Cessie....."*

merupakan dalil yang keliru dan sudah sepatutnya ditolak, terutama dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I dengan cara semena-mena, sepihak dan tanpa dasar hukum menjual dan mengalihkan objek perkara a quo dengan cara melakukan Cessie kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat.

Telah jelas dalam perjanjian yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I ada diperjanjikan tentang pengalihan hak, sebagaimana jelas tertuang dalam Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit ("KSUPK") tanggal 22 Oktober 2003. KSUPK tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tanggal 20 Agustus 2007 sebagaimana tegas disebutkan dalam perjanjian:

*"Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit yang dibuat oleh PT Bank Niaga Tbk pada tanggal 22 Oktober 2003 di Jakarta untuk selanjutnya disimpan....., Debitur dengan ini diberi kuasa oleh Kreditur untuk setiap waktu dan atas biaya sendiri untuk mendapatkan salinan KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 pada Notaris tersebut."*



*Debitur dengan ini menyatakan telah menerima copy salinan KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00, membaca dan mengerti isinya dan oleh karenanya selain ditentukan secara khusus dalam Perjanjian ini maka setiap istilah dan ketentuan dalam KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 berlaku pula bagi Perjanjian ini.”*

5. Bahwa Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit (“KSUPK”) tanggal 22 Oktober 2003 tersebut juga telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam gugatannya sebagaimana posita angka 2 dan menjadikan KSUPK tersebut sebagai landasan untuk mengajukan gugatan di pengadilan ini. Dalam petitum angka 3 juga secara tegas menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 Tertanggal 20 Agustus 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I sah Demi Hukum, sehingga Penggugat tidak dapat dianggap tidak mengetahui tentang adanya hak dari Tergugat I untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban Tergugat I yang timbul sehubungan dengan adanya Perjanjian Kredit tanpa harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat. Dan terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I cara semena-mena, sepihak dan tanpa dasar hukum menjual dan mengalihkan objek perkara *a quo* dengan cara melakukan Cessie kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat menjadi sangat berdasar untuk ditolak. Adapun bunyi ketentuan tersebut sebagaimana dikutip:

**PASAL 17**

**PENGALIHAN HAK**

*Kreditur diperkenankan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain, sedangkan Debitur tidak dapat mengalihkan segala hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Kreditur*

**TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG DAN PERJANJIAN PENGALIHAN (CESSIE) PIUTANG YANG TELAH DILAKUKAN SECARA SAH DAN BERAKIBAT HUKUM KEPADA PENGGUGAT SEJAK DIBERITAHUKAN TERGUGAT II KEPADA PENGGUGAT DAN TELAH DIAKUI PENGGUGAT**

6. Bahwa dalil dalam Gugatan Penggugat halaman 4 – 5 angka 10 dan 11 yang menyatakan:

*“Bahwa Pengalihan dan Penjualan objek perkara atas dasar Cessie secara diam-diam tersebut baru diketahui oleh Penggugat dari Tergugat II yang datang ke rumah Penggugat pada sekitar pertengahan tahun 2016..... Padahal, selama ini*



*Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai debitur dengan membayar cicilan secara teratur dan bertanggungjawab;"*

"Bahwa pada saat pertemuan dengan Tergugat II itu juga, Penggugat menyampaikan bersedia membayar objek perkara tersebut kepada Tergugat II sebesar nilai Cessie atau sebesar nilai tebusan yang dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I, namun pada saat itu Tergugat II menolak tawaran tersebut;"

merupakan dalil yang keliru dan sudah sepatutnya ditolak, terutama dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai debitur dengan membayar cicilan secara teratur dan bertanggungjawab dan dalil yang menyatakan Tergugat II menolak tawaran pembayaran dari Penggugat sebesar nilai Cessie atau sebesar nilai tebusan yang dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I.

PADA SAAT DITANDATANGANINYA PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG DAN PERJANJIAN PENGALIHAN (CESSIE) PIUTANG TANGGAL 9 JUNI 2016 SAJA, TELAH TERCATAT DENDA YANG HARUS DIBAYAR PENGGUGAT SEBESAR Rp. 22.838.093,57

Adapun hal yang perlu diperhatikan dari tersebut adalah adanya pemberitahuan dari Tergugat II Pengakuan Penggugat kepada Penggugat tentang pengalihan piutang (Cessie) oleh Tergugat I selaku kreditur Lama Penggugat kepada Tergugat II selaku Kreditur Baru sebagai pemenuhan Pasal 613 KUHPdata yang mengatur mengenai cara penyerahan (*levering*) suatu piutang atas nama, sebagaimana dikutip:

*" Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu."*

Pemberitahuan mana telah diterima dan diakui oleh Penggugat sendiri, sebagaimana dalam posita angka 11 yang menyatakan Penggugat bersedia membayar kepada Tergugat II. sehingga Perjanjian Jual Beli

Halaman 42 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



Piutang Nomor 29 Tanggal 09 Juni 2016 dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 30 Tanggal 09 Juni 2016 antara Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan secara sah dan telah berakibat hukum kepada Penggugat sejak diberitahukan Tergugat II kepada Penggugat.

7. Bahwa dikarenakan pengalihan piutang secara Cessie tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada sebelumnya sebagaimana Perjanjian Kredit antara kreditur (Tergugat I) dengan debitur (Penggugat), maka total kewajiban pembayaran Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana dirinci pertanggal ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang beserta cara penghitungannya menjadi berlaku bagi Tergugat II. Yang berubah hanyalah utang Penggugat yang sebelumnya harus dibayarkan kepada Tergugat I selaku Kreditur Lama menjadi dibayar kepada Tergugat II selaku Kreditur Baru.

Sehingga kesediaan Penggugat membayar utang kepada Tergugat II hanya sebesar nilai Cessie atau sebesar nilai tebusan yang dibayarkan Tergugat II Kepada Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam dalilnya angka 11 sangat beralasan untuk ditolak, apalagi Tergugat II tidak ada dasar maupun kewajiban untuk menerima penawaran pembayaran dari Penggugat yang lebih kecil dari kewajiban Penggugat tersebut.

**TENTANG TIDAK ADA ITIKAD BAIK DARI PENGGUGAT UNTUK MELAKUKAN PEMBAYARAN ATAS UTANG-UTANGNYA SEJAK SAHNYA TERGUGAT II SEBAGAI KREDITUR HINGGA SAAT SEBELUM DIAJUKANNYA PERMOHONAN LELANG PADA TURUT TERGUGAT**

8. Bahwa dalil dalam Gugatan Penggugat halaman 5 angka 12,13 dan 14 yang menyatakan:

*".....kabar pengalihan dan penjualan objek perkara secara diam-diam oleh Tergugat I ke Tergugat II mendorong Penggugat berusaha mencari tahu dan menelusuri penyebab pengalihan tersebut dengan cara menemui langsung Para Tergugat;"*

*".....pada sekitar bulan Oktober 2017, Penggugat menemui Tergugat I untuk meminta penjelasan terkait pengalihan yang cacat procedural tersebut. Dari pertemuan yang berlangsung sampai 2 (dua) kali itu Penggugat sangat terkejut dengan penjelasan Tergugat I, yang*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*menyatakan telah mengirim surat pemberitahuan kepada Penggugat,  
.....;"*

*".....hal yang sangat janggal dari penjelasan Tergugat I adalah terhapusnya data-data milik Debitur (Penggugat) secara sistematis dan dokumen-dokumen penting lainnya sudah tidak ada sejak tanggal 9 Juni 2016, atau sejak teralihnya objek perkara ke Tergugat II;"*

merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak, terutama dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Penggugat berusaha mencari tahu dan menelusuri penyebab pengalihan tersebut dengan cara menemui langsung Para Tergugat sekitar bulan Oktober 2017. Dalil tersebut hanya semakin menunjukkan ketidakpahaman Penggugat atas pokok perkara yang diajukannya.

Penggugat sendiri yang telah mengakui dalam gugatannya (Lihat posita angka 10 dan 11) bahwa Penggugat telah mengetahui adanya Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang antara Tergugat I dan Tergugat II pada sekitar pertengahan tahun 2016 dari Tergugat II dan pada saat pertemuan dengan Tergugat II itu juga Penggugat menyampaikan bersedia membayar. Dengan diterimannya pemberitahuan dari Tergugat II sebagai pemenuhan Pasal 613 KUHPerdara yang mengatur mengenai cara penyerahan (*levering*) suatu piutang atas nama dan diakuinya Tergugat II sebagai Kreditur Baru sebagaimana Penggugat melakukan penawaran pembayaran, maka Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang menjadi sah berlaku dan berakibat hukum bagi Penggugat selaku Debitur.

Sehingga menjadi jelas terlihat tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk melakukan pembayaran atas utang-utangnya, sebagaimana sejak sahnya Tergugat II sebagai Kreditur pada pertengahan tahun 2016 (*seperti kata Penggugat*) sampai pada bulan Oktober 2017 (*lebih dari satu tahun*) Penggugat hanya sibuk menelusuri penyebab pengalihan piutang dan bukannya melakukan pembayaran. Padahal jelas-jelas Penggugat telah menerima dan mengakui adanya Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang tersebut sejak awal.

**9.** Bahwa dalil dalam Gugatan Penggugat halaman 6 angka 15 dan 16 yang menyatakan:

Halaman 44 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.

#### 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)



*“.....tindakan Tergugat I yang mengalihkan dan menjual objek perkara a quo kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.....”*

*“..... tindakan Tergugat I yang telah melakukan penjualan dan pengalihan objek perkara a quo dengan cara melakukan Cessie kepada Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum atas Perjanjian yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I atas pemberian fasilitas kredit berupa Niaga Kredit Rumah ....., di mana Tergugat I telah menjual dan mengalihkan objek perkara a quo in casu sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 111 M2....., karena tindakan pengalihan dan penjualan objek perkara a quo dengan cara melakukan Cessie tersebut tidak diketahui sama sekali oleh Penggugat.....”*

merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak, terutama dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat I yang mengalihkan dan menjual objek perkara tanpa sepengetahuan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Lebih khusus lagi terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I mengalihkan dan menjual objek perkara.

Telah terdapat kekeliruan yang sangat nyata mengenai pemahaman Penggugat tentang “mengalihkan dan menjual objek perkara”. Apabila mengikuti pemahaman Penggugat tentang Objek Perkara sebagaimana dengan melihat seluruh gugatannya, terdapat maksud Penggugat adalah sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 111 M2 terletak di Griya Kencana II Blok KK-11, Ciledug, Tangerang. Jelas objek yang diperjualbelikan dalam Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana ketentuan Pasal 613 KUHPerdara adalah Piutang atau hak tagih dari Tergugat I terhadap Penggugat, bukan Objek Perkara sebagaimana maksud Penggugat.

Adapun Objek Perkara yang merupakan jaminan Perjanjian Kredit sebagaimana maksud Penggugat tidaklah dijual melainkan dialihkan, peralihan objek jaminan mana kemudian diikuti dengan pemberian hak tanggungan dari Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 8 Agustus 2016. Dikarenakan pengalihan piutang secara Cessie tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada sebelumnya sebagaimana Perjanjian Kredit antara kreditur (Tergugat I) dengan debitur (Penggugat), Maka objek yang menjadi jaminan tersebut akan dikembalikan kepada Penggugat

Halaman 45 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



seketika setelah Penggugat menyelesaikan pembayaran utangnya kepada Tergugat II selaku Kreditur. Namun Penggugat tidak ada itikad baik melakukan pembayaran utang kepada Tergugat II bahkan sejak Penggugat telah menerima dan mengakui adanya Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang tersebut hingga saat sebelum diajukannya permohonan lelang pada Turut Tergugat.

**10.** Bahwa terkait dalil Penggugat halaman 6 angka 15 dan 16 yang kembali menyatakan tindakan Tergugat I sebagai perbuatan melawan hukum karena mengalihkan dan menjual objek perkara tanpa sepengetahuan Penggugat sudah sepatutnya ditolak mengingat perjanjian yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I tentang adanya hak dari Tergugat I untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban Tergugat I yang timbul sehubungan dengan adanya Perjanjian Kredit tanpa harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat (*Lihat Jawaban halaman 2 – 3 angka 2 dan 3 diatas*). Begitu pula dengan dalil Penggugat halaman 6 angka 17 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I tidak pernah menagih utang kepada Penggugat menjadi sangat tidak beralasan dan sudah sepatutnya ditolak, sebagaimana sejak hak dan kewajiban Tergugat I atas Perjanjian Kredit dengan Penggugat beralih kepada Tergugat II, Tergugat II telah beberapa kali melakukan penagihan utang kepada Penggugat, sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya, namun Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran.

## TENTANG JANGKA WAKTU KREDIT SEBAGAIMANA DIPERJANJIKAN TERGUGAT I DAN PENGGUGAT DALAM PERJANJIAN KREDIT TIDAK MENGHALANGI PERMOHONAN MAUPUN PELAKSANAAN LELANG

**11.** Bahwa dalil dalam Gugatan Penggugat halaman 6 – 7 angka 18 dan 19 yang menyatakan:

*“.....atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian dan bahkan objek perkara a quo juga telah beralih lagi ke Tergugat III melalui lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat,.....;”*

*“.....pengajuan permohonan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II atas objek perkara a quo melalui Turut Tergugat in casu Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang adalah cacat hukum, karena berdasarkan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I telah disepakati bahwa perjanjian kredit a quo berakhir pada tanggal 20 Agustus*

Halaman 46 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017, akan tetapi faktanya sebelum perjanjian a quo berakhir pada tanggal 20 Agustus 2017 Tergugat II telah memohon lelang objek perkara a quo kepada Turut Tergugat.....;"

merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak, terutama dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pengajuan permohonan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah cacat hukum karena berdasarkan perjanjian kredit telah disepakati bahwa perjanjian kredit berakhir pada tanggal 20 Agustus 2017. Dalil tersebut hanya semakin menunjukkan ketidakpahaman Penggugat atas pokok perkara yang diajukannya. Sebagai bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim terkait dalil-dalil Penggugat tersebut, ada terdapat putusan Mahkamah Agung yang sangat bertolak belakang dengan pemahaman Penggugat ;

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 6 Maret 2012 Nomor 61/Pdt.G/2011/PN.Ska., sebagaimana telah dikuatkan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 11 Juli 2012 Nomor 188/Pdt/2012/PT.Smg dan Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Juli 2004 Nomor 411 K/Pdt/2013, dalam perkara antara Lasiyanto melawan PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Dkk.

Adapun pokok perkara aquo ketika Penggugat (Lasiyanto) mendalilkan tindakan Tergugat I (PT. Bank Danamon Indonesia) yang mengajukan permohonan Lelang terhadap barang jaminan dalam perjanjian kredit tanggal 10 Februari 2011 serta kipan risalah lelang yang diterbitkan Tergugat I (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta) tanggal 28 Februari 2011 tidak sah karena dilaksanakan sebelum habis masa tenggang waktu perjanjian kredit yaitu tanggal 25 Mei 2011.

Adapun bunyi Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 11 Juli 2012 Nomor 188/dt/2012/PT.Smg., halaman 16 sebagaimana dikutip :

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Penggugat / Pembanding ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 06 Maret 2012 Nomor 61/Pdt.G/2011/PN.Ska, yang dimoondkan banding sekedar mengenai amar dalam Rekonpensi, sehingga amar selengkapny sebagai berikut :

### DALAM KONPENSI :

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi para Terbanding ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 47 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



**DALAM REKONPENSI :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ;
- Menyatakan Penggugat adalah pemenang lelang sebagaimana Risalah Lelang No.155/2011, tanggal 28-2-2011 ;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.1738, Kelurahan Jagalan, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah ;

Haruslah dipahami dan dimengerti oleh Penggugat bahwa jangka waktu kredit adalah hanya berlaku jika Penggugat melakukan dan atau memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya dengan sebagaimana mestinya "current" dan bukan macet "wanprestasi". Namun berbeda dengan kondisi Penggugat yang pada saat Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang ditandatangani pada tanggal 9 Juni 2016 saja sudah tercatat denda-denda yang wajib dibayar oleh Penggugat diluar dari utang pokok dan bunga, denda mana jelas bukan lahir dari ketaatan Penggugat dalam melakukan pembayaran utang kepada Tergugat I. Ditambah keterlambatan pembayaran kepada Tergugat II meskipun telah diberitahukan beberapa kali baik secara langsung maupun melalui surat peringatan.

Begitu pula dengan pengajuan permohonan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Turut Tergugat atas objek jaminan perjanjian kredit yang telah dibebani hak tanggungan telah sesuai dengan prosedur Lelang Eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga dalil Penggugat sangat tidak relevan untuk dipertimbangkan dalam perkara ini.

**TENTANG PERJANJIAN KREDIT TERTANGGAL 20 AGUSTUS 2007 ANTARA PENGUGAT DENGAN TERGUGAT I TELAH DIBUAT SECARA SAH DAN DIAKUI SENDIRI OLEH PENGUGAT**

**12.** Bahwa dalil dalam Gugatan Penggugat halaman 8 angka 22 dan halaman 12 angka 35 yang menyatakan:

*".....kesalahan paling fatal dilakukan pihak Tergugat I adalah Penggugat tidak diberikan dokumen "Ketentuan dan syarat umum emberian kredit (KSUPK)" di saat Perjanjian Kredit ditandatangani semua pihak. Padahal "Ketentuan dan syarat umum pemberian kredit" merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit.....  
Dokumen "Ketentuan dan syarat Umum pemberian Kredit" ini sepertinya*

Halaman 48 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.





*sengaja disembunyikan..... Oleh karena itu Penggugat sangat dirugikan karena Tergugat I tidak transparan.....;”*

*“.....tindakan Tergugat I yang melakukan pemisahan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit yang dibuat oleh PT. Bank Niaga Tbk pada tanggal 22 Oktober 2003 dari Perjanjian Kredit dan tidak memberikan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit kepada Penggugat adalah sesat.....”*

merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak, terutama dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I tidak memberikan KSUPK di saat Perjanjian Kredit ditandatangani dan sengaja menyembunyikannya serta tidak transparan. Dalil tersebut benar-benar menunjukkan ketidakpahaman Penggugat atas pokok perkara ini.

Telah Jelas pada saat Perjanjian Kredit ditandatangani Penggugat dengan Tergugat I terdapat Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit (“KSUPK”) tanggal 22 Oktober 2003. KSUPK tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tanggal 20 Agustus 2007 sebagaimana tegas disebutkan dalam perjanjian:

*“Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit yang dibuat oleh PT Bank Niaga Tbk pada tanggal 22 Oktober 2003 di Jakarta untuk selanjutnya disimpan....., Debitur dengan ini diberi kuasa oleh Kreditur untuk setiap waktu dan atas biaya sendiri untuk mendapatkan salinan KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 pada Notaris tersebut.*

*Debitur dengan ini menyatakan telah menerima copy salinan KSUPK Perorangan – 2003 Rev.0 membaca dan mengerti isinya dan oleh karenanya selain ditentukan secara khusus dalam Perjanjian ini maka setiap istilah dan ketentuan dalam KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 berlaku pula bagi Perjanjian ini.”*

Sangat tidak berdasar dalil Penggugat yang menyatakan pada saat perjanjian ada yang “disembunyikan” serta “tidak transparan”, sementara petitum angka 3 gugatannya secara tegas menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007, tertanggal 20 Agustus 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I sah Demi Hukum. Penggugat tidak dapat dianggap tidak menerima copy salinan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit (“KSUPK”) tanggal 22 Oktober 2003 tersebut sementara dalam perjanjian kredit telah jelas diakui dan ditandatangani.



TENTANG PENETAPAN NILAI LIMIT LELANG OBJEK JAMINAN TELAH SESUAI DENGAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 106/PMK.06/2013 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR 93/PMK.06/2010 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

**13.** Bahwa dalil dalam Gugatan Penggugat halaman 8 – 9 angka 23 dan 24 yang menyatakan:

*“..... tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diduga kuat bertujuan untuk mengaburkan dan menggelapkan objek perkara a quo dengan cara terlebih dahulu mengalihkan dan menjual objek perkara a quo kepada Tergugat II, dan selanjutnya mengalihkan lagi kepada Tergugat III melalui lelang pada Turut Tergugat.....;”*

*“.....dugaan Penggugat didasari atas tindakan Tergugat I yang mengalihkan dan menjual objek perkara secara diam-diam dan selanjutnya Tergugat II dan Turut Tergugat hanya menilai dan menjual objek perkara a quo dalam limit lelang sebesar Rp.349.600.000 dengan calon pembeli lelang yang sudah diatur oleh Tergugat II,.....Padahal nilai aset secara harga pasar mencapai Rp 600.000.000,- .....;”*

merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak, terutama dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan dugaan mengaburkan dan menggelapkan objek jaminan yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III serta nilai limit lelang yang tidak sah.

Sangatlah tidak beralasan dugaan-dugaan Penggugat tentang mengaburkan dan menggelapkan objek jaminan sebagaimana Penggugat secara jelas mengetahui tentang adanya hak dari Tergugat I untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban Tergugat I yang timbul sehubungan dengan adanya Perjanjian Kredit tanpa harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat. (*Lihat penjelasan pada Jawaban halaman 2 – 3 angka 2 dan 3 diatas*). \_Pengalihan Piutang tersebut juga sudah diberitahukan oleh Tergugat II kepada Penggugat sebagai pemenuhan Pasal 613 K.U.H.Perdata yang mengatur mengenai cara penyerahan (*levering*) suatu piutang atas nama dan juga diakui oleh Penggugat dalam posita Gugatannya halaman 4 – 5 angka 10 dan 11 yang menyatakan:

*“Bahwa Pengalihan dan Penjualan objek perkara atas dasar Cessie secara diam-diam tersebut baru diketahui oleh Penggugat dari Tergugat II yang datang ke rumah Penggugat pada sekitar pertengahan tahun*



2016..... Padahal, selama ini Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai debitur dengan membayar cicilan secara teratur dan bertanggungjawab,”

“Bahwa pada saat pertemuan dengan Tergugat II itu juga, Penggugat menyampaikan bersedia membayar objek perkara tersebut kepada Tergugat II sebesar nilai Cessie atau sebesar nilai tebusan yang dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I, namun pada saat itu Tergugat II menolak tawaran tersebut;”

Sehingga sangat tidak berdasar dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Pengalihan Piutang secara diam-diam maupun melanggar hukum sebagaimana posita angka 26 dan 27 Penggugat, dan karenanya Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang antara Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan secara sah dan telah berakibat hukum kepada Penggugat sejak diberitahukan Tergugat II kepada Penggugat.

Begitu pula dengan harga limit lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Adapun peraturan mengenai penetapan nilai limit lelang bagi objek dengan nilai limit paling sedikit Rp.300.000.000 harus berdasarkan penilaian penilai sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 36 ayat 6:

“Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai.”

telah dilaksanakan terlebih dahulu oleh Tergugat II sebelum mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat sebagaimana Tergugat II telah terlebih dahulu memperoleh Laporan Penilaian Ringkas Properti Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal atas nama Ary Murdiati pada tanggal 6 Oktober 2016 dari Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar Dan Rekan yang menetapkan indikasi nilai likuidasi seharga Rp.349.600.000 atau sesuai dengan nilai limit lelang.

**TENTANG TERGUGAT II TELAH TERLEBIH DAHULU MEMBERITAHUKAN KEPADA PENGGUGAT TENTANG PELAKSANAAN LELANG PADA TANGGAL 27 FEBRUARI 2017 SEBELUM TANGGAL PELAKSANAAN LELANG PADA TANGGAL 3 MARET 2017**



14. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II dan Turut Tergugat hanya menilai dan menjual objek perkara a quo dalam limit lelang sebesar Rp.349.600.000 dengan calon pembeli lelang yang sudah diatur oleh Tergugat II adalah merupakan tuduhan yang tanpa dasar dan sudah sepatutnya ditolak mengingat penjualan dilaksanakan melalui proses lelang yang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dan telah didahului dengan Pengumuman Lelang pada Koran Tangsel Pos pada hari Jumat tanggal 17 Februari 2017 atas objek jaminan. Perbuatan hukum tersebut telah sesuai maksud lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 1 angka 1 yang menyatakan:

*"Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang"*

dan Tergugat II telah terlebih dahulu memberitahukan kepada Penggugat tentang pelaksanaan lelang tersebut pada tanggal 27 februari 2017 melalui surat Nomor 41/II/MS/17 dan surat Nomor 42/II/MS/17 sebelum tanggal pelaksanaan lelang pada tanggal 3 maret 2017.

TENTANG KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT II (SELAKU KREDITUR BARU PENGUGAT) YANG MERUPAKAN PERORANGAN (BUKAN BANK), SEHINGGA PERMOHONAN PENGUGAT MENGENAI RESTRUKTURISASI BERDASARKAN PERATURAN BANK INDONESIA TIDAK BERDASAR

15. Bahwa dalil dalam Gugatan Penggugat halaman 10 – 11 angka 28 - 30 yang menyatakan:

*"....., karena secara hukum Penggugat masih memiliki hak mendapatkan Restrukturisasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum,.....;"*

*".....berdasarkan ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tersebut diatas, secara hukum Tergugat I belum saatnya melakukan upaya pengalihan dan penjualan hak tanggungan in casu objek perkara a quo karena masih ada hak Debitur untuk mendapatkan tambahan fasilitas kredit, dimana Tergugat I belum melakukan segala upaya untuk membantu Debitur in casu Penggugat keluar dari kesulitan.....sehingga tindakan Tergugat I yang*



*mengalihkan dan menjual objek perkara a quo kepada Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum.....;"*

*".....Penggugat dengan ini menawarkan penyelesaian pelunasan hutang kembali pokok sebesar Rp.83.206.406.....secara angsuran sejak gugatan didaftarkan sampai dua tahun sehingga berakhir pada tahun 2019 tanpa bunga dan denda secara kontinatie pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;*

merupakan dalil dan permohonan yang sangat mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak, terutama dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan secara hukum Penggugat memiliki hak mendapatkan Restrukturisasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia dengan penawaran penyelesaian hutang pokok saja sebesar Rp.83.206.406,- secara dalam dua tahun.

Perlu diperhatikan: Kedudukan hukum Penggugat saat ini adalah debitur dimana Tergugat II sebagai krediturnya, sebagaimana posisi Tergugat II sebagai kreditur telah diketahui serta diakui oleh Penggugat. Berdasarkan hal tersebut jelas bahwa Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sebagaimana maksud Penggugat tidak dapat diterapkan dalam hal Kreditur adalah perorangan (Bukan Bank).

Perlu diketahui pula bahwa Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset

sehingga Petitum gugatan Penggugat angka 6 yang memohon untuk dinyatakan dengan hukum bahwa Penggugat berhak mendapat Restrukturisasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sudah sepatutnya ditolak.

Begitu pula dengan Petitum gugatan Penggugat angka 8 yang meminta untuk dinyatakan sah dan berharga penawaran Penggugat secara Kontinatie melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebesar pelunasan hutang pokok sebesar Rp.83.206.406,- dalam dua tahun juga sepatutnya ditolak, mengingat besaran hutang Penggugat tersebut tidak sesuai dengan nilai hutang yang sebenarnya. apalagi nilai hutang tersebut sangat tidak berdasar hukum mengingat dalil Penggugat sebelumnya (*sebagai dasar petitum angka 8 tersebut adalah posita gugatan halaman 10 – 11 angka 28 – 30*) bermaksud ditujukan kepada Tergugat I sebagai Bank,





padahal faktanya Tergugat II lah kreditur dari Penggugat saat ini sebagaimana telah diketahui serta diakui oleh Penggugat sebelumnya.

## TENTANG TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT, KHUSUSNYA OLEH TERGUGAT II

**16.** Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana diatas maka jelas tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga dalil-dalil Penggugat pada halaman 12 – 13 angka 36 – 38 yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Para Tergugat telah melawan hukum sudah sepatutnya ditolak.

**17.** Bahwa Petitum gugatan Penggugat yang menuntut Tergugat II untuk bersama-sama dengan Tergugat lainnya membayar ganti kerugian yang diderita Penggugat yakni sebesar Rp.5.950.052.704 (*lima milyar sembilan ratus lia puluh juta lima puluh dua ribu tujuh ratus empat rupiah*) adalah tidak berdasar dan tanpa alasan. Justru Tergugat II yang dirugikan atas perbuatan Penggugat apabila Penggugat secara Kontinatie melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melakukan pelunasan hutang pokok saja sebesar Rp.83.206.406,- dalam dua tahun.

Apalagi tidak ada sama sekali hubungan kausal antara Perbuatan Tergugat II dan kerugian sebagaimana dalil gugatan Penggugat, sebagaimana Tergugat II tidak ada melakukan suatu perbuatan melawan hokum yang merugikan Penggugat.

Sehingga dalil maupun permohonan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan adanya kerugian sebesar Rp 5.950.052.704 sudah sepatutnya ditolak. Dan keretakan rumah tangga antara Penggugat dengan suami Penggugat sebagaimana Posita angka 40 sehingga meminta ganti kerugian sebesar Rp.5.000.000.000,- sangat tidak beralasan dan tidak berhubungan sama sekali dalam perkara ini sehingga patut untuk Ditolak.

**18.** Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka 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 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan, untuk pelunasan Utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

**19.** Bahwa sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka apabila Debitor (dalam hal ini adalah Penggugat) ingkar janji,



pemegang Hak Tanggungan (dalam hal ini Tergugat II) mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Artinya, pelelangan terhadap obyek perkara dilakukan tidak lain adalah karena Penggugat telah ingkar janji membayar utang-utangnya.

Utang adalah utang. Seberapa pun jumlahnya adalah harus dibayar.

Dengan telah dilakukan eksekusi dengan cara pelelangan terhadap obyek Hak Tanggungan maka Tergugat II telah berhak mengambil pelunasan piutangnya dari hasil lelang tersebut.

**20.** Bahwa terhadap posita angka 44 dan petitum 10 yang pada pokoknya meminta Para Tergugat untuk dihukum membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat juga sepatutnya ditolak.

Perlu dipahami sedikit oleh Penggugat bahwa permohonan untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*Dwangsom*) haruslah didasari fakta yang jelas dengan tujuan untuk memperoleh jaminan pembayaran dari Tergugat sesuai dengan kerugian yang telah ditimbulkan oleh Tergugat sendiri. Sementara, peristiwa sebenarnya tidak ada perbuatan Para Tergugat yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, justru Penggugatlah diposisi Debitur sampai sebelum Pelaksanaan Lelang.

Begitu pula dengan permohonan Penggugat yang meminta diletakkan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat III sangat mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak. Perlu diperhatikan Permohonan peletakan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) yang pada prinsipnya bertujuan untuk menjamin pembayaran dari si berhutang sengaja dimasukkan Penggugat dalam perkara ini dengan tujuan lain yang tidak lain supaya Tergugat III yang saat ini sebagai pemilik Objek Jaminan terhalang untuk memperoleh haknya menempati Objek Jaminan tersebut.

## DALAM REKONVENSİ

### UMUM

**1.** Bahwa mohon seluruh dalil Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi, Dalam Konpensi (baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara), Dalam Rekonsensi dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Dalam Rekonsensi ini dan mohon dalil-dalil Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi tersebut dianggap diulang



sebagai dalil-dalil Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi Dalam Rekonsensi.

TENTANG HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGUGAT II REKONPENSI / TERGUGAT II KONPENSI DAN TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI YANG DIDASARI DARI ITIKAD BAIK PENGUGAT II REKONPENSI/TERGUGAT II KONPENSI

2. Bahwa adapun hubungan hukum antara Penggugat II Rekonsensi / Tergugat II Konpensi dengan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi adalah didahului adanya Persetujuan kredit dengan Jenis Fasilitas Kredit berupa Niaga Kredit Rumah dari Tergugat I kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi pada tanggal 20 Agustus 2007 untuk membiayai Kredit Pembelian Tanah dan Bangunan yang saat ini milik Tergugat III yang berlokasi di Griya Kencana II Blok KK-11, Ciledug, Tangerang, Banten yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tertanggal 20 Agustus 2007 dan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit ("KSUPK") tanggal 22 Oktober 2003 sebagaimana dalil Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi pada halaman 3 – 4 angka 1 dan 2.

Atas perjanjian tersebut, Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi menjaminkan sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan yang pada saat itu proses balik nama dengan luas tanah 111 M2 dan luas bangunan 70 M2 yang terletak di Griya Kencana II Blok KK-11, Ciledug, Tangerang, Banten.

3. Bahwa Tergugat I selaku Kreditur kemudian mengalihkan hak tagihnya sebagaimana Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 29 Tanggal 09 Juni 2016 dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 30 Tanggal 09 Juni 2016 yang ditandatangani antara Tergugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi.

Adapun tindakan Tergugat I tersebut telah sesuai dengan perjanjian yang ditandatangani Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi dengan Tergugat I sebelumnya tentang pengalihan hak, sebagaimana jelas tertuang dalam Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit ("KSUPK") tanggal 22 Oktober 2003. KSUPK tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tanggal 20 Agustus 2007 sebagaimana tegas disebutkan dalam perjanjian:

*"Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit yang dibuat oleh PT Bank Niaga Tbk pada tanggal 22 Oktober 2003 di Jakarta untuk*



*selanjutnya disimpan....., Debitur dengan ini diberi kuasa oleh Kreditur untuk setiap waktu dan atas biaya sendiri untuk mendapatkan salinan KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 pada Notaris tersebut.*

*Debitur dengan ini menyatakan telah menerima copy salinan KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00, membaca dan mengerti isinya dan oleh karenanya selain ditentukan secara khusus dalam Perjanjian ini maka setiap istilah dan ketentuan dalam KSUPK Perorangan – 2003 Rev.00 berlaku pula bagi Perjanjian ini.”*

Adapun bunyi Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit (“KSUPK”) tanggal 22 Oktober 2003 tersebut sebagaimana dikutip:

PASAL 17

PENGALIHAN HAK

*Kreditur diperkenankan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain, sedangkan Debitur tidak dapat mengalihkan segala hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Kreditur*

Pengalihan Piutang melalui (Cessie) tersebut diperoleh Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi dengan itikad baik dan tanpa melanggar ketentuan hukum apapun sehingga kemudian menjadikan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi sebagai Kredit Baru dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi menggantikan Kreditur Lama (Tergugat I)

4. Bahwa atas Pengalihan Piutang tersebut kemudian diberitahukan oleh Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi dengan itikad baik kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sebagai pemenuhan Pasal 613 KUHPerdara yang mengatur mengenai cara penyerahan (*levering*) suatu piutang atas nama dan juga diakui oleh Penggugat dalam posita Gugatannya halaman 4 – 5 angka 10 dan 11 yang menyatakan:

*“Bahwa Pengalihan dan Penjualan objek perkara atas dasar Cessie secara diam-diam tersebut baru diketahui oleh Penggugat dari Tergugat II yang datang ke rumah Penggugat pada sekitar pertengahan tahun 2016..... Padahal, selama ini Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai debitur dengan membayar cicilan secara teratur dan bertanggungjawab;”*

*“Bahwa pada saat pertemuan dengan Tergugat II itu juga, Penggugat menyampaikan bersedia membayar objek perkara tersebut kepada Tergugat II sebesar nilai Cessie atau sebesar nilai tebusan yang*  
Halaman 57 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



*dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I, namun pada saat itu Tergugat II menolak tawaran tersebut;"*

Sehingga karenanya Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang antara Tergugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Kompensi telah dilakukan secara sah dan telah berakibat hukum kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi sejak diberitahukan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Kompensi kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi.

**TENTANG TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI TELAH WANPRESTASI TERHADAP PENGUGAT III REKONPENSI/TERGUGAT III KONPENSI**

5. Bahwa sejak sebelum ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 29 Tanggal 09 Juni 2016 dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 30 Tanggal 09 Juni 2016 oleh Tergugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Kompensi, Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi terlebih dahulu telah lalai untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana dalam Perjanjian Jual Beli Piutang maupun Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang sudah tercatat adanya denda-denda yang wajib dibayar oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi diluar dari utang pokok dan bunga, denda mana jelas bukan lahir dari ketaatan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi dalam melakukan pembayaran utang kepada Tergugat I.

Dikarenakan pengalihan piutang secara Cessie tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada sebelumnya sebagaimana Perjanjian Kredit antara kreditur (Tergugat I) dengan debitur (Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi), maka total kewajiban pembayaran Rekonsensi/Penggugat Kompensi kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit sebagaimana dirinci pertanggal ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang beserta cara penghitungannya menjadi berlaku bagi Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Kompensi. Yang berubah hanyalah utang Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi yang sebelumnya harus dibayarkan kepada Tergugat I selaku Kreditur Lama menjadi dibayar kepada Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Kompensi selaku Kreditur Baru.

6. Bahwa berdasarkan lahirnya hak dari Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Kompensi untuk menerima pembayaran utang kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi, kemudian Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Kompensi telah melakukan penagihan secara

*Halaman 58 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.*





langsung maupun secara tertulis, sebagaimana Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi mengirim kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi:

- Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang dengan Nomor 051/IX/MS/16 dan Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang dengan Nomor 052/IX/MS/16 tertanggal 15 September 2016 yang pada pokoknya berisi pemberitahuan beralihnya piutang dari Tergugat I kepada Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi sekaligus memohon untuk dapat diadakannya pertemuan guna membahas penyelesaian/pelunasan utang;
- Surat Peringatan I dengan Nomor 061/IX/MS/16 tertanggal 28 September 2016 yang menunjuk pada surat sebelumnya dan pada pokoknya berisi permintaan penyelesaian/pelunasan utang dengan tenggang waktu sampa tanggal 28 Oktober 2016;
- Surat Peringatan II dengan Nomor 062/X/MS/16 dan Nomor 063/X/MS/16 tertanggal 10 Oktober 2016 yang menunjuk pada surat sebelumnya dan pada pokoknya berisi permintaan penyelesaian/pelunasan utang dengan tenggang waktu sampa tanggal 28 Oktober 2016;
- Surat Peringatan III dengan Nomor 067/XI/MS/16 tertanggal 8 November 2016 yang menunjuk pada surat sebelumnya dan pada pokoknya berisi permintaan penyelesaian/pelunasan utang dengan tenggang waktu sampa tanggal 18 November 2016;

7. Bahwa dasar penagihan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi sebagaimana angka 6 diatas sudahlah tepat dan telah dilakukan dengan tepat pula melalui peringatan secara tertulis (*sommatie*), surat somasi mana telah sesuai sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 K.U.H.Perdata, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan dan jika dalam waktu itu si Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tetap tidak memenuhinya, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dinyatakan telah lalai atau wanprestasi.

Pasal 1238 K.U.H.Perdata dikutip sebagai berikut:

*“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”*

Namun sampai tanggal yang ditentukan dalam surat-surat tersebut tidak pernah dibayarkan juga oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi.



Dan apabila mengutip doktrin hukum yang dinyatakan oleh Djaja S.Meliala, S.H., M.H. bahwa *“Wanprestasi, artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian”* Maka menjadi bersesuaian dengan dalil Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi yang menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi wanprestasi karena telah adanya perikatan terlebih dahulu antara Penggugat II Rekonsensi / Tergugat II Konpensasi dengan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi.

**TENTANG PERMOHONAN DAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI ATAS OBJEK JAMINAN PERJANJIAN KREDIT TELAH SESUAI DENGAN PROSEDUR MAUPUN KETENTUAN HUKUM YANG BELAKU**

8. Bahwa peralihan objek jaminan Perjanjian Kredit setelah ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 29 Tanggal 09 Juni 2016 dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 30 Tanggal 09 Juni 2016 antara Tergugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi telah diikuti dengan peralihan hak tanggungan dari Tergugat I kepada Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi sebagaimana terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Tangerang pada tanggal 8 Agustus 2016, baru kemudian dilakukan lelang berdasarkan prosedur Lelang Eksekusi atas Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud [Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah](#).

Mengingat proses lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum, Maka sebelum pelaksanaan lelang, telah didahului dengan Pengumuman Lelang pada Koran Tangsel Pos pada hari Jumat tanggal 17 Februari 2017 atas objek jaminan tersebut. Pengumuman mana telah sesuai dengan maksud lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 1 angka 1 yang menyatakan: *“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”*

9. Bahwa sebelum tanggal pelaksanaan lelang, Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi juga telah terlebih dahulu memberitahukan kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi pada tanggal 27 Februari 2017 melalui Surat Nomor 41/II/MS/17 dan Surat Nomor 42/II/MS/17 sebagaimana tanggal pelaksanaan lelang adalah tanggal 3 Maret 2017.



Begitu pula dengan harga limit lelang telah ditentukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Adapun peraturan mengenai penetapan nilai limit lelang bagi objek dengan nilai limit paling sedikit Rp.300.000.000 harus berdasarkan penilaian penilai sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 36 ayat 6:

*"Dalam hal Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Nilai Limit paling sedikit Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), Nilai Limit harus ditetapkan oleh Penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai."*

telah dilaksanakan terlebih dahulu oleh Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi\_sebelum mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat, sebagaimana Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi telah terlebih dahulu memperoleh Laporan Penilaian Ringkas Properti Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal atas nama Ary Murdiati pada tanggal 6 Oktober 2016 dari Kantor Jasa Penilai Publik Iskandar Dan Rekan yang menetapkan indikasi nilai likuidasi seharga Rp.349.600.000 atau sesuai dengan nilai limit lelang. Karena pelaksanaan lelang telah dilakukan secara sah sebagaimana Risalah Lelang Nomor 060/2017 pada tanggal 3 Maret 2017, maka Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi sudah sepatutnya dihukum untuk melaksanakan segala kewajiban hukumnya atas Risalah Lelang tersebut.

**10.** Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi, sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama, berhak untuk menjual Obyek Tanggungan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan (melalui lelang).

**Pasal 20**

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

**Pasal 6**

*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui*

*Halaman 61 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.*



*pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*

**11.** Bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi tidak mungkin tidak mengetahui tentang resiko dilelangnya obyek Hak Tanggungan (yakni rumah Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi), karena Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi telah berusaha mengkomunikasikan dengan baik-baik kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi, bahkan pernah Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi menunggu di luar rumah Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi supaya Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi dapat berbicara tentang penyelesaian utang-utang Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi. bahkan, pada saat itu Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi mengusir Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi dengan alasan sudah malam. Betapa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi tidak menghargai niatan baik dan mulia dari Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensi hingga harus menunggu berjam-jam hanya agar penyelesaian utang-utang Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi tidak perlu melalui pelelangan.

**12.** Bahwa pelelangan telah jelas-jelas dilaksanakan sesuai dengan prosedur resmi pelelangan dan dilakukan oleh Lembaga yang sah dan berwenang untuk melaksanakan pelelangan. Sekalipun telah diumumkan dan diberitahukan berkali-kali kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi, ternyata Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi secara sengaja memang berniat kabur dari kewajiban pembayaran utang-utangnya.

Dengan cara yang tidak bijak, Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi tidak menggunakan kesempatan yang diberikan Pasal 20 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : *"Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan."*

TENTANG KERUGIAN YANG DIDERITA PENGGUGAT II REKONPENSII / TERGUGAT II KONPENSII SEBAGAI AKIBAT LAMANYA TERGUGAT REKONPENSII / PENGGUGAT KONPENSII TELAH MELALAIKAN KEWAJIBANNYA MEMBAYAR HUTANG POKOK BESERTA DENGAN BUNGA DAN DENDA

**13.** Bahwa jumlah utang yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi pada saat pelaksanaan lelang adalah



sebesar Rp.294.689.260,67 (*dua ratus sembilan puluh empat juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu dua ratus enam puluh rupiah dan enam puluh tujuh sen*). Jumlah tersebut adalah sesuai dengan jumlah utang pokok ditambah dengan kewajiban bunga dan denda yang telah sesuai dengan dasar penghitungan yang disetujui oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkurs sendiri berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 20 Agustus 2007 Nomor 023/PK/003/2/08/2007 Jo. KSUPK Perorangan – 2003 Rev. 00.

Termasuk biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konkurs untuk melaksanakan pelelangan, yang dapat dibebankan kepada dan wajib diganti oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkurs berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (3) huruf a KUSPK Bank CIMB Niaga yang menyatakan:

*“debitur setuju untuk membayar kepada kreditur segala biaya lain yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit seperti namun tidak terbatas pada biaya administrasi, biaya Notaris.....”*

Sebagaimana Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konkurs masih harus mengeluarkan biaya lain untuk dapat melaksanakan pelelangan dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan melalui pelelangan obyek Hak Tanggungan, yaitu sebesar Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*).

**14.** Bahwa selain jumlah tersebut pada posita angka 13, Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konkurs telah merasa dicemarkan nama baiknya sehingga Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konkurs telah menderita kerugian immaterial akibat perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkurs, termasuk celaan-celaan yang disampaikan langsung atau tidak langsung, baik oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkurs sendiri atau kuasa hukumnya, yang pada akhirnya mengganggu citra Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konkurs sebagai agen property, yang kerugiannya tidak dapat dinilai dengan jumlah berapapun. Namun untuk memberikan efek jera, ada baiknya apabila Pengadilan berkenan menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkurs membayar ganti rugi kepada Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konkurs sebesar Rp 1,- (*satu rupiah*) saja.

**15.** Bahwa seluruh harga pembelian yang diterima oleh Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konkurs adalah sebesar Rp.335.616.000,- (*tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah*) Sehingga atas penerimaan pembelian lelang tersebut, Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konkurs masih menderita kerugian sebesar Rp 9.073.260,67,-.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi masih beruntung tidak dituntut Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi membayar kerugian tersebut mengingat kondisi Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang membayar utang pokoknya saja tidak mampu.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mulia yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

- i. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- ii. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## DALAM REKONVENSI

- i. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya;
- ii. Menyatakan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi sebagai Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi yang beritikad baik;
- iii. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 29 Tanggal 09 Juni 2016 dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 30 Tanggal 09 Juni 2016 yang dibuat antara Tergugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi sah secara hukum dan berakibat hukum bagi Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;
- iv. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan Wanprestasi;
- v. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 060/2017 pada tanggal 3 Maret 2017 adalah sah secara hukum;
- vi. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk melaksanakan segala kewajiban hukumnya atas Risalah Lelang Nomor 060/2017 pada tanggal 3 Maret 2017;
- vii. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kepada Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi sebesar Rp 1,- (*satu rupiah*);
- viii. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mulia yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Jawaban Terbanding III semula Tergugat III Dalam Konvensi/Penggugat III Dalam Rekonvensi :

## DALAM EKSEPSI

### A. TENTANG PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA *A QUO*

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya halaman 2 (*dalam Kompetensi Hukum angka 1 dan 2*) pada pokoknya menyatakan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Jo. 1338, Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tertanggal 20 Agustus 2007 dan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit ("KSUPK") tanggal 22 Oktober 2003 telah disepakati Penggugat dan Tergugat I yakni perselisihan yang timbul sebagai akibat dari Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Pada halaman 3 angka 2 kemudian Penggugat menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tersebut berlaku dengan masa tenor 10 tahun sejak tanggal 20 Agustus 2007 dan berakhir pada tanggal 20 Agustus 2017.

Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I yang dijadikan Penggugat sebagai dasar untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut sudah berakhir atau tidak berlaku lagi pada saat gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yakni pada tanggal 8 Desember 2017 karena telah lewat waktu sebagaimana ketentuan Pasal 1381 K.U.H.Perdata, sehingga menjadi tidak berdasar hukum apabila perkara ini tetap diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana diperjanjikan sebelumnya. Adapun kebebasan untuk menentukan pengadilan yang berwenang memeriksa dan memutus perkara dalam sebuah perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 118 HIR ayat (4) hanya terbatas apabila perjanjian tersebut belum berakhir.

2. Bahwa selain daripada itu, baik Penggugat maupun Para Tergugat juga tidak ada yang beralamat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, begitu pula dengan objek perkara *a quo*, sehingga sekalipun Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan ketentuan lainnya sebagaimana Pasal 118 HIR ayat (1), (2) dan (3) juga tidak

Halaman 65 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



berdasar hukum apabila perkara ini tetap diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, maka sangat berdasar hukum apabila Gugatan *a quo* dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**B. TENTANG GUGATAN A QUO KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

**KARENA MENCAMPURADUKKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN WANPRESTASI DALAM GUGATAN**

**3.** Bahwa pokok permasalahan dalam Gugatan *a quo* sebagaimana dalil Penggugat sendiri pada Gugatan halaman 7 angka 21 menyatakan:

*"Bahwa sesuai Pasal 18 Ayat (2) Huruf a dan b Ketentuan dan Suarat Umum Pemberian Kredit (KSUPK) tersebut, Tergugat I sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya untuk memberitahukan dan menginformasikan perihal adanya kelalaian dari Debitur (Penggugat) atas Perjanjian Kredit, hal mana sangat jelas disebutkan dalam Pasal 18 KSUPK tersebut bahwa Kreditur (Tergugat I) wajib menginformasikan dan mengirim surat pemberitahuan mengenai hal tersebut ke Debitur (Tergugat I)"*

Berdasarkan dalil Penggugat tersebut, terlihat fakta hukum bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan yang didasari Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/08/2007 tertanggal 20 Agustus 2007 dan Ketentuan dan Syarat Umum Pemberian Kredit ("KSUPK") tanggal 22 Oktober 2003 sebagaimana Penggugat selaku Debitur dan Tergugat I selaku Kreditur.

**4.** Bahwa mengenai tindakan Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk memberitahukan dan menginformasikan perihal adanya kelalaian dari Debitur (Penggugat) atas Perjanjian Kredit sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 KSUPK (*yang menurut Penggugat adalah akibat perbuatan melawan hukum*) sehingga Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, menjadikan gugatan *a quo* kabur (*obscuur libel*) mengingat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah didasari suatu perjanjian.

Sebab jika terdapat klausul-klausul dalam perjanjian yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak sebagaimana disebutkan Penggugat, dalam hal demikian telah terjadi wanprestasi, bukan perbuatan

*Halaman 66 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.*



melawan hukum. Dengan demikian jelas petitum Penggugat pada butir 2 tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak.

5. Bahwa jika Penggugat mendasarkan hubungan hukumnya dengan Tergugat I berdasarkan suatu perjanjian sebagaimana dalam dalil gugatannya halaman 7 angka 21 menyatakan Tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan, maka apabila memperhatikan pendapat Ahli R. Subekti dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian* Cetakan Kedua hal.50 yang mengemukakan bahwa "*wanprestasi*" itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan

Maka seharusnya Gugatan *a quo* adalah gugatan wanprestasi, bukan gugatan perbuatan melawan hukum. Namun dalam Gugatan *a quo*, Penggugat malah merumuskan dalil-dalil perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, gugatan yang mencampuradukkan antara hubungan hukum yang didasari dengan adanya suatu perjanjian dengan hubungan hukum yang terjadi karena adanya suatu perbuatan melawan hukum, maka gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur (*obscuur*) dan karenanya tidak dapat diterima.

Hal ini sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", pada halaman 455 dan 456, yang menyatakan bahwa :

*"... pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:*

- *tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;*
- *dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi, in konkreto secara realistis adalah wanprestasi;"*

Hal ini telah menjadi sebagai Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. sebagaimana yang terkandung dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung RI, yaitu :



- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, pada intinya menyatakan :

*"penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan sendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscuur libel, sehingga tidak dapat diterima."*

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, pada intinya menyatakan :

*"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula."*

Oleh karena Gugatan a quo adalah gugatan yang kabur (*obscur*), maka sangat berdasar hukum apabila Gugatan a quo dinyatakan Tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

KARENA ANTARA POSITA DAN PETITUM GUGATAN BERBEDA SATU SAMA LAIN ATAU SALING BERTENTANGAN

6. Bahwa di dalam Petitum (permintaan) gugatan, disebutkan oleh Penggugat agar Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (Petitum no.2), namun di dalam Posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan maupun menguraikan perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat III. Penggugat di dalam Posita gugatannya angka 18 hanya menceritakan kronologis beralihnya objek perkara a quo kepada Tergugat III melalui lelang yang dimohonkan Tergugat II kepada Turut Tergugat, sebagaimana dikutip:

*"Bahwa atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian dan bahkan objek perkara a quo telah beralih ke Tergugat III melalui lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II Kepada Turut Tergugat,....."*

Dalam posita angka 23 juga Penggugat hanya menduga-duga tanpa dapat menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III, sebagaimana dikutip:

*"Bahwa Penggugat kembali menduga ada unsure persekongkolan dan kesengajaan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, karena proses pengalihan dan penjualan*

Halaman 68 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.





*objek perkara a quo atas dasar Cessie dilakukan secara diam-diam tanpa adanya pemberitahuan sama sekali kepada Penggugat.....”, padahal jelas dalam Cessie sama sekali tidak ada hubungannya dengan Tergugat III sebagai pemenang lelang di Turut Tergugat.*

Penggugat sama sekali tidak menguraikan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III sehingga patut dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tiba-tiba dalam Petitum (permintaan) gugatan, Penggugat juga menuntut Tergugat III untuk bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat III membayar kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp.5.950.052.704 (*lima miliar sembilan ratus lima puluh juta lima puluh dua ribu tujuh ratus empat rupiah*), sehingga antara Posita dan Petitum gugatan yang dibuat oleh Penggugat tidak benar secara hukum acara/tertib beracara karena dalam kaidah perbuatan melawan hukum, unsur adanya kerugian ini merupakan unsur yang esensial yang harus ada dan harus diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum Tergugat III secara langsung.

Secara formal, jelas gugatan Penggugat menjadi rancu dan atau kabur, sebab untuk menentukan keberhasilan tuntutan Penggugat tentunya harus dinilai apakah benar Tergugat III telah melakukan suatu perbuatan tertentu yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan atau sebaliknya apakah perbuatan tersebut memang benar telah sesuai kewajiban hukum yang harus dilakukannya. namun di dalam Posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan maupun menguraikan perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat III.

Oleh karena antara posita dan petitum berbeda dan menjadikan gugatan kabur (*obscur*), maka sangat berdasar hukum apabila Gugatan *a quo* dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**C. TENTANG GUGATAN PENGGUGAT MENGANDUNG CACAT  
ERROR IN PERSONA**

7. Bahwa telah terjadi kekeliruan dalam menempatkan posisi Tergugat III sebagai pihak yang dituntut/digugat sebagai pelaku suatu perbuatan melawan hukum. Tergugat III hanyalah pihak terkait dan/atau terbawa-bawa atas tindakan Turut Tergugat yang melaksanakan lelang sebagaimana Turut Tergugat dalam kapasitasnya selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

*Halaman 69 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengumumkan adanya Lelang pada Koran Tangsel Pos pada hari Jumat tanggal 17 Februari 2017 atas sebidang tanah berikut bangunan seluas 111 M2 terletak di Blok KK No.11 Desa/Kel Sudimara Barat, Kec. Ciledug, Kota Tangerang atas nama Penggugat sesuai SHGB Nomor 1498/Sudimara Barat.

Tergugat III yang menjadi pemenang lelang telah melakukan segala prosedur yang ditentukan oleh Turut Tergugat dan tidak ada urusan dengan Tergugat I maupun Tergugat II secara langsung, selain pada Turut Tergugat, hal tersebut juga jelas diakui oleh Penggugat dalam gugatannya. Sehingga petitum angka 9 Penggugat yang meminta supaya diletakkan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) pada objek perkara *in casu* atas tanah dan bangunan seluas 111 m2 yang terletak di Griya Kencana II Blok KK Nomor 11, Desa/Kelurahan Sudimara Barat, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Banten dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3918 atas nama Tergugat III (*selanjutnya disebut "Objek Lelang"*) adalah sebuah kekeliruan yang nyata, mengingat tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat sehingga harta milik Tergugat III layak diletakkan sita jaminan. Adapun dasar peletakan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) sebagaimana Pasal 227 HIR, dikutip:

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

Berdasarkan ketentuan di atas, sangat jelas permohonan peletakan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) atas barang tetap maupun tidak tetap hanya dapat ditujukan kepada pihak yang berutang, sementara Tergugat III sama sekali tidak memiliki utang kepada Penggugat. Justru Penggugat yang mempunyai kewajiban pembayaran kepada Tergugat III karena telah menikmati harta milik Tergugat III yang merupakan objek perkara sejak Tergugat III sebagai pemenang lelang sampai pada diajukannya Jawaban ini.

Halaman 70 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.

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



Patut diduga Penggugat sengaja merangkai dalil-dalil untuk mengikut sertakan Tergugat III pada perbuatan hukum tersebut, supaya Penggugat dapat memohon sita jaminan atas harta milik Tergugat III, sebagaimana dalil Penggugat kemudian pada halaman 15 angka 43 yang menyatakan:

*"Bahwa untuk menjamin terpenuhinya segala tuntutan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conversatoir Beslag) terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 111 M2 (seratur sebelas meter persegi) yang terletak di Griya Kencana II Blok KK-11 Ciledug Tangerang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3918"*

Padahal Faktanya tidak ada sangkut paut dari Tergugat III atas adanya Cessie antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Tergugat III bukanlah pihak yang berkualitas dalam perkara tersebut.

Oleh karena itu sudah selayaknya apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona* atau keliru pihak.

## DALAM POKOK PERKARA

### A. UMUM

1. Bahwa Tergugat III membantah dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat III.
2. Bahwa mohon agar seluruh dalil yang dikemukakan oleh Tergugat III dalam Eksepsi dianggap diulang Tergugat III dalam pokok perkara.

### B. TENTANG TIDAK ADANYA SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PEMBELIAN OBJEK LELANG YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT III

3. Bahwa terhadap seluruh dalil-dalil Penggugat yang ada mendalilkan Tergugat III dalam gugatan, yakni halaman 6 angka 18, halaman 8 angka 23 dan halaman 12 angka 36 yang menyatakan:

*"Bahwa atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian dan bahkan objek perkara a quo juga telah beralih ke Tergugat III melalui lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat, sehingga dalam hal ini objek perkara a quo telah dijual dan dialihkan kepada pihak-pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat dan dilakukan secara*  
*Halaman 71 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.*



*diam-diam serta tidak sesuai prosedur hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;"*

*"Bahwa Penggugat kembali menduga ada unsur persekongkolan dan kesengajaan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, karena proses pengalihan dan penjualan objek perkara a quo atas dasar Cessie dilakukan secara diam-diam tanpa ada pemberitahuan sama sekali kepada Penggugat telah melanggar ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut diduga kuat bertujuan untuk mengaburkan dan menggelapkan objek perkara a quo dengan cara terlebih dahulu mengalihkan dan menjual objek perkara a quo kepada Tergugat II, dan selanjutnya mengalihkan lagi kepada Tergugat III melalui lelang pada Turut Tergugat in casu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang"*

*"Bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang mana perbuatan tersebut dilakukan mulai dari pengalihan dan penjualan objek perkara a quo secara Cessie kepada Tergugat II yang dilakukan oleh Tergugat I selanjutnya Tergugat II mengalihkan objek perkara a quo kepada Tergugat III melalui lelang yang ke semuanya tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak dilakukan sesuai hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalam hal ini Para Tergugat harus bertanggungjawab secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat"*

adalah sudah sepatutnya ditolak karena dalil tersebut tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Adapun sebab beralihnya Objek Lelang dalam perkara a quo kepada Tergugat III adalah melalui sebuah lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat, lelang mana telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan sama sekali tidak bertentangan dengan peraturan yang ada sebagaimana Turut Tergugat dalam kapasitasnya selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang telah terlebih dahulu mengumumkan adanya Lelang pada Koran Tangsel Pos pada hari Jumat tanggal 17 Februari 2017 atas sebidang tanah berikut bangunan seluas 111 m2 terletak di Blok KK Nomor 11 Desa/Kelurahan Sudimara Barat, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang atas nama Penggugat sesuai SHGB Nomor 1498/Sudimara Barat. Terhadap syarat maupun proses lelang



tersebut telah dipenuhi oleh Tergugat III sebagai peserta lelang yang akan dibuktikan pada persidangan nanti.

4. Bahwa terhadap dalil-dali Penggugat yang pada pokoknya menyatakan dugaan adanya persekongkolan dan kesengajaan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas proses pengalihan dan penjualan objek perkara *a quo* atas dasar Cessie karena dilakukan tanpa ada pemberitahuan kepada Penggugat adalah merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada. Penggugat hanya sengaja merangkai dalil-dalil untuk mengikut sertakan Tergugat III pada perbuatan hukum tersebut, supaya Penggugat dapat memohon sita jaminan atas harta milik Tergugat III, sebagaimana dalil Penggugat kemudian pada halaman 15 angka 43, padahal faktanya tidak ada sangkut paut dari Tergugat III atas adanya Cessie antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Tergugat III bukanlah pihak dalam perjanjian tersebut.

Hal tersebut sebenarnya jelas diakui oleh Penggugat sebelumnya dimana Penggugat hanya mendalilkan objek perkara *aquo* beralih ke Tergugat III melalui lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat.

5. Bahwa apabila dilihat pada seluruh Posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan maupun menguraikan perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat III sehingga patut dinyatakan perbuatan melawan hukum.

Selain dalil yang menyatakan kronologis beralihnya objek perkara *a quo* kepada Tergugat III melalui lelang yang dimohonkan Tergugat II kepada Turut Tergugat maupun dalil yang hanya menduga-duga tanpa dapat menguraikan perbuatan melawan hukum, Tidak ada sama sekali uraian perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat III sehingga patut dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tiba-tiba dalam Petitum (permintaan) gugatan, Penggugat juga menuntut Tergugat III untuk bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat III membayar kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp.5.950.052.704 (*lima milyar sembilan ratus lima puluh juta lima puluh dua ribu tujuh ratus empat rupiah*).

Dengan melihat lebih teliti mengenai ada tidaknya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian sebagaimana gugatan Penggugat, maka dalil Penggugat pada halaman 13 - 14 angka 39 - 41 yang pada pokoknya menyatakan adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat III sebesar

Halaman 73 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.





Rp.5.950.052.704 (*lima milyar sembilan ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus empat rupiah*) sudah sepatutnya ditolak dan tidak dipertimbangkan karena kerugian tersebut bukanlah kerugian yang timbul akibat adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III. Kerugian yang dialami oleh Penggugat, secara nyata-nyata tidak ada hubungan kausal (*sebab akibat*), baik hubungan sebab akibat yang faktual (*Sine Qua Non*) maupun sebab akibat kira-kira (*Proximate Cause*).

Pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum oleh Penggugat tersebut semata-mata hanya terorientasi pada dugaan persekongkolan antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (*yang nyata-nyata adalah sah secara hukum*) dan kerugian yang timbul akibat adanya Keretakan Rumah Tangga Penggugat sebagaimana dalil Penggugat sendiri pada gugatan halaman 17 (*tidak ada hubungan kausal*), hal mana tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam K.U.H.Perdata Pasal 1365 yang menjadi dasar pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum, yang menyatakan:

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

Dan oleh karena itu sudah selayaknya apabila gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**C. TENTANG PERMOHONAN MELETAKKAN SITA JAMINAN (REVINDICATOIR) OLEH PENGGUGAT YANG KELIRU DAN TIDAK BERALASAN**

**6.** Bahwa terhadap dalil Penggugat halaman 15 angka 43 yang menyatakan:

*"Bahwa untuk menjamin terpenuhinya segala tuntutan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conversatoir Beslag) terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 111 M2 (seratur sebelas meter persegi) yang terletak di Griya Kencana II Blok KK-11 Ciledug Tangerang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3918"*

adalah sudah sepatutnya ditolak karena tidak berdasar dan secara nyata keliru dalam memahami makna pelaksanaan Sita Jaminan.



7. Bahwa sangat tidak berdasar hukum permohonan Penggugat yang meminta diletakkan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah berikut bangunan milik Tergugat III, sementara Tidak ada sama sekali uraian perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat III sehingga patut dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, bahkan pada gugatan Penggugat. Tergugat III hanyalah pihak yang terkait dan/atau terbawa-bawa atas tindakan Turut Tergugat yang melaksanakan lelang sebagaimana Turut Tergugat dalam kapasitasnya selaku Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang telah mengumumkan adanya Lelang pada Koran Tangsel Pos pada hari Jumat tanggal 17 Februari 2017 atas sebidang tanah berikut bangunan seluas 111 M2 terletak di Blok KK Nomor 11 Desa/Kelurahan Sudimara Barat, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang atas nama Penggugat sesuai SHGB Nomor 1498/Sudimara Barat.

Tergugat III yang menjadi pemenang lelang telah melakukan segala prosedur yang ditentukan oleh Turut Tergugat dan tidak ada urusan dengan Tergugat I maupun Tergugat II secara langsung, selain pada Turut Tergugat, hal tersebut juga jelas diakui oleh Penggugat dalam gugatannya.

Sehingga petitum angka 9 Penggugat yang meminta supaya diletakkan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) pada objek perkara *in casu* tanah dan bangunan seluas 111 M2 yang terletak di Griya Kencana II Blok KK Nomor 11, Desa/Kelurahan Sudimara Barat, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Banten dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3918 atas nama Tergugat III (*selanjutnya disebut "Objek Lelang"*) adalah sebuah kekeliruan yang nyata, mengingat tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Penggugat sehingga harta milik Tergugat III layak diletakkan sita jaminan. Adapun dasar peletakan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) sebagaimana Pasal 227 HIR, dikutip:

*" (1) Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan*



*permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”*

Sangat jelas permohonan peletakan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) atas barang tetap maupun tidak tetap hanya dapat ditujukan kepada pihak yang berutang, sementara Tergugat III sama sekali tidak memiliki utang kepada Penggugat. Justru Penggugat yang mempunyai kewajiban pembayaran kepada Tergugat III karena telah menikmati harta milik Tergugat III yang merupakan objek perkara sejak Tergugat III sebagai pemenang lelang sampai pada diajuakannya Jawaban ini.

Dan oleh karena itu sudah selayaknya apabila gugatan Penggugat tentang Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

**D. TENTANG DALIL PENGGUGAT SELAIN DAN SELEBIHNYA**

**8.** Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memutus:

**M E N G A D I L I**

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**ATAU**

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan seadil-adilnya Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*)

Jawaban Turut Terbanding semula Turut Tergugat :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa dengan tegas Turut Tergugat menolak seluruh dalil/alasan dalam gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Eksepsi Kapasitas Hukum sebagai Pihak dalam Perkara (*Persona Standi In Judicio*)

2.1. Bahwa pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan oleh Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang I dahulu KPKNL Tangerang sebagai *persoon* tanpa mengaitkan instansi atau unit atasan Turut Tergugat.

2.2. Perlu Turut Tergugat jelaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang I dahulu KPKNL Tangerang bukan merupakan instansi atau pejabat yang berdiri sendiri, namun merupakan bagian dari Negara dimana secara berjenjang instansi atasan dari Turut Tergugat adalah Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara c.q. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Banten c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Oleh karena itu, Turut Tergugat tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya.

2.3. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat di atas, terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang I dahulu KPKNL Tangerang tanpa dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut adalah keliru dan kurang tepat, sehingga gugatan tersebut kurang sempurna. Maka demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Pasal 6 angka 1 dan 3 RV tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

3.1. Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*), hal ini didasarkan pada:

Halaman 77 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



Sebagaimana Penggugat sebutkan dalam gugatannya yaitu :

*Pada halaman 3 (tiga):*

"4. Bahwa atas fasilitas kredit sebagaimana poin 2 (dua) tersebut di atas Penggugat menjaminkan sebidang tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan yang pada saat itu dalam proses balik nama dengan luas tanah 111M2 (seratus sebelas meter persegi) dan luas bangunan 70M2 (tujuh puluh meter persegi) terletak di Griya Kencana II Blok K-11, Ciledug, Tangerang terdaftar atas nama Penggugat dengan nilai penjaminan ..... dst."

**3.2.** *Pada halaman 15 (lima belas):*

"43. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya segala tuntutan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 111 M2 (seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Griya Kencana II Blok KK-11 Ciledug Tangerang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3918;"

**3.3.** *Pada halaman 18 (delapan belas) :*

"9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini terhadap objek perkara *a quo, in casu* sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 111M2 (seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Griya Kencana II Blok KK-11 Ciledug Tangerang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3918 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 060/2017;"

**3.4.** Bahwa memang benar adanya dan Turut Tergugat akui, bahwa pada tanggal 3 Maret 2017 Turut Tergugat telah melaksanakan Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 060/2017 tanggal 3 Maret 2017. Risalah Lelang tersebut merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang atas proses lelang yang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut permohonan lelang yang diajukan oleh Saudara Marianne Sjarif *in casu* sebagai Tergugat II yang bertindak sebagai Pemohon Lelang/Penjual. Adapun objek lelang sebagaimana disebutkan dalam Risalah Lelang Nomor 060/2017 tanggal 3 Maret 2017 adalah:

Sebidang tanah berikut bangunan seluas 111 M2 terletak di Blok KK Nomor 11, Desa/Kel. Sudimara Barat, Kec. Ciledug, Kota Tangerang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Nyonya Ary Murdiati sesuai SHGB Nomor 1498/Sudimara Barat.

Bukan sebidang *tanah dan bangunan sesuai dengan* Sertifikat Hak Milik Nomor 3918, sebagaimana Penggugat sebutkan dalam gugatannya.

Hal ini menunjukkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena adanya ketidaksesuaian antara yang Penggugat sebutkan/dalilkan dengan perbuatan hukum Turut Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Tangerang I dahulu KPKNL Tangerang *in casu* sebagai Turut Tergugat menjadi kabur/tidak jelas (*Obscur libel*).

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menegaskan bahwa: "*Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat diakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut*", maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

#### 4. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Cermat

4.1. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) *a quo* yang diajukan oleh Penggugat menunjukkan kurang cermatnya Penggugat dalam menyusun surat gugatan. Hal ini terlihat dari dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 9 (sembilan) yaitu:

"25. Bahwa dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 Pasal 36 ... dst. "

4.2. Bahwa Turut Tergugat telah melaksanakan Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 060/2017 tanggal 3 Maret 2017 atas sebidang bidang tanah berikut bangunan seluas 111 M2 terletak di Blok KK No. 11, Desa/Kel. Sudimara Barat, Kec. Ciledug, Kota Tangerang atas nama Nyonya Ary Murdiati sesuai SHGB Nomor 1498/Sudimara Barat pada tanggal 3 Maret 2017 menurut Undang-undang Lelang (*Vendu Reglement*, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) *jjs. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010*

Halaman 79 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.

**4.3.** Bahwa salah satu dasar hukum pelaksanaan lelang atas objek gugatan *a quo* oleh Turut Tergugat pada tanggal 3 Maret 2017 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 060/2017 adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang ditetapkan pada 19 Februari 2016, diundangkan pada 22 Februari 2017 dan mulai berlaku 3 bulan sejak tanggal diundangkan.

**4.4.** Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 99, diatur bahwa "Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku."

**4.5.** Bahwa Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 9 (sembilan) angka 25 (dua puluh lima), merupakan peraturan yang sudah tidak berlaku dan tidak digunakan sebagai dasar aturan pelaksanaan lelang terhadap objek perkara *a quo* oleh Turut Tergugat. Hal ini telah menunjukan ketidakcermatan dan kurang cerdasnya Penggugat dalam menyusun gugatan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, sudah sepantasnya kiranya apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ountvantkelijkverklaard*) karena gugatan tidak cermat.

**5. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error in Persona*)**

**5.1.** Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Turut Tergugat melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku Pemohon Lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Nomor 27 Tahun 2016").



**5.2.** Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah berikut bangunan seluas 111 M2 terletak di Blok KK Nomor 11, Desa/Kel. Sudimara Barat, Kec. Ciledug, Kota Tangerang atas nama Nyonya Ary Murdiati sesuai SHGB Nomor 1498/Sudimara Barat dilakukan oleh KPKNL Tangerang I dahulu KPKNL Tangerang *in casu* Turut Tergugat atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Saudara Marianne Sjarif *in casu* Tergugat II melalui surat Nomor 18/I/MS/17 tanggal 19 Januari 2017.

**5.3.** Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK Nomor 27 Tahun 2016, Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II.

**5.4.** Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II Nomor 15/I/MS/2017, dinyatakan bahwa Tergugat II bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun terhadap obyek lelang.

**5.5.** Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK Nomor 27 Tahun 2016, Tergugat II selaku Penjual adalah pihak yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan obyek lelang atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat.

**5.6.** Bahwa dengan demikian seharusnya KPKNL Tangerang I dahulu KPKNL Tangerang *in casu* Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena gugatan Penggugat telah salah pihak, dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan Turut Tergugat dalam eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan Turut Tergugat tetap menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat dalam jawaban ini.
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.



3. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang diarahkan kepada Turut Tergugat, dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Bahwa dasar hukum Turut Tergugat melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat II selaku Penjual (Pemohon Lelang) adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Nomor 27 Tahun 2016"), dengan ketentuan pasal-pasal yang dipergunakan terkait perkara *a quo* sebagai berikut:

- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 PMK Nomor 27 Tahun 2016, dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Administrasi Pengadilan, dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Nomor 27 Tahun 2016, Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II.
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK Nomor 27 Tahun 2016, Tergugat II selaku Penjual adalah pihak yang bertanggung jawab atas timbulnya gugatan *a quo* maupun terhadap adanya tuntutan ganti rugi maupun tuntutan pidana oleh Penggugat atau pihak lain atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat.
- Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK Nomor 27 Tahun 2016, Tergugat II selaku Penjual adalah pihak yang wajib mengumumkan atas jadwal dan waktu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat.

b. Bahwa sesuai berkas dokumen lelang yang dilampirkan oleh Tergugat II selaku Pemohon Lelang, diketahui hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa sesuai Perjanjian Kredit Nomor 023/PK/003/2/2007 tertanggal 20 Agustus 2007 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT Nomor 966/2007 tanggal 20 Agustus 2007, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1498/Sudimara Barat *in casu* obyek perkara yang dijadikan barang jaminan hutang Penggugat (Debitur) kepada Tergugat I (Kreditur), telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh Tergugat I sebesar Rp.312.500.000,- (Tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 5518.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 29 tanggal 9 Juni 2016 telah terjadi pengalihan (cessie) piutang dari Tergugat I kepada Tergugat II.
- Bahwa sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor 201/Ket-36.71.300.7/II/2017 tanggal 20 Februari 2017, diketahui bahwa SHGB Nomor 1498/Sudimara Barat *in casu* obyek perkara, tercatat atas nama Penggugat dengan catatan :
  - Bahwa HGB Nomor 1498/Sudimara Barat dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) pada PT Bank Niaga Tbk, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta sebesar Rp.312.500.000,- Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5518-.
  - Ganti nama pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Akta Perubahan tanggal 28-05-2008 Nomor 38 yang dibuat oleh DR A. Partomuan Pohan, SH, LLM Notaris di Jakarta menjadi PT BANK CIMB NIAGA Tbk., berkedudukan di Jakarta Selatan.
  - Cessie berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 29 dan berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 30 tanggal 09-06-2016 yang dibuat oleh Achmad Bajumi, S.H., Mkn. Notaris di Jakarta Utara Pengalihan PT BANK CIMB NIAGA Tbk, telah beralih kepada Nyonya Marianne Sjarif.
- Bahwa atas pengalihan piutang (Cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II telah diberitahukan secara tertulis kepada Penggugat melalui surat Tergugat II Nomor 051/IX/MS/16 tanggal 15 September 2016 perihal pemberitahuan pengalihan piutang.
- Bahwa oleh karena Penggugat selaku Debitur tidak dapat membayar angsuran hutang kreditnya sampai batas waktu yang telah ditentukan, maka kepada yang bersangkutan *in casu* Penggugat telah diberikan peringatan secara tertulis oleh Tergugat II selaku pemegang piutang sebanyak 3 (tiga) kali, yakni Surat Peringatan Pertama Nomor 61/IX/MS/16 tanggal 28 September 2016, Surat Peringatan Kedua Nomor 62/IX/MS/16 tanggal 10 Oktober 2016, dan Surat Peringatan Ketiga Nomor 66/XI/MS/16 tanggal 8 November 2016.
- Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, pihak Penggugat tidak juga menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat II meskipun telah diberikan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, maka Tergugat II melalui surat Nomor 18/I/MS/17 tanggal 19 Januari 2017, telah mengajukan permohonan

Halaman 83 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.





lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek perkara *a quo* kepada Turut Tergugat.

- Bahwa sesuai Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II Nomor 15/II/MS/17, dinyatakan bahwa Tergugat II bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun terhadap obyek lelang.
- Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek perkara *a quo* pada tanggal 03 Maret 2017, telah memenuhi azas publisitas karena telah diumumkan oleh Tergugat II melalui selebaran tertanggal 2 Februari 2017 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian "Tangsel Pos" yang terbit pada hari Jumat, tanggal 17 Februari 2017 sebagai Pengumuman Kedua. Hal ini sekaligus membantah dalil dan pernyataan Penggugat dalam gugatannya pada halaman 6 Nomor 18 yang menyatakan :

" 18. Bahwa tindakan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian dan bahkan objek perkara *a quo* juga telah beralih lagi ke Tergugat III melalui lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat, sehingga dalam hal ini objek perkara *a quo* telah dijual dan dialihkan kepada pihak-pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat dan dilakukan secara diam-diam serta tidak sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

c. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Turut Tergugat bersama dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait dengan pelaksanaan lelang terhadap obyek perkara.

d. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 K.U.H.Perdata jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
- Harus ada unsur kesalahan;
- Harus ada kerugian yang diderita;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Halaman 84 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



e. Bahwa Turut Tergugat tegaskan, Penggugat dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) juga tidak menjelaskan secara rinci mengenai unsur kesalahan yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat dan hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan sehingga Penggugat dapat menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu sangat sulit untuk meyakini kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat. Justru sebaliknya sangat terlihat jelas bahwa upaya gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat hanya mengada-ada.

f. Bahwa Turut Tergugat sebagai instansi Pemerintah yang bertanggung jawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

g. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah sah menurut hukum, sehingga tidak ada satu pun perbuatan Turut Tergugat yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum.

h. Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Pasal 3 dengan tegas menyatakan "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan*". Jadi dengan demikian terhadap lelang yang dilakukan Turut Tergugat tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

i. Bahwa penjualan lelang eksekusi atas obyek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Tangerang (sekarang KPKNL Tangerang I) pada tanggal 3 Maret 2017, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor 060/2017 tertanggal 3 Maret 2017, dan ditunjuk sebagai pembeli lelang Saudara Guntoro Iwan *in casu* Tergugat III.

4. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang yang dilanggar oleh Turut Tergugat sebagai Pelaksana Lelang, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tidak terbukti dan telah terbantahkan dengan sendirinya.



5. Bahwa Turut Tergugat juga menolak dengan tegas petitum Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi, karena sesuai Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) R.I. Nomor 3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil*, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. *gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*
- b. *gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. *gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;*
- d. *pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;*
- e. *dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;*
- f. *gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;*
- g. *pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*

6. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA R.I. Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil*, dinyatakan bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA R.I. Nomor 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.

7. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Penggugat tentang menjalankan putusan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), haruslah ditolak.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

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

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 3 Maret 2017 dan produk hukum Risalah Lelang Nomor 060/2017 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Sekunder:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 Desember 2018 Nomor 669/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Dalam Rekonpensasi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;

## DALAM REKONPENSASI

- Menyatakan gugatan para Penggugat Rekonpensasi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

## DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :

- Menghukum Penggugat Dalam Konpensasi/Tergugat Dalam Rekonpensasi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini terhitung sebesar Rp.3.816.000,00 (tiga juta delapan ratus enam belas ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 Desember 2018 Nomor 669/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst tersebut, Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 18 Desember 2018 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi pada tanggal 25 Maret 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II Konpensasi/Penggugat II Rekonpensasi pada tanggal 4 April 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III Konpensasi/Penggugat III Rekonpensasi pada tanggal 14 Mei 2019 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 10 April 2019;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 4 April 2019, kepada Terbanding I semula Tergugat II Konpensasi/Penggugat II Rekonpensasi pada tanggal 25 Maret 2019, kepada Terbanding II semula Tergugat II Konpensasi/Penggugat II Rekonpensasi pada tanggal 4 April 2019, kepada Terbanding III semula Tergugat III Konpensasi/Penggugat III Rekonpensasi pada tanggal 14 Mei 2019 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 15 April 2019;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan di tingkat banding setelah Majelis Hakim Tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mencermati

Halaman 88 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu saat Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menjatuhkan putusan perkara a quo pada tanggal 12 Desember 2018 dan waktu ketika Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi menyatakan permohonan banding pada tanggal 18 Desember 2018 dan mencermati pula segala formalitas mengenai penyampaian pemberitahuan-pemberitahuan lainnya berkenaan dengan adanya permohonan banding tersebut maka permohonan banding Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karenanya secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa hingga perkara ini diputus Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak mengajukan memori banding; Menimbang, bahwa walaupun Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak mengajukan memori banding adalah merupakan kewajiban Majelis Hakim tingkat banding untuk memeriksa dan meneliti apakah putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta beralasan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 669/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst tanggal 12 Desember 2018, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari pihak yang berperkara berikut bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menyatakan dalam eksepsi Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat dalam pokok perkara menyatakan gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) sebagaimana dalam amar putusan tersebut. Dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara a quo pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 669/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst

Halaman 89 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Desember 2018 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tetap berada di pihak yang kalah, maka harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan dan di tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 Tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 669/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst tanggal 12 Desember 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **SELASA** tanggal **17 MARET 2020** oleh kami **ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Hj HANIZAH IBRAHIM M,S.H.M.H** dan **I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI tanggal 14 Pebruari 2020 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **JUM'AT** tanggal **20 MARET 2020** dengan dihadiri Hakim Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **SUMIR, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI tanggal 14 Pebruari 2020, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**KETUA MAJELIS HAKIM**

Halaman 90 Putusan Nomor 100/PDT/2020/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hj HANIZAH IBRAHIM M, S.H., M.H

ESTER SIREGAR, S.H., M.H

I NYOMAN ADI JULIASA, S.H., M.H. .

PANITERA PENGGANTI

SUMIR, S.H., M.H

## Rincian Biaya Banding :

- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 6.000,00  |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses  | :Rp134.000,00 |

-----

Jumlah Rp150.000,00 ( seratus lima 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)