



P U T U S A N .

NOMOR: 739/PDT.G/2023/PN.JKT.BRT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. ANNE SETIAWATI MURTANO**, NIK : 3173016910560001, Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 29 Oktober 1956 Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Beralamat di Jalan Anggur V Nomor 25 RT 012 RW 008 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Propinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
- 2. TJANDRA SUSILO SUNARJO**, NIK : 3173012904510001, Tempat, tanggal Lahir : Jakarta, 29 April 1951 Pekerjaan : Wiraswasta, Beralamat di Jalan Anggur V Nomor 25 RT 012 RW 008 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Propinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II** ;
- 3. WENDY VERONICA SUSILO**, NIK : 3173015904820001, Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 19 April 1982 Pekerjaan : Wiraswasta, Beralamat di Jalan Anggur V Nomor 25 RT 012 RW 008 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Propinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III** ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yayang Lamhot Yulius Purba, S.H., M.H., Roni Gunawan Rajagukguk, S.H., M.H. Dkk, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada MANRESA LAW OFFICE, yang beralamat kantor di Jl. Ruko RPG 88, Jalan Baru Jonggol RT 002/003, Sukamaju, Jonggol, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini bertindak baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan, Surat Kuasa Khusus Nomor : 29/ SK/ MLW/ VIII/ 2023 tertanggal 15 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

LAWAN :

- **PT BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) TBK Cq. KANTOR CABANG CIBUBUR**, beralamat di Jalan Alternatif Cibubur Cileungsi, Ruko Grand Citra Grand Blok R.1 No. 11, 12, dan 15 Kelurahan Jatikarya Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa

Halaman 1 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada ADI DWI PUTRANTO, S.H., M.H., dan ILHAM YOSMIARDI, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 September 2023 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

- **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIC INDONESIA C.Q. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA C.Q. KANTOR WILAYAH DJKN DKI JAKARTA C.Q. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA II**, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman Harun No. 10 Kelurahan Senen Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut:

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 21 Agustus 2023 dengan Nomor Register 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa **PENGGUGAT III** adalah Nasabah PT. BANK RAKYAT INDONESIA Cq. Bank BRI Unit Kerja Kantor Cabang Cibubur dalam hal ini **TERGUGAT I**, yang berkedudukan di Jalan *Alternatif* Cibubur Cileungsi Ruko Citra Grand Blok R.1 No. 11,12 dan 15 Jatikarya, Jatisampurna, Kota Bekasi, Jawa Barat.

2. Bahwa **PENGGUGAT III** telah mengajukan Permohonan fasilitas Kredit kepada **TERGUGAT** sebesar Rp. 500.000.000, (lima ratus juta rupiah) dibuktikan dengan Surat Penawaran Putusan Kredit (*Offering Letter*) Nomor : B/ KC-XIV/ SPP/ ADK/ 08/ 2018 tertanggal 11 Oktober 2018 (**'Surat Penawaran Putusan Kredit'**) yang diterbitkan oleh **TERGUGAT**.

3. Bahwa pada 11 Oktober 2018 **TERGUGAT** menyetujui Surat Permohonan Kredit yang di kirimkan oleh **PENGGUGAT III** melalui Surat Penawaran

Putusan Kredit (*Offering Letter*) dengan Nomor : B/KCXIV/SPPK/ADK/08/2018 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Permohonan kredit yang diajukan oleh **PENGGUGAT III** telah diputus dan

Halaman 2 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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)



TERGUGAT menawarkan syarat-syarat dan ketentuan kredit sebagai berikut :

- 1) Nama Pemohon adalah **WENDY VERONICA SUSILO PENGGUGAT III.**
- 2) Tujuan Penggunaan adalah KPR Refinancing Untuk Keperluan Pribadi.
- 3) Jumlah Usulan Kredit sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).
- 4) Nilai Pasar Wajar (NPW) agunan senilai Rp. 2.200.000.000 (dua miliar dua ratus juta rupiah).
- 5) Jangka Waktu Kredit adalah 192 (seratus sembilan puluh dua) bulan.
- 6) Suku Bunga Kredit sebesar 9,5% per tahun selama 5 tahun, selanjutnya mengikuti suku bunga counter BRI.
- 7) Angsuran sebesar Rp. 5.075.000 (lima juta tujuh puluh lima ribu rupiah);
- 8) Agunan Kredit adalah Tanah dan Bangunan di lingkungan Perumahan Bojong Indah Permai Jl. Anggur V No.25 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat dengan luas tanah 209 M2 dan Luas Bangunan 80 M2, SHM No.04280/Rawa Buaya atas nama TJANDRA SUSILO.

4. Bahwa setelah Surat Penawaran Putusan Kredit atas dikeluarkan oleh **TERGUGAT**. **TERGUGAT** mengikatkan diri sebagai Kreditur dan **PENGGUGAT III** sebagai Debitur dalam Perjanjian Kredit yang dituliskan pada Akta Perjanjian Kredit Nomor : 13 dihadapan Notaris Henalda Fitrika, S.H., M.Kn. pada tanggal 24 Oktober 2018 pukul 10.30 WIB (Sepuluh tiga puluh Waktu Indonesia Bagian Barat) (**Akta Perjanjian Kredit Nomor 13**).

5. Bahwa biaya yang timbul dari Pinjaman uang **PENGGUGAT III** dari **TERGUGAT**, **PENGGUGAT III** diwajibkan membayarkan biaya sebagai berikut:

a.	Biaya administrasi	:	Rp. 500.000,-
b.	Biaya provisi	:	Rp. 1.000.000,-
c.	Biaya asuransi	:	Rp. 1.536.280
d.	Biaya asuransi kebakaran	:	Rp. 8.090.000,-



e.	Biaya notaris	:	Rp. 14.000.000,-
----	---------------	---	------------------

6. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 antara **PENGGUGAT III** dan **TERGUGAT** pada pokoknya pemberian pinjaman uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu pembayaran angsuran adalah selama 192 bulan angsuran atau (16 Tahun) dengan sistem pembayaran angsuran perbulan.

7. Bahwa jatuh tempo pembayaran setiap tanggal 24 pada bulannya. Pembayaran pertama sejak akad kredit jatuh pada tanggal 24 November 2018 dan selambat-lambatnya harus dibayar lunas pada tanggal 24 November 2034. Ketentuan tambahannya apabila tanggal jatuh tempo pada hari libur maka angsuran harus dibayar oleh **PENGGUGAT III** pada hari kerja sebelumnya kepada **TERGUGAT**.

8. Bahwa sesuai dengan ketentuan- ketentuan pada Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 **TERGUGAT** memberikan pinjaman uang sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) kepada **PENGGUGAT III**. **PENGGUGAT III** juga memiliki kewajiban untuk membayar biaya-biaya selama akad Kredit sebesar Rp. 25.126.280,- (dua puluh lima juta seratus dua puluh enam ribu dua ratus delapan puluh rupiah) maka total yang diterima oleh **PENGGUGAT III** sebesar Rp. 474.873.720,- (empat ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus dua puluh rupiah) dan **PENGGUGAT III** mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran atas pinjaman Kredit setiap bulan, jatuh tempo sebesar Rp. 5.075.000 (lima juta tujuh puluh lima ribu rupiah).

9. Bahwa terbitnya Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 tersebut, **PENGGUGAT III** memberikan jaminan/ agunan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 04280/Rawa Buaya dengan Surat Ukur Nomor : 00740/ Rawa Buaya/ 2016 tanggal 23 Mei 2016 dengan luas tanah 209 M2 (dua ratus Sembilan meter persegi) tertulis atas nama TJANDRA SUSILO yang terletak di :

Provinsi	:	Daerah Khusus Ibukota Jakarta
Kota	:	Administrasi Jakarta Barat
Kecamatan	:	Cengkareng
Kelurahan	:	Rawa Buaya
Letak tanah	:	Perumahan Bojong Permai Jalan Anggur V Blok I 10 Kavling Nomor 25



(‘SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya’)

10. Bahwa selama Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 itu disepakati oleh para pihak. **PENGGUGAT III** telah melakukan kewajiban angsuran sebanyak 32 bulan dengan dihitung jumlah sebesar Rp.182.408.785,- (seratus delapan puluh dua juta empat ratus delapan ribu tujuh ratus delapan lima rupiah), yang telah dibayarkan.

11. Bahwa sekitar bulan Maret tahun 2020 yang saat itu *pandemic COVID-19* sedang tinggi berdampak pada penurunan penghasilan **PENGGUGAT III**, namun **PENGGUGAT III** dengan itikad baik masih membayarkan angsuran kepada **TERGUGAT** sampai dengan bulan Agustus tahun 2021.

12. Bahwa akibat kondisi *Pandemi Covid- 19* yang berdampak pada sektro ekonomi dan naiknya angka Inflasi Indonesia. **PENGGUGAT III** mengalami kesulitan ekonomi sehingga **PENGGUGAT III** kesulitan melakukan kewajibannya membayarkan angsuran setiap bulannya.

13. Bahwa karena kondisi ekonomi yang tidak membaik dan banyak paket pekerjaan yang gagal bayar. **PENGGUGAT III** telah meminta dan memohon kepada **TERGUGAT** agar memberikan waktu pembayaran yang mundur dari waktu kesepakatan atau kelonggaran waktu kepada **PENGGUGAT III**.

14. Bahwa **PENGGUGAT III** telah berupaya untuk melaksanakan kewajibannya namun kondisi keuangan **PENGGUGAT III** saat itu benar-benar terpuruk ekonominya sehingga **TERGUGAT** akhirnya melakukan pengumuman lelang atas objek jaminan/ agunan SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya.

15. Bahwa **PENGGUGAT III** merasa tindakan pengumuman pelelangan tersebut sama sekali tidak berdasar dan telah keliru, sementara pada saat setelah penempelan berita lelang di objek jaminan/ agunan SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya- pun **PENGGUGAT III** masih berusaha untuk mencicil dan mau membayar kewajiban **PENGGUGAT III** kepada **TERGUGAT**.

16. Bahwa **PENGGUGAT III** menderita kerugian atas diterbitkannya pengumuman lelang atas objek jaminan SHM 04280/ Rawa Buaya tersebut. Karena harga limit lelang yang tidak sesuai nilai pasar atau jauh dari harga sebenarnya, tidak pernah **PENGGUGAT III** diberitahukan mengenai adanya rencana pengumuman lelang dari **TERGUGAT** sebelum **TURUT TERGUGAT** melakukan pelaksanaan lelang.

Halaman 5 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



17. Bahwa adanya penempelan pengumuman lelang terhadap objek jaminan/ agunan SHM 04280/ Rawa Buaya tersebut juga melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Karena **PENGGUGAT I** selaku istri dari **PENGGUGAT II** merasa tidak pernah menandatangani dan memberikan ijin untuk diserahkan objek jaminan SHM 02480/ Rawa Buaya pada **TERGUGAT. PENGGUGAT I** keberatan dan dirugikan atas dijadikan objek jaminan/ agunan tersebut. Hal itu disebabkan objek jaminan/ agunan itu merupakan harta bersama **PENGGUGAT I** dengan **PENGGUGAT II** yang diperoleh setelah perkawinan.

18. Bahwa pengumuman lelang yang sepihak tanpa pemberitahuan kepada **PENGGUGAT III** mengakibatkan kerugian terhadap **PENGGUGAT I** karena merasa tidak pernah dimintai persetujuan atau menandatangani Surat Persetujuan untuk dijaminkan atau agunan kreditnya diserahkan bagian dari Harta Bersama berupa SHM 04280/ Rawa Buaya.

II. SYARAT FORMIL / HUBUNGAN HUKUM PARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT

19. Bahwa **PENGGUGAT I** adalah Ibu Kandung dari **PENGGUGAT III** dan **PENGGUGAT II** adalah Ayah Kandung dari **PENGGUGAT III** sesuai dengan Kartu Keluarga Nomor 3173012201093826 tanggal 17 bulan November tahun 2019 yang diterbitkan oleh Kasudin Dukcapil Jakarta Barat KA. Sektor Agus Wardjono, S.E., M.A..

20. Bahwa **PENGGUGAT III** adalah Debitur yang mengikatkan diri dengan **TERGUGAT** sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 24 Oktober 2018 yang dibuat HENALDA FITRIKA, S.H., M. Kn., Notaris di Kota Bogor.

(‘Akta Perjanjian Kredit Nomor 13’)

21. Bahwa didalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 menyatakan **PENGGUGAT III** mengikatkan diri atas pinjaman uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana tertulis dalam Pasal 1 halaman 3 dengan jaminan/ agunan kredit berupa Sertifikat Hak Milik nomor 04280/ Rawa Buaya dengan luas tanah 209 M2 Surat Ukur tanggal 23 Mei 2016 yang terletak di Perumahan Bojong Permai Jalan Anggur V Blok I10 Kavling Nomor 25 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta (**‘SHM 04280/ Rawa Buaya’**) sebagaimana tertulis dalam Pasal 4 Agunan Kredit halaman 5 dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 13.

Halaman 6 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa terhadap objek jaminan atau agunan SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya merupakan Harta Bersama yang diperoleh antara **PENGGUGAT I** dengan **PENGGUGAT II** setelah perkawinan mereka pada tanggal 16 bulan April tahun 1980 dengan Akta Perkawinan Nomor : 1055/ 1980 yang diterbitkan oleh Pencatatan Sipil Warga Negara Indonesia Jakarta.
23. Bahwa selama perkawinan antara **PENGGUGAT I** dengan **PENGGUGAT II** tidak terdapat perjanjian pra nikah atau pemisahan Harta Bersama dengan Harta Lainnya.
24. Bahwa saat ini **PENGGUGAT I** bertempat tinggal dan berdomisili di tempat agunan/ objek jaminan SHM 04280/ Rawa Buaya.
25. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 13, tertulis **PENGGUGAT III** menjaminkan atau agunan kredit nya berupa SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya. Bahwa terhadap Agunan tersebut **PENGGUGAT I** merasa dirugikan karena objek jaminan/ agunan itu adalah bagian Harta Bersama dengan **PENGGUGAT II**.
26. Bahwa sebagaimana didalam Pasal 4 Agunan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 dimaksud, terhadap Agunan yang dijaminakan dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I). Hal ini merugikan **PENGGUGAT I** karena merasa tidak pernah dimintai persetujuan atau menandatangani Surat Persetujuan untuk dijaminakan atau agunan kreditnya diserahkan bagian dari Harta Bersama berupa SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya.
27. Bahwa sesuai dengan adanya perkawinan antara **PENGGUGAT I** dengan **PENGGUGAT II** dilakukan pada tanggal 16 bulan April tahun 1980 dan sampai saat ini keduanya masih bersama-sama sebagai sepasang suami- istri yang memiliki agama masing- masing sebagai Kristen Protestan. Maka dengan ini berlaku Hukum Perkawinan sebagaimana Undang- Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan (**'UU Perkawinan'**)
28. Bahwa karena Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 berkaitan dengan objek jaminan/ agunan kredit berupa SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya bagian harta bersama. Maka sudah seharusnya perjanjian kredit itu juga melampirkan persetujuan dari **PENGGUGAT I** yang menyatakan dijaminakan objek jaminan/ agunan tersebut. Karena setiap perjanjian atau transaksi yang dibuat oleh pihak ketiga dalam hal ini **TERGUGAT** dengan jaminan

Halaman 7 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



harta bersama harus dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak suami dan istri sebagaimana dengan ketentuan berikut :

Pasal 35 UU Perkawinan;

(1) **Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama**

(2) **Harta bawaan dari masing- masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing- masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing- masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.**

Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan;

"mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak"

29. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan **TERGUGAT** seharusnya meminta atau melampirkan tanda persetujuan **PENGGUGAT I** untuk dijaminakan atau angun-kan SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya atas perjanjian kredit yang dilakukan oleh **PENGGUGAT III**.

30. Bahwa sesuai ketentuan yang sama juga, bagian Harta Bersama yang diperoleh bersama- sama antara **PENGGUGAT I** dan **PENGGUGAT II** belumlah dapat dikatakan sebagai harta warisan atau harta hibah atau harta lainnya yang dapat diterima oleh **PENGGUGAT III** dijadikan jaminan atau agunan hutang. Dengan demikian, dapat disimpulkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 dibuat oleh **TERGUGAT** merupakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau melanggar perbuatan melawan hukum secara formil.

31. Bahwa diketahui pada tanggal 12 bulan Juli tahun 2023 **TERGUGAT** memasang atau menempelkan spanduk pengumuman berupa informasi atas dilelang-nya sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya.

32. Bahwa **PARA PENGGUGAT** merasa tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dari adanya proses pengajuan lelang hingga pengumuman lelang yang dilakukan oleh **TERGUGAT** dan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh **TURUT TERGUGAT** didalam website atau papan pengumuman atau pengumuman koran lelang milik **TURUT TERGUGAT**.

33. Bahwa tindakan **TERGUGAT** mengajukan permohonan lelang kepada **TURUT TERGUGAT** untuk pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan/ agunan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan tersebut

Halaman 8 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



tanpa terlebih dahulu melakukan teguran/ somasi kepada **PENGGUGAT III** hingga tiga kali merupakan perbuatan melawan hukum secara formil sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**'UU HAK TANGGUNGAN'**), yang akibatnya sangat merugikan **PARA PENGGUGAT**.

Pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan ;

“(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak- pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit- dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”

34. Bahwa seharusnya **TERGUGAT** mengirimkan pemberitahuan pengumuman lelang sebulan sebelum pelaksanaan lelang. Bahwa selaku **TURUT TERGUGAT** sebagai pejabat lelang seharusnya beritikad baik untuk memeriksa dokumen- dokumen pengajuan lelang apakah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku, **TURUT TERGUGAT** tidak melakukan pengecekan dahulu apakah para pihak pemilik SHM 04280/ Rawa Buaya apakah sudah diberitahukan sebelumnya untuk dilaksanakan lelang.

35. Bahwa dengan demikian, **PARA PENGGUGAT** mengalami kerugian atas perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT**, maka sudah tepat dan berdasar **PARA PENGGUGAT** mengajukan Gugatan ini.

Hal. 3, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., :

“penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim.”

36. Bahwa terkait Gugatan ini kami ajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan alasan sebagai berikut :

37. Bahwa berdasarkan objek jaminan/ agunan SHM Nomor 04280 secara jelas tampak bahwasanya letak bidang tanah dan bangunan sebagai objek sengketa adalah benda tetap yang berupa bidang tanah dan bangunan milik harta bersama antara **PENGGUGAT I** dan **PENGGUGAT II**



yang terletak di Jalan Anggur V Blok I10 Kavling Nomor 25 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta.

38. Bahwa didalam hukum perdata dikenal asas "forum rei sitae" yang memberikan ketentuan bahwasanya terhadap suatu gugatan yang mengenai benda tetap maka gugatan haruslah diajukan kepada pengadilan di tempat benda tetap itu terletak, ketentuan mana tercermin dalam **Pasal 142 ayat (5) RBg/ Pasal 118 ayat (3) HIR.**

39. Dengan demikian berdasar dan tepat, Gugatan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh **TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT** diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

III. DALAM POKOK PERKARA

40. Bahwa **PENGGUGAT I** adalah Ibu kandung dan **PENGGUGAT II** adalah Ayah Kandung dari **PENGGUGAT III** yang merupakan Debitur dalam Akta

Perjanjian Kredit Nomor 13 didasarkan pada Kartu Keluarga Nomor : Nomor 3173012201093826 tanggal 17 bulan November tahun 2019 yang diterbitkan oleh Kasudin Dukcapil Jakarta Barat KA. Sektor Agus Wardjono, S.E., M.A..

41. Bahwa **PENGGUGAT I** adalah salah seorang pemegang hak atas SHM 04280/ Rawa Buaya. Dan kemudian Sertipikat Hak Milik tersebut oleh **PENGGUGAT III** dijadikan sebagai objek jaminan atau agunan pelunasan Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 kepada **TERGUGAT.**

42. Bahwa oleh karena objek jaminan atau agunan dimiliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 141/ V/ 1985 tanggal 28 bulan Mei 1985 yang dibuat oleh Ny. SITTI MARJAMI SOPANGAT, S.H. sebagai Notaris di Jakarta, objek SHM 04280/ Rawa Buaya itu merupakan bagian harta bersama yang diperoleh oleh **PENGGUGAT I** dengan **PENGGUGAT II** setelah perkawinannya dicatatkan pada tanggal 16 bulan April tahun 1980 dengan Akta Perkawinan Nomor : 1055/ 1980 yang diterbitkan oleh Pencatatan Sipil Warga Negara Indonesia Jakarta, sehingga tidak tepat dan terdapat perbuatan melawan hukum secara formil yang dilakukan oleh **TERGUGAT** karena menerima SHM 04280/ Rawa Buaya sebagai jaminan/ agunan hutang **PENGGUGAT III.**



43. Bahwa semula **PENGGUGAT III** mengajukan permohonan pinjaman kredit kepada **TERGUGAT**, seelah dilakukan kajian dan telaahan, maka pada tanggal 11 Oktober 2018 **TERGUGAT** menyampaikan surat kepada **PENGGUGAT III** Perihal : Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tertanggal 11 Oktober 2018. Dalam surat tersebut **TERGUGAT** menyampaikan syarat- syarat pemberian fasilitas kredit antara lain sebagai berikut :

Tujuan Penggunaan	: KPR REFINANCING untuk keperluan pribadi
Jumlah Usulan Kredit	: Rp. 500.000.000,-
NPW Agunan	: Rp. 2.200.000.000,-
Sharing Dana Sendiri	: Rp. 1.700.000.000,-
Jangka Waktu Kredit	: 192 bulan
Suku Bunga Kredit	: 9.5% per tahun selama 5 tahun. Selanjutnya mengikuti suku bunga counter BRI.
Anggsuran	: Rp. 5.075.000,-
Denda atau Penalty	: 50% dari suku bunga yang berlaku dihitung dari tunggakan pokok dan atau bunga
Agunan Kredit	: Tanah dan bangunan di lingkungan Perumahan Bojong Indah Permai Jl. Anggur V Nomor 25 Kelurahan : Rawa Buaya Kecamatan : Cengkareng Kotamadya : Jakarta Barat Luas Tanah : 209 M2 Luas Bangunan : 80 M2 SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya atas nama TJANDRA SUSILO
Asuransi Jiwa	: 1. Ditutup oleh Asuransi Rekanan BRI dengan Banker's clause PT BRI Kantor Cabang Cibubur. 2. Nilai pertanggungan Rp. 500.000,- 3. Tarif premi sesuai dengan ketentuan asuransi rekanan PT Bank Rakyat Indonesia
Asuransi Kerugian	: 1 Ditutup oleh Asuransi Rekanan BRI dengan Banker's clause PT BRI Kantor Cabang Cibubur. 2 Nilai pertanggungan Rp. 320.000,-



		3 Tarif premi sesuai dengan ketentuan . asuransi rekanan PT Bank Rakyat Indonesia
Biaya Provisi	:	Rp. 1.000.000,-
Biaya Administrasi	:	Rp. 500.000,-
Pengikatan Agunanannya	:	Hak Tanggungan I
Nilai Pengikatan Agunan	:	Rp. 600.000.000,-

44. Bahwa surat penawaran kredit tanggal 11 Oktober 2018 yang ditawarkan oleh **TERGUGAT** diterima oleh **PENGGUGAT III** tanggal 11 Oktober 2018, sehingga surat penawaran fasilitas kredit tersebut dituangkan kedalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 yang dibuat oleh dan dihadapan HENALDA FITRIKA, S.H., M. Kn., Notaris di Kota Bogor.

45. Bahwa sebagai jaminan atas pelunasan pinjaman kredit kepada **TERGUGAT, PENGGUGAT III** menyerahkan sebidang tanah seluas 209 M2 berikut segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 04280/ Rawa Buaya Yang pemegang haknya terdaftar atas nama **PENGGUGAT II**.

46. Bahwa kemudian objek jaminan atau agunan SHM 04280/ Rawa Buaya pelunasan kredit tersebut diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 09468/ 2018 peringkat Pertama dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/ 2018 tanggal 16 bulan November tahun 2018, sehingga dengan dasar Setipikat Hak Tanggungan Nomor 09468/ 2018 tersebut **TERGUGAT** tercatat sebagai pemegang hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 04280/ Rawa Buaya.

47. Bahwa selaku Debitur, **PENGGUGAT III** telah melaksanakan pembayaran kepada **TERGUGAT** sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 hingga pembayaran tertunggak per tanggal 25 Oktober 2021 berdasarkan Surat Peringatan I pada tanggal 25 Oktober 2021 dengan tagihan sebesar Rp. 18.179.644,- (delapan belas juta seratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus empat puluh empat rupiah). namun karena usaha **PENGGUGAT III** mengalami kesulitan dan gagal bayar. Pembayaran angsuran bunga dan pokok **PENGGUGAT III** kepada **TERGUGAT** mengalami hambatan.

48. Bahwa sebelum melakukan pembayaran bulan angsuran bulan ke-32 **PENGGUGAT III** telah mengalami masalah keuangan, sehingga **PENGGUGAT III** menyampaikan surat penundaan pembayaran kepada



TERGUGAT, Namun permohonan tersebut tidak mendapat tanggapan sama sekali dari **TERGUGAT** sehingga angsuran ke 32 belum terbayarkan.

49. Padahal disisi lain Pemerintah sudah mengumumkan perihal pemberian kelonggaran terhadap pembayaran pinjaman kredit bagi masyarakat sebagaimana tertuang dalam **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/ POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 jo. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 48/ POJK.03/ 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/ POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019 jo. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/ POJK.03/ 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/ POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019** yang pada pokoknya menerapkan "relaksasi kredit / stimulus pada debitor untuk kelonggaran pembayaran pinjamannya"

50. Bahwa **TERGUGAT** telah mengabaikan Surat Edaran Bank Indonesia- OJK Nomor 23/ 12/ BPPP 28 1991 yaitu upaya- upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh Bank adalah :

- a. **Penjadwalan kembali (Reschuduling) yaitu dengan cara melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit.**
- b. **Persyaratan kembali (resconditioning) yaitu dengan cara melakukan perubahan atas Sebagian atau seluruh syarat- syarat perjanjian kredit yang tidak hanya sebatas pada perubahan jadwal angsurang dan atau waktu kredit saja.**
- c. **Penataan kembali (restricting) yaitu upaya bank yang berupa melakukan perubahan- perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa memberikan tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau Sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling dan atau reconditioning.**



51. Bahwa **TERGUGAT** sebagai Kreditur seharusnya tunduk pada Peraturan OJK Republik Indonesia diatas. **TERGUGAT** mengabaikan upaya penundaan pembayaran yang diajukan oleh **PENGGUGAT III** dan tidak melakukan upaya restrukturisasi pinjaman atas nama DEBITUR, **PENGGUGAT III**.

TERGUGAT TIDAK MEMBERITAHUKAN PADA PENGGUGAT III ADANYA PENGAJUAN LELANG TERHADAP TURUT TERGUGAT

52. Bahwa selanjutnya pada hari Jumat tanggal 28 Juli tahun 2023 **TERGUGAT** menempelkan pengumuman lelang atas objek jaminan **PENGGUGAT III** dimana dalam surat tersebut objek jaminan dilakukan Lelang Eksekusi, pengumuman lelang tersebut ditempelkan di pintu gerbang dan tembok pagar dari objek jaminan SHM 02480/ Rawa Buaya dan **TERGUGAT** mencatatkan dalam pengumumannya **TURUT TERGUGAT** sebagai pelaksana lelang tersebut.

53. Bahwa tindakan **TERGUGAT** mengajukan permohonan lelang kepada **TURUT TERGUGAT** untuk dilaksanakan lelang terhadap objek jaminan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan tersebut tanpa terlebih dahulu melakukan teguran/ somasi kepada **PENGGUGAT III** hingga tiga kali merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana tertuang dalam ketentuan : **Pasal 20 ayat (3) Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** yang akibatnya sangat merugikan **PARA PENGGUGAT**.

54. Bahwa berkaitan dengan dalil di atas, **Pasal 20 ayat (3) Undang- Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** sebagai berikut :

“(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak- pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit- dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”

55. Bahwa kemudian berkaitan dengan tindakan **TERGUGAT** tersebut **Pasal 1365 KUH Perdata** menentukan sebagai berikut :



“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

56. Bahwa selanjutnya **Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919** suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum tidaklah sebatas hanya pada perbuatan yang melanggar hak (subyektif), ketentuan hukum tertulis atau undang-undang namun termasuk juga perbuatan melanggar hukum apabila tersebut :

1. **Melanggar hak (subyektif) orang lain; atau**
2. **Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat atau;**
3. **Bertentangan dengan kesusilaan; atau**
4. **Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.**
5. **Menimbulkan kerugian**

57. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1365 KUH Perdata dan Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919** tersebut di atas, maka tindakan **TERGUGAT** yakni mengajukan pelelangan terhadap objek jaminan/ agunan SHM 02480/ Rawa Buaya kepada **TURUT TERGUGAT** untuk pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor : 02480/ Rawa Buaya yang terdaftar atas nama **PENGGUGAT II TANPA TERLEBIH DAHULU MELAKUKAN PEMBERITAHUAN DAN TEGURAN HINGGA 3 (TIGA) KALI KEPADA PENGGUGAT III** merupakan Perbuatan Melawan Hukum

sebagaimana dinyatakan **dalam Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, yang akibatnya sangat merugikan **PARA PENGGUGAT**.

58. Bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 404 K/ Pdt/ 2006** yang kaidah hukumnya sebagai berikut :

“oleh karena prosedur lelang (pengumuman dan pemberitahuan) sudah dilakukan sesuai peraturan hukum yang berlaku, maka lelang adalah sah dan berharga”

59. Bahwa sesuai dengan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan **Buku II Mahkamah Agung Edisi 2007 angka 21 halaman 100**, yang memberikan pedoman bahwa lelang adalah penjualan yang diatur oleh undang-undang, apabila pelaksanaannya sudah memenuhi prosedur



sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pada azasnya lelang tidak dapat dibatalkan, maka penjualan lelang atas tanah dan bangunan *a quo* adalah sah dan berharga.

60. Bahwa permohonan lelang yang dilakukan **TERGUGAT** adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Pengumuman lelang telah menyalahi ketentuan hukum acara yang berlaku, karena objek jaminan atau agunan sebagai barang lelang tidak pernah dimohonkan untuk diletakkan sita (*beslag*) atas objek sengketa baik **TERGUGAT**. Bahwa seharusnya **TERGUGAT** menerapkan ketentuan dalam **HIR/ Rbg** yang mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh pengadilan, kemudian dasar itu dapat dilakukan pelelangan.

61. Bahwa **TERGUGAT** telah melakukan pengajuan lelang eksekusi melalui **TURUT TERGUGAT** tanpa melakukan pemberitahuan terlebih dahulu kepada **PENGGUGAT III**. Hal itu telah melanggar ketentuan **Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/ PMK.06/ 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang menyatakan :

“ayat (1) pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang; dan ayat (2) pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penjual”

62. Bahwa pelaksanaan pelelangan oleh **TURUT TERGUGAT** sebagaimana diatas tidak sah dan cacat hukum serta tidak berkuat hukum, karena sesuai ketentuan **Pasal 26 UU Hak Tanggungan** disebutkan tentang pelelangan hipotik, berlaku terhadap hak tanggungan, sehingga berdasarkan hal tersebut artinya terhadap lelang eksekusi hak tanggungan harus mengacu pada pasal **224 HIR/ 258 Rbg** yang mengatur bahwa pelaksanaan lelang eksekusi juga harus melalui penetapan pengadilan negeri setempat dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

TURUT

TERGUGAT seharusnya juga memastikan apakah **TERGUGAT** telah memberikan pemberitahuan kepada **PENGGUGAT III** mengenai pengajuan lelang tersebut. Hal yang diatur dalam **Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/ PMK.06/ 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh **TERGUGAT** apabila mengajukan lelang pada **TURUT TERGUGAT**. Terbukti **TERGUGAT** tidak pernah memberitahukan kepada **PENGGUGAT III** mengenai rencana lelang objek jaminan/ agunan tersebut.



63. Bahwa sebagaimana ketentuan **Pasal 200 ayat (1) HIR/ 216 Rbg** mengisyaratkan bahwa pelelangan eksekusi adalah merupakan kelanjutan lelang eksekusi berdasarkan **Pasal 200 ayat (1) HIR/ 2016 Rbg** haruslah terlebih dahulu dilakukan sita eksekusi oleh Ketua Pengadilan Setempat dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, baru kemudian dilakukan lelang eksekusi.
64. Bahwa ketentuan **Pasal 224 HIR/ 258 Rbg** maupun ketentuan **Pasal 200 ayat (1) HIR/ 216 Rbg** tidak diterapkan dalam pelelangan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT**, dimana pelaksanaan lelang tidak melalui eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanpa didahului dengan penetapan sita eksekusi yang didahului dengan *Anmaning* (peringatan) dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
65. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut diatas, **Yurisprudensi yang membatalkan lelang eksekusi tanpa flat Eksekusi dan penetapan sita eksekusi pengadilan yakni Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3210 K/ PDT/ 1984 tanggal 30 Januari 1984 yang menyatakan:**
- “untuk menjaga agar tercapai maksud dan tujuannya, maka sebelum lelang dilaksanakan terlebih dahulu kreditur di panggil oleh Ketua Pengadilan untuk mencari jalan keluarnya”**
66. Bahwa berdasarkan hal- hal tersebut diatas dari rangkaian perbuatan **TERGUGAT** yang hanya memikirkan kepentingan pribadinya dengan yang mana **TURUT TERGUGAT** sebagai pelaksana lelang yang bertentangan dengan **Pasal 224 HIR/ 258 Rbg** dan **Pasal 200 ayat (1) HIR/ 216 Rbg** sebagaimana diatas sehingga jelaslah berdasarkan hal tersebut **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum.
67. Bahwa berdasarkan **UU Hak Tanggungan Pasal 14 ayat (1), Pasal 14 ayat (2), dan Pasal 20 Ayat (1) huruf a dan b, apabila dikaitkan dengan Pasal 20 ayat (4)** yang menyatakan bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara bertentangan dengan ketentuan pada **ayat (1), ayat (2) dan ayat (3)** batal demi hukum.
68. Bahwa perbuatan **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** mengakibatkan **PARA PENGGUGAT** menderita kerugian materiil dan imateriil. Kerugian materiil yaitu jaminan sebidang tanah dan bangunan objek sengketa.



69. Bahwa seharusnya **TERGUGAT** menerima permohonan kelonggaran pembayaran kredit **PENGGUGAT III** dan melakukan restrukturisasi pinjaman kredit atas nama **PENGGUGAT III**, tidak langsung mengajukan upaya lelang melalui **TURUT TERGUGAT**.

70. Bahwa berdasarkan dijelaskan diatas sebagai akibat perbuatan melawan hukum dari pelelangan yang tidak sah dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maka adalah wajar dan beralasan agar Pengadilan Jakarta Barat menyatakan pengajuan lelang dilakukan **TERGUGAT** melalui jasa pelaksana lelang **TURUT TERGUGAT** terhadap objek jaminan/ agunan SHM 04280/ Rawa Buaya adalah tidak sah dan batal demi hukum.

**TERGUGAT TIDAK BERHAK DAN SALAH MENGIKAT OBJEK JAMINAN/
AGUNAN BAGIAN HARTA BERSAMA**

71. Bahwa terhadap objek jaminan atau agunan SHM 04280/ Rawa Buaya tahun 1980 dengan Akta Perkawinan Nomor : 1055/ 1980 yang diterbitkan oleh Pencatatan Sipil Warga Negara Indonesia Jakarta.

72. Bahwa selama perkawinan antara **PENGGUGAT I** dengan **PENGGUGAT II** tidak terdapat perjanjian pra-nikah atau pemisahan Harta Bersama dengan Harta Lainnya.

73. Bahwa saat ini **PENGGUGAT I** bertempat tinggal dan berdomisili di tempat objek jaminan/ agunan SHM 04280/ Rawa Buaya tersebut.

74. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 13, tertulis **PENGGUGAT III** menjaminkan/ agunan kredit nya berupa SHM 04280/ Rawa Buaya.

75. Bahwa terhadap Agunan tersebut **PENGGUGAT I** merasa dirugikan karena Agunan itu adalah bagian Harta Bersama dengan **PENGGUGAT II**.

76. Bahwa sebagaimana didalam Pasal 4 Agunan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 dimaksud, terhadap Agunan yang dijaminan dibebankan Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I). Hal ini merugikan **PENGGUGAT I** karena merasa tidak pernah dimintai persetujuan atau menandatangani Surat Persetujuan untuk dijaminan atau agunan kreditnya diserahkan bagian dari Harta Bersama berupa SHM 04280/ Rawa Buaya.

77. Bahwa sesuai dengan pengertian perkawinan antara **PENGGUGAT I** dengan **PENGGUGAT II** dilakukan pada tanggal 16 bulan April tahun 1980 dengan Akta Perkawinan Nomor : 1055/ 1980 yang diterbitkan oleh Pencatatan Sipil Warga Negara Indonesia Jakarta dan



sampai saat ini keduanya masih bersama-sama sebagai sepasang suami-istri yang memiliki agama masing-masing sebagai Kristen Protestan. Maka dengan ini berlaku Hukum Perkawinan sebagaimana Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan (**'UU Perkawinan'**).

78. Bahwa karena Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 berkaitan dengan agunan kredit berupa SHM 04280/ Rawa Buaya bagian harta bersama. Maka sudah seharusnya perjanjian kredit itu juga melampirkan persetujuan dari **PENGGUGAT I** untuk dijamin agunan tersebut. karena setiap perjanjian atau transaksi yang dibuat oleh pihak ketiga dalam hal ini **TERGUGAT** dengan jaminan Harta Bersama harus dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak suami dan istri sebagaimana dengan ketentuan berikut :

Pasal 35 UU Perkawinan;

- (1) *Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama*
- (2) *Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.*

Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan;

"mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak"

79. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan**

TERGUGAT seharusnya meminta atau melampirkan tanda persetujuan **PENGGUGAT I** untuk dijamin atau agunkan SHM 04280/ Rawa Buaya atas perjanjian kredit yang dilakukan oleh **PENGGUGAT III**.

80. Bahwa berdasarkan **Pasal 119 KUH Perdata** menentukan bahwa, mulai saat perkawinan dilangsungkan, secara hukum berlakulah kesatuan bulat antara kekayaan suami-istri, sekedar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan dengan ketentuan lain. Dengan ini, maka persatuan harta kekayaan itu sepanjang perkawinan dilaksanakan dan tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami dan istri apapun. Apabila mengadakan penyimpangan dari ketentuan itu, suami istri menempuh jalan dengan perjanjian kawin yang diatur dalam **Pasal 139 sampai Pasal 154 KUH Perdata**.



81. Bahwa menurut pendapat hukum *J. Satrio (Satrio, J., Hukum Harta Perkawinan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm 66)*, yang menyatakan

"Harta Bersama meliputi : a. harta yang diperoleh sepanjang perkawinan berlangsung; b. harta yang diperoleh sebagai hadiah, pemberian atau warisan apabila tidak ditentukan demikian; c. utang-utang yang timbul selama perkawinan berlangsung kecuali yang merupakan harta pribadi masing- masing suami istri, menurut Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan harta bersama suami istri hanyalah meliputi harta yang diperoleh suami-istri sepanjang perkawinan, hingga yang termasuk harta bersama adalah hasil dan pendapatan suami, basil, dan pendapatan istri.

82. Bahwa berdasarkan pengolongan jenis- jenis harta dalam sebuah perkawinan terdapat 2 (dua) macam pengolongan Hak Milik terhadap harta (*Satrio, J., Hukum Harta Perkawinan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm 69*), yaitu:

a) *adanya hak milik secara kolektif atau bersama khusus mengenai harta yang digolongkan sebagai harta hasil dari mata pencaharian, pengaturannya adalah hak kepemilikan terhadap harta tersebut dimiliki secara bersama-sama oleh pasangan suami- istri. Dengan adanya kepemilikan secara kolektif ini tentunya wewenang dan tanggung jawab terhadap harta bersama tersebut berada di tangan suami dan istri. Apabila suami hendak menggunakan harta bersamamaka si suami harus mendapat persetujuan dari istri, demikian juga sebaliknya.*

b) *Adanya hak milik pribadi secara terpisah, pada harta yang digolongkan sebagai jenis harta yang kedua yaitu harta bawaan dan jenis harta ketiga yaitu harta yang diperoleh dalam perkawinan tetapi tidak berasal dari mata pencaharian, terhadap keduanya pengaturan terhadap hak milik pada dasarnya dilakukan secara terpisah, yaitu masing- masing suami istri mempunyai hak milik secara terpisah terhadap harta yang dimilikinya sebelum terjadinya perkawinan.*

83. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 35 UU Perkawinan** bagian Harta Bersama yang diperoleh bersama- sama antara **PENGGUGAT I** dan



PENGGUGAT II belumlah dapat dikatakan sebagai harta warisan atau harta hibah atau harta lainnya yang dapat diterima oleh **PENGGUGAT III** dijadikan jaminan atau agunan hutang. Dengan demikian, dapat disimpulkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 dibuat oleh **TERGUGAT** merupakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau melanggar perbuatan melawan hukum secara formil.

84. Bahwa diketahui pada tanggal 28 bulan Juli 2023, **TERGUGAT** memasang atau menempelkan papan pengumuman berupa informasi atas dilelang-nya sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana SHM 02480/ Rawa Buaya. Dalam pengumuman tersebut **TURUT TERGUGAT** bertindak sebagai pelaksana lelang nya. Hal ini membuktikan **TURUT TERGUGAT** tidak melakukan pembatalan lelang karena didasarkan Pasal 39 huruf c **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/ 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang menyatakan "*pembatalan lelang dapat dilakukan apabila terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UU HT dari pihak lain selain debitur/ tereksekusi suami atau istri debitur/ tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang*", oleh karena tidak dilakukan pembatalan tersebut, **TURUT TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum.

TERGUGAT MELAKUKAN PENGUMUMAN LELANG DENGAN NILAI LIMIT YANG JAUH DIBAWAH NILAI APPRAISAL/ NILAI OBJEK JAMINAN SECARA RIIL/ BENAR

85. Bahwa selanjutnya pada hari Jumat tanggal 28 Juli tahun 2023 **TERGUGAT** menempelkan pengumuman lelang atas objek jaminan **PENGGUGAT III** dimana dalam surat tersebut objek jaminan dilakukan Lelang Eksekusi, pengumuman lelang tersebut ditempelkan di pintu gerbang dan tembok pagar dari objek jaminan SHM 04280/ Rawa Buaya dan **TERGUGAT** mencatatkan dalam pengumannya **TURUT TERGUGAT** sebagai pelaksana lelang.

86. Bahwa terhitung sejak penempelan pengumuman lelang hingga Gugatan *a quo* ini didaftarkan melalui pendaftaran persidangan elektronik / e-court, **TERGUGAT** tidak pernah memberitahukan nilai limit lelang objek jaminan/ agunan SHM 04280/ Rawa Buaya kepada **PENGGUGAT III**.

87. Bahwa **TERGUGAT** yang diwakilkan oleh Sdr. ADI pemilik nomor *handphone* 0813 8484 0103 yang mengaku sebagai perwakilan



TERGUGAT dan bertindak sebagai pegawai **TERGUGAT** pernah menyampaikan pesan *whatsap* "untuk nilai lelang objek jaminan/ agunan SHM 04280/ Rawa Buaya ditetapkan Limit nya sebesar Rp. 1.8 Miliar (satu miliar delapan ratus juta rupiah).

88. Bahwa berdasarkan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tertanggal 11 Oktober 2018 nilai taksir terhadap objek jaminan/ agunan SHM 04280/ Rawa Buaya memiliki nilai sebesar Rp. 2.200.000.000 (dua miliar dua ratus juta rupiah).

89. Bahwa terhadap nilai limit yang ditetapkan oleh **TERGUGAT** terhadap objek jaminan/ agunan SHM 02480/ Rawa Buaya sangat jauh dibawah harga pasar atau nilai likuidasi. Hal ini menunjukkan tidak ada dasarnya **TERGUGAT** dalam menentukan nilai limit objek jaminan/ agunan tersebut.

90. Bahwa **TERGUGAT** tidak melaksanakan perintah UU Hak Tanggungan yang dijadikan dasar penjualan Hak Tanggungan telah diatur bahwa untuk mendapatkan harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak maka dianjurkan/ disarankan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan yang menyatakan : "atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak" maka **TERGUGAT** telah melanggar ketentuan peraturan perundangundangan yang ada dengan harga limit jauh dibawah harga standar dengan hanya mementingkan "yang penting cukup untuk membayar tanggungan hutang".

91. Bahwa **TERGUGAT** dalam melakukan pengumuman lelang juga tidak melampirkan nilai limit objek jaminan/ agunan yang diterbitkan oleh pejabat penilai atau penilai yang produknya berupa laporan penilaian/ hasil appraisal. Bahwa **TERGUGAT** memiliki kewajiban untuk membuat laporan penilaian/ hasil appraisal dari pejabat berwenang apabila melakukan pelelangan terhadap objek jaminan/ agunan berupa Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam :

Pasal 49 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

Nomor 213/ PMK.06/ 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

"Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan

Halaman 22 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk :

b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan”

Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.

92. Bahwa **TURUT TERGUGAT** juga ikut melakukan perbuatan melawan hukum secara formil karena telah melakukan pelaksanaan lelang dan menerbitkan surat pelelangan terhadap objek jaminan/ agunan SHM 04280/ Rawa Buaya. Karena sampai gugatan ini didaftarkan **PENGGUGAT III** juga tidak pernah menerima pemberitahuan lelang yang memuat informasi nilai limit lelang terhadap objek jaminan/ agunan tersebut. **PENGGUGAT III** hanya mengetahui nilai limit setelah diberitahukan oleh **PENGGUGAT II** dan **PENGGUGAT II** mengetahuinya setelah menerima pesan atau informasi melalui *whatsapp* oleh Sdr. ADI pegawai **TERGUGAT**.

Huruf B bagian Dokumen Persyaratan Lelang angka kesatu (1) huruf a Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

1. Dokumen Persyaratan Umum

a. Dokumen Persyaratan Umum

Surat Permohonan lelang wajib dilengkapi dokumen persyaratan yang bersifat umum yang disampaikan pada saat permohonan lelang, sebagai berikut :

1) ...

2) **Daftar barang yang akan dilelang, nilai limit dan uang jaminan.**

93. Bahwa **TURUT TERGUGAT** dalam menerima pengajuan lelang dari **TERGUGAT** seharusnya melakukan pengecekan atau pemeriksaan berkas- berkas atas dokumen persyaratan lelang. Bahwa **TURUT TERGUGAT** memiliki kewenangan untuk membandingkan nilai limit lelang dengan harga riil atau sebenarnya sebagaimana tertulis dari nilai awal objek



jaminan/ agunan dalam Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tertanggal 11 Oktober 2018 yang nilai taksir terhadap objek jaminan/ agunan SHM 04280/ Rawa Buaya memiliki nilai sebesar Rp. 2.200.000.000 (dua miliar dua ratus juta rupiah).

94. Bahwa didasarkan tidak adanya hasil penilaian atau laporan appraisal tentang berapa nilai limit SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya. Maka tidak benar dan tidak berdasar **TERGUGAT** dapat hanya menaksir nilai objek jaminan / agunan tanpa melampirkan dokumen penilai dan **TURUT TERGUGAT** juga tidak bisa melakukan pengumuman lelang apabila tidak menerima dokumen penilai terhadap penilaian objek jaminan.

95. Bahwa batas limit lelang yang dikatakan wajar apabila penetapan nilai lelang berdasarkan nilai pasar dan nilai likuidasi dari objek jaminan/ agunan tersebut. Dengan tidak adanya laporan hasil penilaian atau appraisal terhadap objek jaminan/ agunan, maka darimana angka limit yang diinformasikan oleh **TERGUGAT** tersebut? begitupun dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh **TURUT TERGUGAT** yang tidak melampirkan limit dari nilai pasar atau nilai likudasi dari dokumen penilaian dari penilai.

96. Dengan demikian nilai limit terhadap objek jaminan/ agunan SHM Nomor 02480/ Rawa Buaya ditetapkan atas penaksiran saja dan tidak melampirkan hasil penilai/ appraisal dari penilai berwenang. Tidak melakukan penilaian terhadap objek jaminan/ agunan tersebut, maka **TERGUGAT** terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum formil dengan tidak mematuhi ketentuan **Pasal 49 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/ PMK.06/ 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang mewajibkan adanya laporan penilai dari penilai dari objek Hak Tanggungan. **TERGUGAT** juga terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan menetapkan harga atau limit lelang terhadap objek jaminan/ agunan jauh dibawah nilai limit nilai wajib pajak SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya. Seharusnya **TERGUGAT** menetapkan batas limit lelang tidak dibawah nilai likudasi, namun karena nilai likudasi yang ditetapkan oleh pejabat penilai appraisal, maka penetapan dibawah batas likudasi itu bertentangan dengan ketentuan hukum secara formil dan limit tersebut tidak wajar. Karena nilai limit diawal pada bulan Oktober 2018 sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah) sedangkan informasi dari Sdr. ADI pegawai **TERGUGAT** untuk lelang bulan Agustus 2023 memiliki nilai limit sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah). Hal itu sangat tidak



wajar dan terlalu rendah, karena penurunan nilai limit tidak bisa rentang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Sedangkan aset SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya terus naik harga pasarnya.

97. Bahwa **TURUT TERGUGAT** juga terbukti melakukan perbuatan melawan hukum apabila menerima permohonan lelang oleh TERGUGAT tanpa melampirkan laporan penilai atau hasil appraisal dari pejabat penilai yang berwenang. Karena sesuai dengan **Huruf B bagian Dokumen Persyaratan Lelang angka kesatu (1) huruf a Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/ PMK.06/ 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan pada pokoknya TURUT TERGUGAT wajib menerima nilai limit objek jaminan/agunan berdasarkan laporan penilaian atau hasil appraisal dari pejabat penilai.**

RUMUSAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT .

98. Bahwa berdasarkan perbuatan melawan hukum yang telah dijelaskan diatas. Gugatan pembatalan lelang diajukan karena TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum secara formil sebagai berikut :

99. Bahwa permohonan lelang yang dilakukan **TERGUGAT** adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Pengumuman lelang telah menyalahi ketentuan hukum acara yang berlaku, karena objek jaminan atau agunan sebagai barang lelang tidak pernah dimohonkan untuk diletakan sita (*beslag*) atas objek sengketa baik **TERGUGAT**. Bahwa seharusnya **TERGUGAT** menerapkan ketentuan dalam **HIR/ Rbg** yang mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh pengadilan, kemudian dasar itu dapat dilakukan pelelangan.

100. Bahwa **TERGUGAT** telah melakukan pengajuan lelang eksekusi melalui **TURUT TERGUGAT** tanpa melakukan pemberitahuan terlebih dahulu kepada **PENGGUGAT III**. Hal itu telah melanggar ketentuan **Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/ PMK.06/ 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang menyatakan :

“ayat (1) pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang; dan ayat (2) pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penjual”



101. Bahwa pelaksanaan pelelangan oleh **TURUT TERGUGAT** sebagaimana diatas tidak sah dan cacat hukum serta tidak berkuatan hukum, karena sesuai ketentuan Pasal **26 UU Hak Tanggungan** disebutkan tentang pelelangan hipotik, berlaku terhadap hak tanggungan, sehingga berdasarkan hal tersebut artinya terhadap lelang eksekusi hak tanggungan harus mengacu pada pasal **224 HIR/ 258 Rbg** yang mengatur bahwa pelaksanaan lelang eksekusi juga harus melalui penetapan pengadilan negeri setempat dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Barat. **TURUT TERGUGAT** seharusnya juga memastikan apakah TERGUGAT telah memberikan pemberitahuan kepada **PENGGUGAT III** mengenai pengajuan lelang tersebut. Hal yang diatur dalam **Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/ PMK.06/ 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh **TERGUGAT** apabila mengajukan lelang pada **TURUT TERGUGAT**. Terbukti **TERGUGAT** tidak pernah memberitahukan kepada **PENGGUGAT III** mengenai rencana lelang objek jaminan/ agunan tersebut.

102. Bahwa sebagaimana ketentuan **Pasal 200 ayat (1) HIR/ 216 Rbg** mengisyaratkan bahwa pelelangan eksekusi adalah merupakan kelanjutan lelang eksekusi berdasarkan **Pasal 200 ayat (1) HIR/ 2016 Rbg** haruslah terlebih dahulu dilakukan sita eksekusi oleh Ketua Pengadilan Setempat dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, baru kemudian dilakukan lelang eksekusi.

103. Bahwa ketentuan Pasal **224 HIR/ 258 Rbg** maupun ketentuan Pasal **200 ayat (1) HIR/ 216 Rbg** tidak diterapkan dalam pelelangan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT**, dimana pelaksanaan lelang tidak melalui eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanpa didahului dengan penetapan sita eksekusi yang didahului dengan *Anmaning* (peringatan) dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

104. Bahwa berdasarkan dijelaskan diatas sebagai akibat perbuatan melawan hukum dari pelelangan yang tidak sah dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maka adalah wajar dan beralasan agar Pengadilan Jakarta Barat menyatakan pengajuan lelang dilakukan **TERGUGAT** melalui jasa pelaksana lelang **TURUT TERGUGAT** terhadap objek jaminan/ agunan SHM 04280/ Rawa Buaya adalah tidak sah dan batal demi hukum.

105. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 35 UU Perkawinan** bagian Harta Bersama yang diperoleh bersama- sama antara **PENGGUGAT I** dan



PENGGUGAT II belumlah dapat dikatakan sebagai harta warisan atau harta hibah atau harta lainnya yang dapat diterima oleh **PENGGUGAT III** dijadikan jaminan atau agunan hutang. Dengan demikian, dapat disimpulkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 dibuat oleh **TERGUGAT** merupakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau melanggar perbuatan melawan hukum secara formil.

106. Bahwa diketahui pada tanggal 28 bulan Juli 2023, **TERGUGAT** memasang atau menempelkan papan pengumuman berupa informasi atas dilelang-nya sebidang tanah dan bangunan rumah sebagaimana SHM 02480/ Rawa Buaya. Dalam pengumuman tersebut **TURUT TERGUGAT** bertindak sebagai pelaksana lelang nya. Hal ini membuktikan **TURUT TERGUGAT** tidak melakukan pembatalan lelang karena didasarkan Pasal 39 huruf c **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang menyatakan *"pembatalan lelang dapat dilakukan apabila terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UU HT dari pihak lain selain debitur/ tereksekusi suami atau istri debitur/ tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang"*., oleh karena tidak dilakukan pembatalan tersebut, **TURUT TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum.

107. Bahwa **TURUT TERGUGAT** dalam menerima pengajuan lelang dari **TERGUGAT** seharusnya melakukan pengecekan atau pemeriksaan berkas- berkas atas dokumen persyaratan lelang. Bahwa **TURUT TERGUGAT** memiliki kewenangan untuk membandingkan nilai limit lelang dengan harga riil atau sebenarnya sebagaimana tertulis dari nilai awal objek jaminan/ agunan dalam Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) tertanggal 11 Oktober 2018 yang nilai taksir terhadap objek jaminan/ agunan SHM 04280/ Rawa Buaya memiliki nilai sebesar Rp. 2.200.000.000 (dua miliar dua ratus juta rupiah).

108. Bahwa didasarkan tidak adanya hasil penilaian atau laporan appraisal tentang berapa nilai limit SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya. Maka tidak benar dan tidak berdasar **TERGUGAT** dapat hanya menaksir nilai objek jaminan / agunan tanpa melampirkan dokumen penilai dan **TURUT TERGUGAT** juga tidak bisa melakukan pengumuman lelang apabila tidak menerima dokumen penilai terhadap penilaian objek jaminan.

109. Bahwa batas limit lelang yang dikatakan wajar apabila penetapan nilai lelang berdasarkan nilai pasar dan nilai likuidasi dari objek jaminan/



agunan tersebut. Dengan tidak adanya laporan hasil penilaian atau appraisal terhadap objek jaminan/ agunan, maka darimana angka limit yang diinformasikan oleh **TERGUGAT** tersebut? begitupun dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh **TURUT TERGUGAT** yang tidak melampirkan limit dari nilai pasar atau nilai likudasi dari dokumen penilaian dari penilai.

110. Dengan demikian nilai limit terhadap objek jaminan/ agunan SHM Nomor 02480/ Rawa Buaya ditetapkan atas penaksiran saja dan tidak melampirkan hasil penilai/ appraisal dari penilai berwenang. Tidak melakukan penilaian terhadap objek jaminan/ agunan tersebut, maka **TERGUGAT** terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum formil dengan tidak mematuhi ketentuan **Pasal 49 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/ PMK.06/ 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang mewajibkan adanya laporan penilai dari penilai dari objek Hak Tanggungan. **TERGUGAT** juga terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan menetapkan harga atau limit lelang terhadap objek jaminan/ agunan jauh dibawah nilai limit nilai wajib pajak SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya. Seharusnya **TERGUGAT** menetapkan batas limit lelang tidak dibawah nilai likudasi, namun karena nilai likudasi yang ditetapkan oleh pejabat penilai appraisal, maka penetapan dibawah batas likudasi itu bertentangan dengan ketentuan hukum secara formil dan limit tersebut tidak wajar. Karena nilai limit diawal pada bulan Oktober 2018 sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah) sedangkan informasi dari Sdr. ADI pegawai **TERGUGAT** untuk lelang bulan Agustus 2023 memiliki nilai limit sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah). Hal itu sangat tidak wajar dan terlalu rendah, karena penurunan nilai limit tidak bisa rentang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Sedangkan aset SHM Nomor 04280/ Rawa Buaya terus naik harga pasarnya.

111. Bahwa **TURUT TERGUGAT** juga terbukti melakukan perbuatan melawan hukum apabila menerima permohonan lelang oleh **TERGUGAT** tanpa melampirkan laporan penilai atau hasil appraisal dari pejabat penilai yang berwenang. Karena sesuai dengan **Huruf B bagian Dokumen Persyaratan Lelang angka kesatu (1) huruf a Lampiran Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/ PMK.06/ 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan pada pokoknya TURUT TERGUGAT wajib menerima nilai limit objek**



jaminan/agunan berdasarkan laporan penilaian atau hasil appraisal dari pejabat penilai

112. Bahwa kemudian berkaitan dengan tindakan **TERGUGAT** tersebut **Pasal 1365 KUH Perdata** menentukan sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

113. Bahwa selanjutnya **Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919** suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum tidaklah sebatas hanya pada perbuatan yang melanggar hak (subyektif), ketentuan hukum tertulis atau undang- undang namun termasuk juga perbuatan melanggar hukum apabila tersebut :

1. **Melanggar hak (subyektif) orang lain; atau**
2. **Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat atau;**
3. **Bertentangan dengan kesusilaan; atau**
4. **Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.**
5. **Menimbulkan kerugian;**

114. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1365 KUH Perdata dan Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919** tersebut di atas, maka tindakan **TERGUGAT** yakni mengajukan pelelangan terhadap objek jaminan/ agunan SHM 02480/ Rawa Buaya kepada **TURUT TERGUGAT** untuk pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor : 02480/ Rawa Buaya yang terdaftar atas nama **PENGGUGAT II TANPA TERLEBIH DAHULU MELAKUKAN PEMBERITAHUAN DAN TEGURAN HINGGA 3 (TIGA) KALI KEPADA PENGGUGAT III, TERGUGAT yang MENGIKATKAN HARTA BERSAMA SEBAGAI OBJEK JAMINAN/ AGUNAN TANPA PERSETUJUAN PENGGUGAT I, dan NILAI LIMIT YANG DITETAPKAN OLEH TERGUGAT TIDAK WAJAR DAN JAUH DIBAWAH NILAI PASAR** masing- masing perbuatan itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dinyatakan **dalam Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, yang akibatnya sangat merugikan **PARA PENGGUGAT.**



115. Bahwa kerugian **PARA PENGGUGAT** atas tindakan **TERGUGAT** berupa kerugian Materiil maupun kerugian Imateriil dengan perincian kerugian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT** telah menggerakkan **PARA PENGGUGAT** melakukan upaya hukum mengajukan gugatan terhadap **TERGUGAT**. dan karena **PARA PENGGUGAT** tidak memahami dan tidak mempunyai pengetahuan hukum untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat , sehingga **PARA PENGGUGAT** harus menggunakan jasa hukum Advokat dengan membayar biaya jasa hukum sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

b. Kerugian Immaterial

Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** yakni memerintahkan kepada **TURUT TERGUGAT** untuk melakukan lelang atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 04280/ Rawa Buaya tanpa terlebih dahulu melakukan pemberitahuan dan teguran hingga 3 (tiga) kali kepada **PENGGUGAT III** , maka sejak saat itu dan hingga saat ini **PARA PENGGUGAT** merasa sangat gelisah, karena objek jaminan tersebut akan dilelang tanpa menurut ketentuan hukum yang berlaku. Bahwa terakhir **PARA PENGGUGAT** mengetahui penempelan spanduk di tembok dan dinding pagar objek jaminan/ agunan SHM 04280/ Rawa Buaya dari **TERGUGAT**, hal tersebut telah menambah beban pikiran dan terganggunya psikologis **PARA PENGGUGAT** terutama **PENGGUGAT I** yang saat ini telah menjadi tulang punggung keluarga. Kerugian immaterial jika dinilai atas nama kepastian hukum kerugian immaterial **PARA PENGGUGAT** tetapkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

116. Bahwa **PARA PENGGUGAT** merasa khawatir selama proses pemeriksaan gugatan *a quo* belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap, namun **TERGUGAT** tetap memaksakan mengajukan permohonan lelang kepada **TURUT TERGUGAT** untuk melaksanakan lelang terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 04280/ Rawa Buaya maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk membuat Putusan Sela (*provsionil*) terlebih dahulu sebelum membuat puusan akhir dengan amar putusan sela :



- Memerintahkan kepada **TERGUGAT** untuk menunda permohonan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan/ agunan SHM 04280/ Rawa Buaya

117. Bahwa bilaman Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo menilai permohonan provisi **PARA PENGGUGAT** tidak terlalu mendesak untuk dikabulkan, maka agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia dan ada kekhawatiran dari **PARA PENGGUGAT** bahwa objek jaminan tetap dilakukan pelelangan oleh **TURUT TERGUGAT** atas permohonan **TERGUGAT**, meskipun perkara ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap, maka **PARA PENGGUGAT** memohon supaya Majelis Hakim Yang Mengadili perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (conserveitoir beslag) atas sebidang tanah SHM 04280/ Rawa Buaya yang saat ini dokumen kepemilikan ada pada **TERGUGAT**.

118. Bahwa kemudian **PARA PENGGUGAT** jika nanti Gugatan a quo dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan namun **TERGUGAT** lalai dalam memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam putusan tersebut secara sukarela, maka **PARA PENGGUGAT** memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Majelis Hakim Yang Mengadili perkara ini untuk membebankan uang paksa (*dwangsom*) kepada **TERGUGAT** atas setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).

IV. PERMOHONAN :

Bahwa berdasarkan kepada seluruh dalil gugatan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mengadili Perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

I. Dalam Provisi :

Memerintahkan kepada **TERGUGAT** untuk menunda permohonan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan/ agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 04280/ Rawa Buaya dengan luas 290 M2 Surat Ukur Nomor 00740/ Rawa Buaya/ / 2016 terletak di Perumahan Bojong Permai Jalan Anggur V Blok 1 10 Kav Nomor 25 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta atas nama TJANDRA SUSILO SUNARJO (PENGGUGAT II),

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan **PARA PENGGUGAT** untuk seluruhnya.



2. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap **PARA PENGGUGAT**.

3. Menyatakan segala perintah **TERGUGAT** kepada **TURUT TERGUGAT** untuk melakukan lelang terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 04280/ Rawa Buaya dengan luas 290 M2 Surat Ukur Nomor 00740/ Rawa Buaya/ / 2016 terletak di Perumahan Bojong Permai Jalan Anggur V Blok 1 10 Kav Nomor 25 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta atas nama TJANDRA SUSILO SUNARJO (**PENGGUGAT II**), Tidak sah dan batal demi hukum.

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas sebidang tanah seluas 290 M2 (seratus sembilan puluh meter kuadrat) berikut segala sesuatu yang berada di atasnya sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 04280/ Rawa Buaya dengan luas 290 M2 Surat Ukur Nomor 00740/ Rawa Buaya/ / 2016 terletak di Perumahan Bojong Permai Jalan Anggur V Blok 1 10 Kav Nomor 25 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta atas nama TJANDRA SUSILO SUNARJO (**PENGGUGAT II**),

5. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar kerugian **PARA PENGGUGAT** dengan perincian :

a. Kerugian materiel **PARA PENGGUGAT** karena membayar biaya jasa hukum memajukan gugatan *a quo* Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

b. Kerugian Immateril
Kerugian immaterial **PARA PENGGUGAT** karena **PARA PENGGUGAT** merasa sangat gelisah, sebab objek jaminan fasilitas perjanjian kredit akan dilelang tanpa menurut ketentuan hukum yang berlaku. Kerugian immaterial ini sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

6. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini sejak berkekuatan hukum tetap sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).



7. Menghukum **TURUT TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
8. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat, Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya ke persidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr, SYAFRUDIN AINOR RAFIEK, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

1. B a h w a Salah satu sebab dianggapnya suatu Gugatan sebagai Gugatan yang *obscuur libel* adalah karena ketidakjelasan alas hukum yang mendasari Gugatan Para Penggugat, Dasar hukum dan materi Gugatan yang digunakan Para Penggugat sangat lemah, tidak memiliki kaitan yang sangat kuat, kabur, dan tidak jelas,
2. B a h w a Berdasarkan dalil-dalil Gugatan Para Penggugat aquo dalam Posita angka (18)-(19) halaman (5), Posita angka (22)-(23) halaman (6), Posita angka (25)-(30) halaman (6)-(7), Posita angka (37) halaman (8), Posita angka (71)-(72) halaman (15), Posita angka (75)-(83) halaman (15)-(17), dan Posita angka (105) halaman (22) mengenai harta bersama/harta gono-gini.

Halaman 33 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Sedangkan Para Penggugat juga mendalilkan dalam Posita angka (30) halaman (7), Posita angka (33) halaman (7), Posita angka (39) halaman (8), Posita angka (42) halaman (9), Posita angka (53) dan (56) halaman (12), Posita angka (57) halaman (12)-(13), Posita angka (66) halaman (14), Posita angka (70) halaman (15), Posita angka (83)-(84) halaman (17), Posita angka (92) halaman (19), Posita angka (96)-(98) halaman (20), Posita angka (104)-(106) halaman (22), Posita angka (110)-(111) halaman (23), dan Petitum angka (2) halaman (26) mengenai Perbuatan Melawan Hukum.

3. B a h w a Para Penggugat telah menguraikan di dalam Gugatan aquo telah mencampuradukkan dasar Gugatan Para Penggugat mengenai Permasalahan harta bersama/harta gono-gini dengan Perbuatan Melawan Hukum. Para Penggugat menuduh Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi Para Penggugat juga mempersoalkan Harta Bersama/Harta Gono Gini terhadap Objek Sengketa yang dijadikan jaminan/agunan kredit,
4. B a h w a Terhadap dalil-dalil Gugatan baik dalam Posita maupun Petitum yang menjadi dasar Gugatan Para Penggugat yang demikian sangat tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan hukum acara yang berlaku. Bagaimana mungkin di dalam suatu Gugatan terdapat perbedaan dasar Gugatan yaitu Permasalahan Harta Bersama/Harta Gono-Gini dan Perbuatan Melawan Hukum. Memperhatikan hal tersebut, maka sudah sangat jelas bahwasannya Gugatan Para Penggugat aquo telah mencampuradukkan antara Permasalahan Harta Bersama/Harta Gono-Gini dengan Perbuatan Melawan Hukum.
5. B a h w a Dengan digabungnya Gugatan mengenai Harta Bersama/Harta Gono-Gini dengan Perbuatan Melawan Hukum, maka Gugatan menjadi tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*),
Atas dasar hal tersebut nyata-nyata Gugatan yang diajukan Para Penggugat aquo mengandung cacat formil gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*),

Halaman 34 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



M a k a Terhadap Gugatan Para Penggugat yang mengandung cacat formil Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) yang demikian sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya **ditolak** atau setidaknya-tidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima**.

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

1. **B a h w a** Para Penggugat di dalam dalil Surat Gugatannya dengan sangat jelas mendalilkan hal-hal sebagai berikut:
 - 1) Posita angka (42) halaman (5), mendalilkan: “.....
..... berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 141/V/1985 tanggal 28 bulan Mei 1985 yang dibuat oleh Ny. Sitti Marjami Sopangat, S.H., sebagai Notaris di Jakarta,”
 - 2) Posita angka (44) halaman (10), mendalilkan: “..... Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 yang dibuat oleh dan dihadapan Henalda Fitrika, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor”.
2. **B a h w a** Namun demikian, pihak Notaris pembuat Akta Jual Beli Nomor 141/V/1985 tanggal 28 Mei 1985, yaitu Ny. Sitti Marjami Sopangat, S.H., dan Notaris pembuat Akta Perjanjian Kredit Nomor 13, yaitu Henalda Fitrika, S.H., M.Kn., justru tidak ditarik ataupun diikutsertakan sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat dalam perkara aquo oleh Para Penggugat. Padahal pihak-pihak tersebut sangat diperlukan dalam persidangan aquo, untuk mendapatkan fakta hukum dan petunjuk hukum yang jelas dan tegas, agar Putusan atas perkara aquo mencerminkan rasa keadilan bagi seluruh pihak. Sehingga berakibat Gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil kekurangan pihak (*plurium litis consortium*),
3. **B a h w a** Terhadap adanya Gugatan yang cacat formal (*plurium litis consortium*) tersebut, maka dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap Gugatan yang Kekurangan Pihak, menyatakan bahwa **“tidak dapat diterima Gugatan aquo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat”**.

Vide:

Halaman 35 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



- Putusan MARI Nomor 45 K/Sip/1954, tanggal 9 Mei 1956.
- Putusan MARI Nomor 938 K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober 1972.
- Putusan MARI Nomor 216 K/Sip/1974, tanggal 27 Maret 1975.
- Putusan MARI Nomor 151 K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975.
- Putusan MARI Nomor 1424 K/Sip/1975, tanggal 6 Juni 1976.
- Putusan MARI Nomor 878 K/Sip/1977, tanggal 19 Juni 1979.

M a k a

Terhadap Gugatan Para Penggugat yang mengandung cacat formil kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) yang demikian sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA.**

II. DALAM PROVISI

Bahwa dalam Gugatannya aquo Para Penggugat mendalihkan pada Posita angka (116) halaman (25) dan Halaman (26) I. PROVISI yang pada intinya mengajukan permohonan Provisi kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi Hak tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 04280 atas nama Tjandra Susilo (Penggugat II), Kel. Rawa Buaya, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat seluas 209 M² (Dua Ratus Sembilan Meter Persegi) Perumahan Bojong Permai Jalan Anggur V Blok I 10 Kavling No. 25, Kel. Rawa Buaya, Kec. Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (untuk selanjutnya disebut objek sengketa), hal tersebut merupakan hal yang keliru dan sangat bertentangan dengan hukum. Dengan demikian Majelis Hakim dengan tegas agar mengesampingkan Provisi tersebut, tidak perlu dipertimbangkan, dan sudah seharusnya ditolak.

Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan alasan permohonan Provisi tersebut dan tidak memberikan dasar hukum apapun dalam Gugatan aquo yang mendasari permohonan Provisi dimaksud, sehingga jelas terbukti bahwa permohonan Provisi yang diajukan Para Penggugat tidak berdasar hukum. Permohonan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak logis



dan sangat mengada-ada tanpa didasari dasar hukum yang logis.

Bahwa berdasarkan alasan di atas sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo **MENOLAK PERMOHONAN PROVISI PARA PENGUGAT**

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, dengan ini **Tergugat** mengajukan **Jawaban** pada pokok perkara sebagai berikut,
Hal-hal yang telah disampaikan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula disampaikan dalam pokok perkara (*mutatis mutandis*)
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat,
3. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut,
4. Bahwa Perlu Tergugat sampaikan dan jelaskan bahwasannya Penggugat III mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan Tergugat, dikarenakan adanya peristiwa pinjam-meminjam/hutang-piutang atau dengan kata lain Penggugat III merupakan Debitur pada Tergugat. Penggugat III telah menikmati Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Kredit KPR No. 13, tanggal 24 Oktober 2018 dengan Plafond sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu selama 192 (Seratus Sembilan Puluh Dua) bulan, yang dibuat oleh dan berhadapan dengan Notaris Henalda Fitrika, S.H., M.Kn., yang beralamat di Jalan Anton Soedjarwo VI No. 4 Komplek Polri Nagrak, Legenda Wisata, Gunung Putri, Kabupaten Bogor.
5. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit Penggugat III, telah diserahkan jaminan sebagai agunan kredit berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 04280 atas nama Tjandra Susilo (Penggugat II), Kel. Rawa Buaya, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat seluas 209 M² (Dua Ratus Sembilan Meter Persegi) Perumahan Bojong Permai



Jalan Anggur V Blok I 10 Kavling No. 25, Kel. Rawa Buaya, Kec. Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta (untuk selanjutnya disebut objek sengketa), yang telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (HT I) untuk kepentingan Tergugat sebesar Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 09468/2018 tanggal 26 Desember 2018, atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 23/2018 tanggal 16 Juni 2018 yang dibuat oleh Notaris/PPAT I Gede Satria Budi, S.H., M.Kn., yang beralamat di The City Resort Residence Rukan Miami Blok E No. 6, Jalan Outer Ring Road, RT. 7/RW. 14, Cengkareng Timur, Kota Jakarta Barat.

Sebagaimana juga diakui sendiri oleh Para Penggugat di dalam Posita Gugatannya aquo angka (1)-(3) halaman (2), Posita angka (4)-(8) halaman (3), Posita angka (9)-(10) halaman (4), Posita angka (20)-(21) halaman (5), Posita angka (43) halaman (9), dan Posita angka (44)-(47) Halaman (10).

6. Bahwa Telah diikat dan dibebaninya objek sengketa dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit kepada Tergugat, membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat memiliki HAK untuk melakukan **lelang eksekusi** terhadap objek sengketa tersebut sebagai sumber pelunasan kredit Penggugat III apabila Penggugat III selaku Debitur **cidera janji/wanprestasi**. Agunan kredit atas pinjaman Penggugat III yang dijadikan jaminan kredit kepada Tergugat telah Tergugat lakukan lelang eksekusi hak tanggungan sebanyak 2 (Dua) kali melalui Turut Tergugat sebagai sumber pelunasan kredit Penggugat III kepada Tergugat dan akan kembali Tergugat ajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Turut Tergugat.

7. Bahwa Hak Tergugat tersebut didasarkan pada ketentuan **Pasal 6** jo. **Pasal 20** ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**UUHT**), yang secara tegas menyatakan bahwa:

Pasal 6 UUHT:

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

Pasal 20 ayat (1) UUHT:



"Apabila debitor **cidera janji**, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 6**, atau
- b. **Title eksekutorial** yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

Objek Hak Tanggungan **dijual melalui pelelangan umum** menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya".

Hak Tergugat tersebut juga telah disepakati di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Pasal 2 butir (6) yang menyatakan bahwa:

"Jika debitor **tidak memenuhi kewajibannya** 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 di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian,
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan,
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi,
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan,
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas, dan
 - f. Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperlukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut.
- 8.

Bahwa Penggugat III sudah tidak lagi mampu membayar cicilan hutang/pinjaman kepada Tergugat, atau dengan kata lain Penggugat III telah tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit sesuai perjanjian kepada Tergugat, dengan demikian Penggugat III



dapat dikategorikan telah **cidera janji/wanprestasi**.

Hal tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Terbitan Sinar Grafika halaman 454 yang menyatakan bahwa wanprestasi terjadi apabila Debitur:

1. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
2. Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
9. 3. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

Bahwa di dalam perjalanan kreditnya Debitur bahkan tidak melakukan pembayaran angsuran pinjamannya kepada Tergugat dan/atau tidak melakukan pembayaran angsuran pinjaman kepada Tergugat tidak tepat waktu maupun tidak tepat jumlah, dan pada akhirnya kredit Debitur menjadi macet (menunggak), sehingga Penggugat III sebagai Debitur dapat dikategorikan telah **cidera**

10. **janji/wanprestasi**.

Bahwa atas cidera janji/wanprestasinya Penggugat III tersebut, Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan demi hukum berhak untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa yang menjadi jaminan kredit, tetapi Tergugat tidak serta merta melaksanakan haknya tersebut dan justru masih beritikad baik memberi kesempatan kepada Debitur untuk menjual agunan kredit secara damai/dibawah tangan/dilakukan penjualan sendiri. Namun hal tersebut tidak dilaksanakan dengan baik dan maksimal.

Oleh karena itu sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku agar tidak semakin berlarut-larut penyelesaian kredit macet Penggugat III, dengan ini Tergugat menyampaikan surat peringatan-surat peringatan sebagai berikut:

- a) Surat Peringatan Pertama Nomor: B.6854/KC-XIV/ADK/10/2021, tanggal 25 Oktober 2021,
 - b) Surat Peringatan Kedua Nomor: B.6885/KC-XIV/ADK/11/2021, tanggal 26 November 2021,
 - c) Surat Peringatan Ketiga Nomor: B.7713/KC-XIV/ADK/12/2021, tanggal 01 Desember 2021.
- 11.

Bahwa Surat peringatan-surat peringatan dari Tergugat tersebut ternyata tidak ditanggapi dengan baik oleh Debitur, dan ternyata tetap tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya kepada



Tergugat, sehingga kreditnya tetap macet (menunggak).

Dikarenakan melalui Surat Peringatan-Surat Peringatan tersebut tidak diindahkan, selanjutnya Tergugat menempuh upaya penyelesaian kredit melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan.

12. Bahwa Tergugat juga telah melakukan penagihan-penagihan kepada Debitur dengan tetap mengedepankan upaya-upaya secara persuasif dan kekeluargaan serta mengacu pada Perjanjian Kredit.

Di dalam Pasal 20 UUHT telah diatur ada 3 (tiga) cara untuk melaksanakan eksekusi objek Hak Tanggungan yaitu:

- a. Melalui penjualan umum atas kekuasaan sendiri Pemegang Hak Tanggungan/**Parate Eksekusi** (vide Pasal 6 UUHT), atau
- b. Berdasarkan title Eksekutorial yang ada pada Sertifikat Hak Tanggungan/**Fiat Eksekusi** (vide Pasal 14 UUHT), atau
- c. Melalui Penjualan secara di bawah tangan.

13. Bahwa UUHT memberikan hak dan wewenang sepenuhnya kepada Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk memilih dan menentukan salah satu dari ketiga cara eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut yang akan ditempuh dalam rangka penyelesaian kredit macet Penggugat III,

14. Bahwa perlu Tergugat sampaikan bahwa upaya penyelesaian kredit macet Penggugat III yang sudah ditempuh dan akan kembali ditempuh Tergugat adalah melalui **Parate Eksekusi** (vide Pasal 6 UUHT),

Lelang eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi) tersebut **tidak memerlukan perintah** atau **persetujuan** dari Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana didalilkan Para Penggugat, karena lelang eksekusi tersebut **bukan lelang atas dasar title eksekutorial** (vide Pasal 14 UUHT) dari Hak Tanggungan,

Terkait dengan pelaksanaan eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT, juga telah diterbitkan Surat Edaran dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : **SE-21/PN/1998** tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dan Surat Edaran Nomor: **SE-23/PN/2000**

Dalam angka 1 Surat Edaran No. SE-21/PN/1998 tersebut dikatakan :



"...Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak. Oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan"

Selanjutnya dalam angka 3 Surat Edaran tersebut ditegaskan

*"Lelang Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah tergolong pada **Lelang Sukarela**....."*

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Surat Edaran No. SE-23/PN/2000 yang menyatakan :

Angka 2 :

*"Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan **tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan** mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian".*

Dengan demikian sudah selayaknya jika Majelis Hakim secara tegas menolak dalil Para Penggugat pada posita angka (62)-(67) halaman (13)-(14) dan posita angka (99)-(103) halaman (21), **sudah seharusnya ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan lagi.**

15. Bahwa perlu Tergugat tegaskan dan sampaikan bahwa Pembuatan perjanjian kredit antara Penggugat III dengan Tergugat juga telah memperhatikan prinsip keseimbangan dan keadilan, karena sebelum akta perjanjian kredit dibuat, Penggugat III telah diberikan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK)/Offering Letter (OL) yang berisi syarat dan ketentuan kredit (termasuk suku bunga kredit) untuk dipelajari Penggugat III sebelum dituangkan dalam Perjanjian Kredit,

Bahkan sebelum Akta Perjanjian Kredit ditandatangani, isinya telah dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris Henalda Fitrika, S.H., M.Kn., selaku Notaris pembuatnya kepada Penggugat III, sehingga Penggugat III tetap berkesempatan untuk menanyakan apabila ada yang kurang jelas/belum mengerti dan Penggugat III masih dapat mempertimbangkan untuk menolak atau menyetujui syarat dan ketentuan kredit dalam Perjanjian Kredit. Nyatanya Penggugat III menandatangani dan setuju. Sebagai Akta Notariil, sebelum ditandatangani para pihak, isi dari akta tersebut telah dibacakan dan



dijelaskan oleh Notaris pembuatnya dan penandatanganan akta tersebut juga disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi,

Menurut penjelasan pasal 165 HIR, suatu akta otentik (akta notariil) merupakan suatu bukti sempurna tentang apa yang tertera di dalamnya, sehingga apabila pihak lain mengatakan bahwa isi akta otentik tidak benar, maka pihak yang menyangkal itulah yang harus membuktikan bahwa akta otentik itu tidak benar, sedangkan pihak yang memakai akta otentik itu tidak perlu membuktikan, bahwa isi akta otentik itu benar,

16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil pada posita angka (69) halaman (15) Gugatan Para Penggugat aquo yang pada intinya menyatakan Tergugat tidak pernah memberikan atau menawarkan restrukturisasi kredit kepada Para Penggugat, Dalil Para Penggugat yang demikian jelas mengandung kebohongan, sangat mengada-ada, ingin memutarbalikkan fakta, tidak berdasar hukum dan ingin menutup-nutupi fakta hukum yang sebenarnya Para Penggugat tidak mau melunasi pinjaman/hutangnya kepada Tergugat, sehingga patut dikesampingkan atau ditolak.
17. Bahwa perlu Tergugat tegaskan dan ingatkan kembali atas kelupaan/pura-pura lupanya Para Penggugat tersebut. Tergugat telah memberikan kesempatan yang sangat cukup kepada Penggugat III untuk menyelesaikan kredit macetnya kepada Tergugat melalui surat peringatan-surat peringatan sebagaimana Tergugat sampaikan di atas. Serta Tergugat juga telah bertitik baik dengan memberikan **restrukturisasi kredit** kepada Penggugat III yang dituangkan dalam SPPK Restrukturisasi KPR Nomor: B.4903/KC-XIV/ADK/08/2021, tanggal 02 Agustus 2021 yang telah ditandatangani sendiri oleh Debitur.
18. Bahwa perlu Tergugat sampaikan bahwa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang merupakan perubahan dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, **nilai limit** yang ditetapkan dalam lelang eksekusi adalah minimal sebesar **nilai likuidasi (nilai jual cepat)** bukan nilai dari Para Penggugat. Sesuai Pasal 43 ayat (2), penetapan nilai limit lelang khususnya lelang eksekusi atas dasar Pasal 6 UUHT menjadi tanggungjawab **Penjual** (dhi adalah Pemegang Hak Tanggungan-Tergugat *in casu*),



Adapun yang dimaksud dengan Penjual menurut Pasal 1 butir 19 PMK di atas yaitu orang, badan hukum atau badan usaha instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang,

Di dalam Pasal 44 ayat (1) diatur bahwa Penjual di dalam menetapkan nilai Limit berdasarkan:

- a. Penilaian oleh Penilai, atau
- b. Penaksiran oleh Penaksir.

Selanjutnya disebutkan dalam Pasal 44 ayat (2) dan ayat (3) bahwa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya, sedangkan Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) merupakan **pihak yang berasal dari Penjual**, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

Lebih lanjut Pasal 45 mengatur bahwa Nilai Limit yang ditetapkan Penjual harus **berdasarkan penilaian dari Penilai** dalam hal:

- a. Lelang eksekusi pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan lelang eksekusi harta pailit dengan **nilai limit paling sedikit Rp. 1.000.000.000,-** (satu miliar rupiah), atau
- b. Bank kreditor akan **ikut menjadi peserta** pada lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fidusia.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 49 PMK di atas, dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT Nilai Limit yang ditetapkan paling sedikit **sama dengan Nilai Likuidasi (Nilai jual cepat)**.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas penetapan nilai limit lelang objek sengketa menjadi tanggung jawab dan wewenang Tergugat tanpa harus meminta persetujuan dari Para Penggugat, Ketentuan tersebut dapat dipahami karena apabila penetapan nilai limit lelang eksekusi harus mendapat persetujuan Para Penggugat, sudah pasti lelang tidak akan terlaksana karena Para Penggugat pasti meminta nilai limit setinggi-tingginya atau minimal sebesar harga pasar, sedangkan menurut PMK di atas, nilai limit lelang minimal sebesar nilai likuidasi bukan nilai pasar. Apabila nilai limit lelang eksekusi ditetapkan sebesar nilai pasar, sudah pasti tidak akan ada calon pembeli karena lelang eksekusi tersebut menjadi



tidak ada bedanya dengan jual beli biasa dan justru jatuhnya lebih mahal karena pemenang lelang masih akan dibebani biaya-biaya lelang disamping pajak-pajak dan BPHTB.

Dengan demikian sudah selayaknya jika Majelis Hakim secara tegas menolak dalil Para Penggugat pada posita angka (14) halaman (4), posita angka (16) halaman (5) halaman (13)-(14) dan posita angka (99)-(103) halaman (21), **sudah seharusnya ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan lagi.**

19. Bahwa sampai dengan batas waktu yang diberikan dan sudah sangat lama, ternyata Penggugat III tetap tidak menyelesaikan kredit macetnya kepada Tergugat, oleh karenanya agar penyelesaian kredit macet Penggugat III tidak lebih berlarut-larut lagi, maka dalam rangka lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa, Tergugat telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan bantuan Turut Tergugat sebagai satu-satunya instansi yang berhak dan berwenang melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan, dengan 2 (Dua) pelaksanaan lelang sebagai berikut,

20. Bahwa Tergugat mengajukan dan mengirimkan Surat Permohonan Lelang kepada Turut Tergugat melalui Surat Nomor: B.5829-XIV/KC/ADK/10/2022, tanggal 19 Oktober 2022, Atas permohonan Tergugat tersebut, Turut Tergugat telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang yang diberitahukan kepada Tergugat melalui Surat Nomor: S-4083/KNL.0702/2022, tanggal 24 November 2022.

Setelah mendapatkan jadwal pelaksanaan lelang dari Turut Tergugat, Tergugat kemudian mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada Debitur melalui Surat Nomor: B.7615-XIV/KC/ADK/11/2022, tanggal 25 November 2022.

Selanjutnya, Tergugat menerbitkan beberapa pengumuman lelang sebagai berikut, Pengumuman lelang pertama melalui media selebaran/tempel pada tanggal 13 Desember 2022 dan melalui Surat Kabar Koran Harian Terbit, tanggal 28 Desember 2022.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa dalam rangka penyelesaian kredit macet Penggugat III oleh Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat yang dilaksanakan pada tanggal 11 Januari 2023, dengan hasil Tidak Ada Peminat (TAP) sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor 11/26/2023, tanggal 11 Januari 2023.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa kemudian Tergugat kembali mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan (lelang ulang) kepada Turut Tergugat, Tergugat mengajukan dan mengirimkan Surat Permohonan Lelang kepada Turut Tergugat melalui Surat Nomor: B.1804-XIV/KC/ADK/04/2022, tanggal 13 April 2023.

Atas permohonan Tergugat tersebut, Turut Tergugat telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang yang diberitahukan kepada Tergugat melalui Surat Nomor: S-2720/KNL.0702/2022, tanggal 21 Juli 2023.

Setelah mendapatkan jadwal pelaksanaan lelang dari Turut Tergugat, Tergugat kemudian mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada Debitur melalui Surat Nomor: B.3488-XIV/KC/ADK/07/2023, tanggal 28 Juli 2023.

Selanjutnya, Tergugat menerbitkan beberapa pengumuman lelang sebagai berikut, Pengumuman lelang pertama melalui media selebaran/tempel pada tanggal 31 Juli 2023 dan melalui Surat Kabar Koran Harian Terbit, tanggal 15 Agustus 2023.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa dalam rangka penyelesaian kredit macet Penggugat III oleh Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat yang dilaksanakan pada tanggal 29 Agustus 2023, dengan hasil Tidak Ada Peminat (TAP) sesuai Kutipan Risalah Lelang Nomor 737/26/2023, tanggal 29 Agustus 2023.

22. Bahwa seluruh persyaratan dan prosedur lelang eksekusi terhadap objek sengketa yang menjadi agunan kredit Penggugat III kepada Tergugat, sejak permohonan lelang, penetapan jadwal lelang, pengumuman lelang, pelaksanaan lelang sampai dengan penerbitan Risalah Lelang telah dilakukan oleh Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat telah sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,

23. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut di atas, maka lelang eksekusi objek sengketa yang dilakukan Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat sudah sesuai ketentuan yang berlaku dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Para

Halaman 46 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Penggugat. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

24. Bahwa Para Penggugat di dalam dalil Gugatannya *a quo* dalam Posita angka (117) halaman (25) dan Petitum angka (4) halaman (26) yang pada intinya meminta diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek sengketa yang dijadikan agunan/jaminan kredit tersebut di atas.

Dalil Para Penggugat yang demikian jelas tidak berdasar hukum, sangat mengada-ada, dan tidak memahami ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*).

25. Bahwa Sita jaminan yang dimintakan oleh Penggugat sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum. Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), telah diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, yang menyatakan bahwa :

"Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya baik yang tidak bergerak maupun bergerak, dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur, atas surat permintaan dari orang yang berkepentingan, Ketua Pengadilan boleh memberikan perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya".

Dengan merujuk pada ketentuan dalam HIR, maka tidak seharusnya Para Penggugat mengajukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek sengketa yang dijadikan agunan/jaminan kredit Penggugat III pada Tergugat, apalagi dalam perkara *a quo* justru Penggugat III selaku Debitur telah melakukan wanprestasi/cidera janji, dan tidak ada satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

Sejalan dengan itu sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 394K/Pdt/1984 tanggal**



26. **31 Mei 1985**, yang menyatakan bahwa terhadap tanah dan/atau bangunan yang telah dijadikan jaminan hutang pada Tergugat tidak dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*). Atas dasar hal tersebut sudah seharusnya permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan/atau bangunan tersebut ditolak, Bahwa tidak ada Kerugian materiil maupun immateriil yang dialami oleh Para Penggugat, juga nyata-nyata tidak diderita Para Penggugat sehingga patut ditolak. Selain itu, mengenai tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil telah ditentukan bahwa haruslah dapat dibuktikan secara terperinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut (**vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 78 K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974**), dan selain itu pula tuntutan mengenai ganti kerugian haruslah disertai dengan bukti (**vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 558 K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983**).

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 7 Oktober 1976 Nomor 196K/Sip/1974 pada intinya ***perlu ditinjau kedudukan kemasyarakatan dari pihak yang dirugikan tersebut***,

Dalam hal inipun harus dibuktikan adanya relevansi hukum antara kerugian immateriil yang diderita (*quod non*) dikaitkan dengan status kemasyarakatan Para Penggugat.

Sehingga sudah selayaknya jika Majelis Hakim secara tegas menolak dalil Para Penggugat pada Posita angka (68) halaman (14), Posita angka (115) halaman (24)-(25), dan Petitum angka (5) halaman (26)-(27) yang tidak berdasar hukum sama sekali dan sangat mengada-ada, sudah sepatutnya ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan lagi.

27. Bahwa perlu Tergugat sampaikan bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. harus ada perbuatan,
2. **perbuatan itu harus melawan hukum,**
3. ada kerugian,
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian,



5. ada kesalahan (*schuld*),

Namun ternyata tidak satupun dalil Gugatan Para Penggugat yang mampu menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, **terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Tergugat.**

Oleh karena tidak satu pun syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata terpenuhi, maka dalil Perbuatan Melawan Hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Para Penggugat tujukan kepada Tergugat adalah **tidak berdasar hukum dan tidak beralasan,**

28. Bahwa mengingat penyelesaian kredit macet Penggugat III yang dilakukan oleh Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat melalui Parate Eksekusi telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, maka tindakan Tergugat tersebut bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dalil Gugatan Para Penggugat pada Posita angka (55)-(57) halaman (12), Posita angka (112)-(113) halaman (23), dan Posita angka (114) halaman (24), serta Petitum angka (2) halaman (26) yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, **sudah seharusnya ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan lagi.**
29. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan aquo baik pada Posita angka (118) halaman (25) dan Petitum angka (6) halaman (27) yang pada intinya meminta agar menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan isi Putusan terhitung sejak Putusan berkekuatan hukum tetap, Posita dan Petitum Para Penggugat yang demikian semakin menunjukkan bahwa Gugatan Para Penggugat aquo hanya akal-akalan Para Penggugat saja dan mengindikasikan adanya itikad tidak baik dan niat jahat dari Para Penggugat.
30. Bahwa hal ini menunjukkan pula bahwa Para Penggugat juga tidak memahami hakekat dari Uang Paksa (*dwangsom*). Sesuai pengarahan mantan Ketua Mahkamah Agung RI, Dr. H. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H., dalam acara Penutupan Rakerda Pengadilan Tinggi Sumut tanggal 30 Nopember 2012, uang paksa (*dwangsom*)



merupakan upaya paksa tidak langsung yang bertujuan untuk memaksa secara *psychis* kepada terdakwa agar bersedia melaksanakan isi putusan hakim, Uang Paksa (*dwangsom*) tersebut hanya dapat dikenakan dalam hal terdakwa dihukum untuk melakukan suatu perbuatan. Di samping itu dalam praktek peradilan Uang Paksa (*dwangsom*) juga tidak dapat diterapkan terhadap penghukuman yang selalu dapat dipaksakan pemenuhannya misalnya melalui upaya eksekusi,

Atas dasar hal tersebut jelas bahwa tuntutan pembayaran Uang Paksa (*dwangsom*) yang diajukan Para Penggugat dengan dasar agar Terdakwa tidak lalai melaksanakan Putusan perkara aquo adalah tidak tepat dan tidak berdasar sama sekali,

31. **Bahwa apabila dilihat dari Posita dan Petitum Para Penggugat yang diajukan sama sekali tidak sesuai, karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa.** Yangmana dalam uraian Posita tidak terlihat sama sekali adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terdakwa, dan justru yang telah dilakukan oleh Terdakwa dalam hal objek sengketa yang menjadi jaminan/agunan kredit telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.
32. Bahwa untuk dalil-dalil Gugatan Para Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum selain dan selebihnya yang tidak/belum/terlewat Terdakwa tanggap, secara otomatis Terdakwa menolak dengan tegas karena tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan Gugatan *a quo*.
33. Bahwa sesuai fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas, jelas dan dapat dibuktikan bahwa Gugatan Para Penggugat terhadap Terdakwa adalah Gugatan yang tidak benar, tidak berdasar hukum sama sekali, sangat mengada-ada, dan perbuatan Terdakwa selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan yang bertitikad baik telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
34. Bahwa mengingat Terdakwa telah melaksanakan seluruh ketentuan dan prosedur pemberian fasilitas kredit dan pengikatan terhadap objek sengketa yang dijadikan agunan/jaminan kredit dalam Gugatan *a quo* telah sesuai ketentuan yang berlaku. Sehingga berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum tersebut di atas sudah sepantasnya seluruh Posita dan Petitum Gugatan Para Penggugat



tersebut harus ditolak.

MAKA Tergugat Mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa, mengadili, dan memutus Gugatan Para Penggugat yang tidak berdasar hukum yang demikian dengan Putusan,

A. DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.

B. DALAM PROVISI :

Menolak Provisi yang diajukan Para Penggugat untuk seluruhnya.

C. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat Seluruhnya atau Setidaknya Menyatakan Gugatan Para Penggugat yang Tidak Berdasar Hukum yang Demikian Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*),
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini,
3. Atau Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat Berpendapat Lain, Maka Mohon Putusan yang Seadil-Adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel* (Kabur dan tidak jelas)

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat mengalami kekaburan (*obscur libel*), hal mana terlihat dari:

- a. Bahwa gugatan Penggugat tidak dengan tegas dan tidak jelas menyebutkan identitas obyek dari gugatan *a quo*. Obyek gugatan tidak disebutkan batas-batasnya padahal obyek gugatan adalah bersifat empiris dan bisa ditunjuk, jelas dan harus terbatas identitasnya agar tidak kabur dan pasti apa dan bagian apa yang menjadi obyek perkara dalam perkara *a quo*.
- b. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 1149.K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 disebutkan bahwa "*apabila di dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima*".
- c. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, dikarenakan tidak jelasnya penyebutan mengenai letak dan batas-batas obyek perkara secara pasti, maka cukup beralasan jika Turut Tergugat mohon kepada

Halaman 52 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

2. Eksepsi *Plurium litis consortium* (kurang pihak)

a. Bahwa penggugat dengan tegas mengakui telah mengajukan permohonan fasilitas kredit dan telah mengikatkan diri sebagai Debitur kepada Tergugat dalam Perjanjian Kredit nomor 13 yang dibuat dihadapan Notaris Henalda Fitrika, S.H., M.Kn. pada tanggal 24 Oktober 2018.

b. Bahwa Penggugat mendalilkan obyek sengketa merupakan harta bersama dan Penggugat I merasa tidak pernah diminta persetujuan atau menandatangani Surat Persetujuan untuk menjadikan obyek perkara sebagai agunan hutang.

c. Bahwa dalam gugatannya Penggugat juga mengakui bahwa Debitur *in casu* Penggugat III merupakan anak kandung dari Penggugat I dan Penggugat II, namun juga mendalilkan bahwa Penggugat I merasa tidak pernah diminta persetujuan atau menandatangani surat persetujuan untuk menjadikan obyek perkara sebagai agunan hutang. Hal ini sangat bertentangan dengan yang tercantum pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan nomor 14 tanggal 24 Oktober 2018 dan Perjanjian Kredit nomor 13 tanggal 24 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Henalda Fitrika, S.H., M.Kn. yang menyebutkan bahwa "***Tuan Tjandra Susilo Sunarjo in casu Penggugat II, menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang sah dan berhak yaitu Nyonya Anne Setiawati Murtanto***". Sehingga sudah jelas dan tak terbantahkan bahwa dalil tersebut tidaklah berdasar dan mengada-ada.

d. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT merupakan pemenuhan janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 23/2018 tanggal 16 November 2018 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Gede Satria Budi, S.H., M.Kn.

e. Bahwa apabila dalil Penggugat mengenai tidak adanya persetujuan untuk menjadikan obyek perkara sebagai agunan hutang Penggugat III, maka sudah seharusnya juga melibatkan dan menarik



Notaris Henalda Fitrika, S.H., M.Kn. dan PPAT I Gede Satria Budi, S.H., M.Kn sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena persetujuan atau penandatanganan tersebut terjadi pada proses pembuatan Perjanjian Kredit dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang mana masing-masing dibuat dihadapan Notaris dan oleh PPAT tersebut sehingga mereka dapat menjelaskan peristiwa hukum dimaksud dalam persidangan perkara *a quo*.

f. Bahwa walaupun sesuai hukum acara perdata dan Yurisprudensi MARI No. 305K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada intinya menyatakan bahwa merupakan wewenang dari Penggugat untuk menentukan siapa saja pihak yang digugat, **akan tetapi** agar suatu permasalahan dapat diselesaikan secara tuntas haruslah tepat menentukan pihak-pihak yang ikut ditarik dalam suatu hubungan hukumnya, hal mana suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya dalam arti masih terdapat orang-orang/pihak-pihak yang seharusnya ikut digugat tetapi tidak diikutsertakan, maka gugatan demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi MARI No. 294 K/Sip/1971 tertanggal 17 Juli 1971 jo. Yurisprudensi MARI No. 1642 K/Pdt/2005 dengan pertimbangan hukumnya:

“ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard.

g. Bahwa dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dan menyatakan **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

3. Eksepsi Gugatan *Error in Persona*

a. Bahwa apabila mencermati keseluruhan isi gugatan, yang menjadi latar belakang Penggugat mengajukan Gugatan adalah pelaksanaan lelang atas obyek perkara *a quo* yang dilakukan oleh Turut Tergugat.

b. Bahwa pelaksanaan lelang yang diajukan Tergugat kepada Turut Tergugat adalah akibat dari Debitur yang cidera janji/wanprestasi. Turut



tergugat hanyalah melaksanakan tugas sebagaimana yang diamanatkan Undang-Undang.

c. Bahwa dapat Turut Tergugat jelaskan mengenai perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 yang berbunyi: "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*" juncto Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 dengan tegas menyatakan bahwa "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Obyek Lelang*",

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas telah jelas nyata dan tidak terbantahkan tidak adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dan Turut Tergugat. Karena Tergugat tidak akan mengajukan permohonan lelang apabila Debitur in casu Penggugat III tidak wanprestasi. Dan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut tergugat telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

e. Berdasarkan fakta hukum tersebut, maka jelas dan tidak terbantahkan bahwa menarik dan menempatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta II sebagai Turut Tergugat adalah hal keliru dan tidak berdasar hukum serta *error in persona*, sebab bertentangan dengan asas perjanjian yang digariskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa *semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya* dan Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa *suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya*.

f. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut, sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat memutuskan bahwa keikutsertaan Turut Tergugat dalam Gugatan Penggugat telah menyebabkan gugatan menjadi salah pihak (*error in persona*) atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

B. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 55 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.
3. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan Gugatan adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan melalui perantara Turut Tergugat atas **obyek perkara** berupa Sebidang tanah seluas 209 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri/tertanam di atasnya, sesuai SHM No.04280 terdaftar atas nama TJANDRA SUSILO terletak di Perumahan Bojong Permai Jalan Anggur V Blok I.10 Kav. No.25, Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, oleh karena itu, pada Jawaban ini Turut Tergugat akan menguraikan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat terkait pelaksanaan lelang obyek perkara telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Terhadap Obyek Sengketa Telah Dilaksanakan Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku Sehingga Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Yang Mengikat

4. Bahwa sebelum Turut Tergugat membantah dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, perkenankanlah Turut Tergugat menyampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
5. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) atas obyek perkara telah dilaksanakan lelang

Halaman 56 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



sebanyak 2 (dua) kali sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 11/26/2023 tanggal 11 Januari 2023, dengan hasil **Tidak Ada Penawaran** dan Risalah Lelang Nomor 737/26/2023 tanggal 29 Agustus 2023, dengan hasil **Tidak Ada Penawaran**.

6. Bahwa terkait pelaksanaan lelang atas obyek perkara dapat Turut Tergugat sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang tersebut, sebagai berikut:

6.1 Bahwa permohonan pelaksanaan lelang tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ("UUHT"), sesuai dengan Perjanjian Kredit (Perorangan) Nomor 13 tanggal 24 Oktober 2018, Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 09468/2018 tanggal 26 Desember 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 23/2018 tanggal 16 November 2018.

6.2 Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, pihak Kreditor *in casu* Tergugat III telah memberikan surat peringatan kepada Debitor *in casu* Tergugat I sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat Peringatan I Nomor Surat nomor B.6854/KC-XIV/ADK/10/2021 tanggal 25 Oktober 2021, Surat Peringatan II nomor B.6885/KC-XIV/ADK/11/2021 tanggal 26 November 2021, Surat Peringatan III nomor B.7713/KC-XIV/ADK/12/2021 tanggal 01 Desember 2021, namun tetap tidak dipenuhi sehingga Tergugat mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat.

6.3 Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat tanggal 19 Oktober 2022 untuk pelaksanaan lelang tanggal 11 Januari 2023 dan Surat Pernyataan tanggal 14 April 2023 untuk pelaksanaan lelang tanggal 29 Agustus 2023, Tergugat telah menyatakan bahwa Debitor (Wendy Veronica Susilo *in casu* Penggugat III) sampai pada dikeluarkan surat peringatan ketiga (terakhir), yang bersangkutan tidak melakukan pembayaran atau telah lalai (wanprestasi) dalam membayar kewajiban hutang.

6.4 Bahwa dapat Turut Tergugat jelaskan mengenai perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad

Halaman 57 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



1941:3 yang berbunyi: “Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya” juncto Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 dengan tegas menyatakan bahwa “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Obyek Lelang”,

6.5 Bahwa kembali Turut Tergugat jelaskan, pelaksanaan lelang atas obyek gugatan telah dilakukan sebanyak 2 (dua) kali sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang nomor 11/26/2023 tanggal 11 Januari 2023, dengan hasil **Tidak Ada Penawaran** dan Risalah Lelang Nomor 737/26/2023 tanggal 29 Agustus 2023, dengan hasil **Tidak Ada Penawaran**.

7. Bahwa terkait pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 11/26/2023 tanggal 11 Januari 2023, dapat Turut Tergugat sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang tersebut, sebagai berikut:

7.1 Bahwa permohonan lelang pertama diajukan oleh Turut Tergugat II, sesuai Surat Permohonan Lelang Agunan Nomor B.5829-XIV/KC/ADK/10/2022 tanggal 19 Oktober 2022 dan setelah Turut Tergugat menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor S-4083/KNL.0702/2022 tanggal 24 November 2022, dengan jadwal pelaksanaan lelang hari Rabu, 11 Januari 2023.

7.2 Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual *in casu* Tergugat telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran pada tanggal 13 Desember 2022 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Terbit pada tanggal 28 Desember 2022 sebagai Pengumuman Kedua.

7.3 Bahwa atas pelelangan ini, Tergugat telah memberitahukan kepada pihak Debitor *in casu* Penggugat III dengan Surat Nomor



B.7615-XIV/KC/ADK/11/2022 tanggal 25 November 2022 dan kepada pemilik jaminan in casu Penggugat II.

7.4 Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 31 ayat (3) PMK Lelang, Turut Tergugat telah mengajukan permohonan penerbitan SKPT kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat guna melengkapi kewajiban dalam pelaksanaan lelang. Menanggapi surat Turut Tergugat tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat telah menerbitkan SKPT Nomor 104940//2022 tanggal 28 Desember 2022, dengan keterangan nama pemegang hak obyek perkara SHM No. 04280 tertulis atas nama Tjandra Susilo dan catatan telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh Tergugat.

7.5 Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 11 Januari 2023 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang **Tidak Ada Penawaran.**

8. Bahwa terkait pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 737/26/2023 tanggal 29 Agustus 2023, dapat Turut Tergugat sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang tersebut, sebagai berikut:

8.1 Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang tanggal 11 Januari 2023 obyek lelang belum terjual, oleh karena itu Tergugat mengajukan permohonan lelang kembali, sesuai Surat Permohonan Lelang Agunan Nomor B.1804-XIV/KC/ADK/04/2023 tanggal 13 April 2023 dan setelah Turut Tergugat menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor S-2720/KNL.0702/2023 tanggal 21 Juli 2023, dengan jadwal pelaksanaan lelang hari Selasa, 29 Agustus 2023.

8.2 Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual *in casu* Tergugat telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran pada tanggal 31 Juli 2023 sebagai Pengumuman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Terbit pada tanggal 15 Agustus 2023 sebagai Pengumuman Kedua.

8.3 Bahwa atas pelelangan ini, Tergugat telah memberitahukan kepada pihak Debitor in casu Penggugat III dan kepada pemilik jaminan in casu Penggugat II dengan Surat Nomor B.3488-XIV/KC/ADK/07/2023 tanggal 28 Juli 2023.

8.4 Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 31 ayat (3) PMK Lelang, Turut Tergugat telah mengajukan permohonan penerbitan SKPT kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat guna melengkapi kewajiban dalam pelaksanaan lelang. Menanggapi surat Turut Tergugat tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat telah menerbitkan SKPT Nomor 56454//2023 tanggal 21 Agustus 2023, dengan keterangan nama pemegang hak obyek perkara SHM No. 0

8.5 4280 tertulis atas nama Tjandra Susilo dan catatan telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama oleh Tergugat.

8.6 Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 29 Agustus 2023 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta II, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang **Tidak Ada Penawaran.**

9. Bahwa legalitas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT sebagaimana telah diatur dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga diakui oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014, yaitu pada bagian Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, yang diantaranya mengatur mengenai pengosongan eksekusi obyek Hak Tanggungan terhadap **pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang**, yang menyebutkan bahwa apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. **Rumusan ini merupakan revisi** terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 s.d 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang.

10. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK 213/2020 serta SEMA No. 4 Tahun 2014 tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa **Lelang**

Halaman 60 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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)



Eksekusi Pasal 6 UUHT adalah lelang Eksekusi yang berdiri sendiri dan keberadaannya diakui oleh peraturan perundangan yang berlaku.

11. Bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), terdapat beberapa kelebihan pengikatan jaminan melalui lembaga hak tanggungan, yaitu sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan UUHT yang diantaranya adalah berciri mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahan dan kepastian dalam hal eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan diantaranya terdapat pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT dimana kreditur diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung obyek jaminan atas kekuasaan sendiri yang dikenal sebagai *parate executie*.

12. Bahwa perlu Turut Tergugat tegaskan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi atas obyek dalam perkara a quo dilakukan berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul atau janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 23/2018 tanggal 16 November 2018, yang menyatakan "*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*".

13. Bahwa selain itu, **Penggugat III juga telah melanggar janji-janji** yang telah dinyatakan sendiri dalam APHT Nomor 23/2018 tanggal 16 November 2018, yaitu Pasal 2 butir 6 pada halaman 8, yang berbunyi : "*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 di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b) *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;*
- c) *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*



- d) Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas ; dan
- f) Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

14. Bahwa dicantulkannya janji-janji sebagaimana tersebut diatas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan 23/2018 tanggal 16 November 2018 memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Dengan demikian, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak Kreditor maupun Debitor sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan -alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata di atas, menjadi jelas bahwa perjanjian yang mengikat adalah perjanjian yang sah. Supaya sah maka pembuatan perjanjian harus berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) suatu hal tertentu, dan 4) suatu sebab yang halal.

16. Bahwa karena pencantuman janji-janji dalam APHT Nomor 23/2018 tanggal 16 November 2018 telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam KUH Perdata serta memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam UUHT, maka **para pihak dalam perjanjian itu wajib untuk tunduk serta patuh terhadap isi perjanjian serta akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut.**

17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum atas pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut di atas, sudah sangat jelas



dan tidak terbantahkan bahwa seluruh dalil gugatan Para Penggugat terkait pelaksanaan lelang yang di laksanakan oleh Turut Tergugat tidak berdasar dan mengada-ada.

Tanggapan Turut Tergugat Atas Posita Penggugat

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 60 s.d 68 halaman 13 s.d 14 yang pada intinya menyatakan pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat tidak sah dan cacat hukum karena tidak dilakukan penetapan sita, aanmaning terdahulu oleh pengadilan, melanggar Pasal 53 PMK 213/2020, tidak sesuai dengan Pasal 26 UUHT, dengan alasan hukum sebagai berikut :

a. Bahwa sesuai PMK 213/2020 jenis lelang obyek perkara adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

b. Bahwa sesuai Pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a), pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, dimana berarti pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (ex lege) kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitor cidera janji. Sehingga dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun.

c. Bahwa pelaksanaan lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah diperkuat dengan pendapat ahli, sebagai berikut :

Dr. Herawati Poesoko, SH.MH., menyatakan :

Pasal 6 UUHT tersebut dipersiapkan oleh Pembentuk Undang-Undang sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditor (bank) dalam rangka memperoleh percepatan perlunasan piutangnya...., maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya parate executie manakala debitor wanprestasi.”;

“kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri.”

Prof.Dr.St. Remy Sjahdeni, SH., menyatakan :



"Untuk melakukan parate executie, Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan Pengadilan setempat."

d. Bahwa Pasal 26 UUHT secara jelas dan tegas dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial), yang bermaksud menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial, dilakukan oleh Ketua Pengadilan dengan mengikuti hukum acara perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi era Hypotek, selama belum dibuat ketentuan baru untuk itu **bukan dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi pasal 6 UUHT.**

e. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang Penggugat III selaku debitur telah diberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali oleh Tergugat selaku Kreditur, melalui surat Surat Peringatan I Nomor Surat nomor B.6854/KC-XIV/ADK/10/2021 tanggal 25 Oktober 2021, Surat Peringatan II nomor B.6885/KC-XIV/ADK/11/2021 tanggal 26 November 2021, Surat Peringatan III nomor B.7713/KC-XIV/ADK/12/2021 tanggal 01 Desember 2021 namun tetap tidak dipenuhi sehingga Tergugat mengajukan lelang kepada Turut Tergugat.

2. Menanggapi dalil Gugatan Para Penggugat pada halaman 22 angka 106 yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat tidak membatalkan lelang karena adanya gugatan. Sepertinya Penggugat keliru dalam memahami pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang karena adanya gugatan, dengan ini Turut Tergugat tegaskan kembali bahwa berdasarkan PMK No. 213/PMK.06/2020 :

Pasal 27

(1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain **selain** debitor/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan obyek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan.

(2) Pihak lain selain debitor /pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:



a. ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;

3. Bahwa mencermati Pasal 27 angka (1) PMK No. 213/PMK.06/2020 di atas sudah sangat jelas dan tidak terbantahkan bahwa Para Penggugat **bukanlah merupakan pihak yang dapat membatalkan lelang** sebelum pelaksanaan lelang.

4. Bahwa oleh karena itu tuntutan provisi Para Penggugat haruslah ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan obyek perkara pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

5. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Para Penggugat angka 92 s.d. 97 yang pada pokoknya mengenai nilai limit yang ditetapkan pada saat pelaksanaan lelang, dengan alasan hukum sebagai berikut :

a. Bahwa kontruksi hukum yang benar mengenai penentuan nilai limit lelang sebagaimana diatur dalam beberapa pasal pada PMK Lelang, sebagai berikut:

Pasal 47 :

1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat **Nilai Limit**.

2) **Nilai Limit** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual.

Pasal 48 :

1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan :

a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;

b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau



c. harga perkiraan sendiri

2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung-jawabkan.

4) Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela.

Pasal 49 ayat a :

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 48 ayat (1) huruf a**, untuk:

a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, **dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);**

Pasal 50 :

Dalam pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

a. menunjukkan laporan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai;

b. menunjukkan laporan hasil penaksiran yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada penaksiran oleh Penaksir;

c. menunjukkan laporan hasil penilaian atau penaksiran terbaru, dalam hal laporan hasil penilaian atau penaksiran sebelumnya tidak berlaku lagi atau terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual; atau

d. menunjukkan harga perkiraan sendiri terbaru, dalam hal Nilai Limit pada Lelang sebelumnya didasarkan pada harga perkiraan sendiri oleh Penjual

Pasal 51 :

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, **Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.**

Pasal 52 angka (1):

Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua



belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang.

Pasal 52 angka (5):

KPKNL tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap besaran nilai yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran.

b. Bahwa pelaksanaan lelang atas obyek aquo telah dilaksanakan sebanyak 2 (dua) kali dengan rincian harga limit lelang sebagai berikut :

No & Tgl. Risaiah Lelang	Nilai Limit	Dasar Penilaian	Hasil Lelang
RL No. 11/26/2023 Tgl. 11 Januari 2023	Rp2.000.000.000,-	Penaksiran Internal PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sesuai Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah yang ada Bangunannya) tanggal 10 Oktober 2022	Tidak Ada Peminat
RL No. 737/26/2023 Tgl. 29 Agustus 2023	Rp1.823.000.000,-		Tidak Ada Peminat

c. Bahwa dari uraian diatas sudah sangat jelas dan terang benderang bahwa penetapan nilai limit atas obyek a quo yang dilakukan oleh Tergugat didahului dengan harga limit sebesar Rp2.000.000.000,00 pada pelaksanaan lelang tanggal 11 Januari 2023 dengan hasil tidak ada peminat, kemudian diturunkan menjadi sebesar Rp1.823.000.000,00 pada pelaksanaan lelang tanggal 29 Agustus 2023 dengan hasil masih tidak ada peminat.

d. Bahwa pada pelaksanaan lelang tanggal 11 Januari 2023 dengan nilai limit berdasarkan surat Pernyataan Nilai Limit tanggal 19 Oktober 2022 adalah sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah). Penetapan harga limit tersebut dilakukan pihak Penjual/Tergugat berdasarkan hasil penilaian internal PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tanggal penilaian 10 Oktober 2022.

e. Bahwa pada pelaksanaan lelang tanggal 29 Agustus 2023 dengan nilai limit berdasarkan surat Pernyataan Nilai Limit tanggal 19 Oktober 2022 adalah sebesar Rp1.823.000.000,00 (satu milyar delapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus dua puluh tiga juta rupiah). Penetapan harga limit tersebut dilakukan pihak Penjual/Tergugat berdasarkan hasil penilaian internal PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tanggal penilaian 10 Oktober 2022.

f. Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Internal PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tertanggal 10 Oktober 2022, obyek *a quo* memiliki **Nilai Likuidasi obyek sebesar Rp1.822.850.000,00 (satu milyar delapan ratus dua puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah)**. Sehingga penetapan **nilai limit** sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) pada pelaksanaan lelang tanggal 11 Januari 2023 dan Rp1.823.000.000,00 (satu milyar delapan ratus dua puluh tiga juta rupiah) pada pelaksanaan lelang tanggal 29 Agustus 2023 adalah **lebih tinggi** dari Nilai Likuidasi tersebut dan telah memenuhi ketentuan yang berlaku (vide Pasal 51 PMK Lelang).

g. Bahwa berdasarkan uraian – uraian diatas sudah jelas dan tak terbantahkan, dengan adanya Penilaian Internal tersebut, maka pelaksanaan lelang obyek perkara telah memenuhi ketentuan Pasal 48 dan Pasal 49 PMK 213/PMK.06/2020. Maka secara hukum penilaian nilai harga limit atas obyek lelang dalam perkara *a quo* dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan terkait dalil Para Penggugat yang menyatakan tidak menerima laporan hasil penilaian ataupun laporan hasil penaksiran dimaksud tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat karena baik nilai limit dan penaksiran menjadi tanggung jawab Tergugat.

h. Bahwa rencana pelaksanaan lelang telah diberitahukan kepada Penggugat III selaku debitur melalui surat nomor B.7615-XIV/KC/ADK/11/2022 tanggal 25 November 2022 untuk rencana pelaksanaan lelang tanggal 11 Januari 2023 dan surat nomor B.3488-XIV/KC/ADK/07/2023 tanggal 28 Juli 2023 untuk rencana pelaksanaan lelang tanggal 29 Agustus 2023.

i. Bahwa selain itu pelaksanaan lelang telah diumumkan oleh Tergugat melalui Selebaran pada tanggal 13 Desember 2022 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Terbit pada tanggal 28 Desember 2022 sebagai Pengumuman Kedua untuk pelaksanaan lelang tanggal 11 Januari 2023 dan melalui Selebaran pada tanggal 31 Juli 2023 sebagai Pengumuman Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Terbit pada tanggal 15 Agustus 2023 sebagai

Halaman 68 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengumuman Kedua untuk pelaksanaan lelang tanggal 29 Agustus 2023 serta untuk pelaksanaan lelang masing-masing telah diunggah melalui website lelang www.lelang.go.id., dimana dalam pengumuman lelang tersebut telah jelas tercantum nilai limit dari obyek sengketa.

6. Bahwa perlu Turut Tergugat untuk menanggapi dalil-dalil gugatan Para Penggugat dalam posita Gugatan yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum.

7. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

8. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPPerdata adalah: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

9. Bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

10. Bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
- b. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
- c. Melanggar kaedah tata susila, atau;
- d. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain

11. Bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi

Halaman 69 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

12. Bahwa ternyata dalam gugatan Para Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa pelaksanaan lelang yang ditetapkan oleh Turut Tergugat terhadap obyek sengketa perkara a quo dimaksud dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, karena proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

13. Bahwa karena pelelangan atas obyek gugatan sesuai Risalah Lelang Nomor Risalah Lelang Nomor 11/26/2023 tanggal 11 Januari 2023 dan Risalah Lelang Nomor 737/26/2023 tanggal 29 Agustus 2023 telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 4 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Dalam Provisi :

- Menolak permohonan provisi Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap obyek sengketa adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat serta Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga No. 3173012201093826 atas nama Kepala Keluarga TJANDRA SUSILO, diberi tanda Bukti PI-1 ;
2. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3173012904510001 atas nama SUSILO SUNARJO, diberi tanda Bukti PI-2 ;
3. Fotocopy sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk NIK 3173016910560001 atas nama ANNE SETIAWATI MURTANO, diberi tanda Bukti PI-3 ;
4. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3173015904820001 atas nama VERONICA SUSILO, diberi tanda Bukti PI-4 ;
5. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 4280/Rawa Buaya dengan luas 209m2 (dua ratus Sembilan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, diberi tanda Bukti PI-5 ;
6. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 09468/2018 atas Nama Tjanda Susilo Sunarjo, diberi tanda Bukti PI-6 ;
7. Fotocopy dari fotocopy Kutipan Akte Perkawinan Nomor 1055/1980 antara Tjandra Susilo Sunarjo dengan Anne Setiawati Murtado, diberi tanda Bukti PI-7 ;
8. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor 141/V/1985 antara Tjandra Susioo Sunarjo dengan PT Bojong Permai, diberi tanda PI-8 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotocopy yang dicocokkan dengan yang asli lalu bukti-bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan disimpan dalam berkas perkara, kecuali bukti surat berupa fotocopy dari fotocopy yang tidak ada aslinya, sehingga oleh karenanya surat-surat bukti dimaksud dapat dipertimbangkan sebagai bukti dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis di atas, Para Penggugat tidak menghadirkan saksi-saksi ke persidangan ;

Halaman 71 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Kredit KPR No. 13, tanggal 24 Oktober 2018, dengan plafond sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu selama 192 (Seratus Sembilan Puluh Dua) bulan atau 16 (Enam Belas) tahun, yang dibuat oleh dan berhadapan dengan Notaris Henalda Fitrika, S.H., M.Kn., yang beralamat di Jalan Anton Soedjarwo VI No. 4 Komplek Polri Nagrak, Legenda Wisata, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, diberi tanda Bukti T-1 ;
9. Fotocopy sesuai dengan asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 04280/Rawa Buaya yang terletak di Perumahan Bojong Permai Jalan Anggur V Blok I 10 Kavling No. 25, Kel. Rawa Buaya, Kec. Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta seluas 209 M2 (Dua Ratus Sembilan Meter Persegi) atas nama Tjandra Susilo, diberi tanda Bukti T-2 ;
10. Fotocopy sesuai dengan asli Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.09468/2018, tanggal 26 Desember 2018, sebesar Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.23/2018 tanggal 16 November 2018 yang dibuat oleh PPAT I Gede Satria Budi, S.H., M.Kn. yang beralamat di The City Resort Residence Rukan Miami Blok E No. 6, Jalan Outer Ring Road, RT. 7/RW. 14, Cengkareng Timur, Kota Jakarta Barat, diberi tanda Bukti T-3 ;
11. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Pertama Nomor: B.6854/KC-XIV/ADK/10/2021, tanggal 25 Oktober 2021, diberi tanda Bukti T-4 ;
12. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Kedua Nomor: B.6885/KC-XIV/ADK/11/2021, tanggal 26 November 2021, diberi tanda Bukti T-5 ;
13. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Ketiga Nomor: B.7713/KC-XIV/ADK/12/2021, tanggal 01 Desember 2021, diberi tanda Bukti T-6 ;
14. Fotocopy dari fotocopy Surat Permohonan Lelang kepada Turut Tergugat melalui Surat Nomor: No. B.5829-XIV/KC/ADK/10/2022, tanggal 19 Oktober 2022, diberi tanda Bukti T-7 ;
15. Fotocopy dari fotocopy Surat Nomor: S-4083/KNL.0702//2022, tanggal 24 November 2022 Perihal Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang yang diberikan kepada Tergugat dengan jadwal pelaksanaan lelang hari Rabu, tanggal 11 Januari 2023, diberi tanda Bukti T-8 ;
16. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang kepada Nyonya Wendy Veronica Susilo dan Tuan Tjandra Susilo Sunarjo selaku Debitur dan Pemilik Agunan melalui Surat Nomor: B.7615-

Halaman 72 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XIV/KC/ADK/11/2022, tanggal 25 November 2022, diberi tanda Bukti T-9 ;

17. Fotocopy dari fotocopy Pengumuman Pertama Lelang melalui Media Selebaran/Tempel tanggal 13 Desember 2022, diberi tanda Bukti T-10 ;

18. Fotocopy dari fotocopy Pengumuman Kedua melalui Surat Kabar Harian Terbitan tanggal 28 Desember 2022, diberi tanda Bukti T-11 ;

19. Fotocopy dari fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor: 11/26/2023, tanggal 11 Januari 2023, diberi tanda Bukti T-12 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotocopy yang dicocokkan dengan yang asli lalu bukti-bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan disimpan dalam berkas perkara, kecuali bukti surat berupa fotocopy dari fotocopy yang tidak ada aslinya, sehingga oleh karenanya surat-surat bukti dimaksud dapat dipertimbangkan sebagai bukti dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis di atas, Tergugat tidak menghadirkan saksi-saksi ke persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya, Turut Tergugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai Asli Surat Permohonan Lelang Agunan Nomor : B.5829-XIV/KC/ADK/10/2022 tanggal 19 Oktober 2022, diberi tanda Bukti TT 1a ;
2. Fotocopy sesuai Asli Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor : S-4083/KNL.0702/2022 tanggal 24 November 2022, diberi tanda Bukti TT 1b ;
3. Fotocopy sesuai Asli Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 13 Desember 2022, diberi tanda Bukti TT 1c ;
4. Fotocopy sesuai Asli Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 28 Desember 2022, diberi tanda Bukti TT 1d ;
5. Fotocopy sesuai Asli Pemberitahuan Jadwal Lelang Nomor : B.7615-XIV/KC/ADK/11/2022 tanggal 25 November 2022, diberi tanda Bukti TT 1e
6. Fotocopy sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 104940/2022 tanggal 28 Desember 2022, diberi tanda Bukti TT 1 f ;
7. Fotocopy sesuai Asli Surat Pernyataan Nilai Limit tanggal 19 Oktober 2022 diberi tanda Bukti TT 1 g;
8. Fotocopy sesuai Asli Risalah Lelang Nomor : 11/26/2023 tanggal 11 Januari 2023, diberi tanda Bukti TT 1 h;
9. Fotocopy sesuai Asli Permohonan Lelang Agunan Nomor : B.1840-XIV/KC/ADK/04/2023 , tanggal 13 April 2023, diberi tanda Bukti TT 2a;
10. Fotocopy sesuai Asli Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk,

Halaman 73 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Cabang Cibubur debitur Wendy Veronica Susilo, Nomor : S-2720/KNL.0702/2023, tanggal 21 Juli 2023, diberi tanda Bukti TT 2b;

11. Fotocopy sesuai Asli Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan , tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda Bukti TT 2c;

12. Fotocopy sesuai Asli Pemberitahuan Jadwal Lelang Nomor : B.3488/XIV/KC/ADK/07/2023 tanggal 28 Juli 2023, diberi tanda Bukti TT 2e;

13. Fotocopy sesuai Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 56454/2023, tanggal 21 Agustus 2023, diberi tanda Bukti TT 2f;

14. Fotocopy sesuai Asli Surat Pernyataan Nilai Limit tanggal 13 April 2023 diberi tanda Bukti TT 2g;

15. Fotocopy sesuai Asli Laporan Penilaian Jaminan (Untuk Tanah yang ada bangunannya) tanggal 10 Oktober 2023 diberi tanda Bukti TT 2h;

16. Fotocopy sesuai Asli Surat Pernyataan tanggal 13 April 2023 diberi tanda Bukti TT 2i;

17. Fotocopy sesuai Asli Surat Peringatan (SP) I Nomor : B.6854/KC-XIV/ADK/10/2021 tanggal 25 Oktober 2021, Fotocopy sesuai Asli Surat Peringatan (SP) II Nomor : B.6855/KC-XIV/ADK/11/2021 tanggal 26 November 2021, Fotocopy sesuai Asli Surat Peringatan (SP) III Nomor : B.7713/KC-XIV/ADK/12/2021 tanggal 01 Desember 2021, diberi tanda Bukti TT 3;

18. Fotocopy sesuai Asli Perjanjian Kredit Nomor : 13 tanggal 24 Oktober 2018 diberi tanda Bukti TT 4;

19. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 09468/2018 tanggal 26 Desember 2018 , diberi tanda Bukti TT 5a;

20. Fotocopy dari Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 23/2018 tanggal 16 November 2018 , diberi tanda Bukti TT 5b;

21. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 04280 atas nama Tjandra Susilo tanggal 26 Desember 2018 , diberi tanda Bukti TT 6;

22. Fotocopy sesuai Asli Rincian Sisa Hutang Lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan No. B.1804/XIV/KC/ADK/04/2022 tanggal 13 April 2023 , diberi tanda Bukti TT 7;

23. Fotocopy sesuai Asli Risalah Lelang No. 737/26/2023 tanggal 29 Agustus 2023 , diberi tanda Bukti TT8;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis di atas, Turut Tergugat tidak menghadirkan saksi-saksi ke persidangan ;

Halaman 74 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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)



Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing pada persidangan tanggal 16 April 2024 mengajukan kesimpulannya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan seperti tercantum dalam Berita Acara persidangan dianggap ikut tercantum pula dalam putusan perkara ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua pihak memohon agar Majelis Hakim memberikan Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Provisi bermohon memerintahkan kepada **TERGUGAT** untuk menunda permohonan pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan/ agunan Sertipikat Hak Milik Nomor 04280/ Rawa Buaya dengan luas 290 M2 Surat Ukur Nomor 00740/ Rawa Buaya/ / 2016 terletak di Perumahan Bojong Permai Jalan Anggur V Blok 1 10 Kav Nomor 25 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta atas nama TJANDRA SUSILO SUNARJO (PENGGUGAT II) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat istilah “provisional eis” diartikan sebagai tindakan sementara yang diminta oleh salah satu pihak supaya tindakan itu diperintahkan oleh Hakim selama pokok masih dalam perkara. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam pasal 191Rbg hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara dan mendesak serta penting untuk menghentikan tindakan atau apapun melarang atau memerintahkan Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, agar proses pemeriksaan perkara ini tidak sia-sia belaka dan ataupun para pihak yang berpekar tidak mengalami suatu kerugian yang lebih besar di kemudian hari;

Meimbang, bahwa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No.1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dan No.279 K/Sip/1976 tertanggal 5 Juli 1977 yang dalam pertimbangannya menyatakan :” Tuntutan/putusan provisional tidak boleh mengenai pokok (sengketa) perkara (bodem geschil) dan jika begitu harus dinyatakan tidak diterima.”;

Menimbang. Bahwa dalam dalil gugatannya Para Penggugat juga menyatakan bahwa segala perintah **TERGUGAT** kepada **TURUT TERGUGAT** untuk melakukan lelang terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 04280/ Rawa Buaya

Halaman 75 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 290 M2 Surat Ukur Nomor 00740/ Rawa Buaya/ / 2016 terletak di Perumahan Bojong Permai Jalan Anggur V Blok 1 10 Kav Nomor 25 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta atas nama TJANDRA SUSILO SUNARJO (**PENGGUGAT II**), Tidak sah dan batal demi hukum artinya bahwa pada provisi Para Penggugat mohon penundaan lelang sedangkan dalam petitum Para Penggugat keberatan terhadap pelaksanaan lelang tersebut dan menyatakan tidak sah dan batal demi hukum sehingga terjadi tumpang tindih antara apakah sudah dilaksanakan atau belum lelang tersebut sehingga perlu pembuktian ;

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi tersebut sudah masuk materi pokok perkara yang akan dipertimbangkan dalam mempertimbangkan pokok perkara sehingga tuntutan provisi penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat dalam jawaban adalah :

A. Eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Obscur Libel)

Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya telah mencampuradukkan dasar Gugatannya mengenai Permasalahan harta bersama/harta gono-gini dengan Perbuatan Melawan Hukum. Para Penggugat menuduh Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi Para Penggugat juga mempersoalkan Harta Bersama/Harta Gono Gini terhadap Objek Sengketa yang dijadikan jaminan/agunan kredit,

Terhadap dalil-dalil Gugatan baik dalam Posita maupun Petitum yang menjadi dasar Gugatan Para Penggugat yang demikian sangat tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan hukum acara yang berlaku. Bagaimana mungkin di dalam suatu Gugatan terdapat perbedaan dasar Gugatan yaitu Permasalahan Harta Bersama/Harta Gono-Gini dan Perbuatan Melawan Hukum. Memperhatikan hal tersebut, maka sudah sangat jelas bahwasanya Gugatan Para Penggugat aquo telah mencampuradukkan antara Permasalahan Harta Bersama/Harta Gono-Gini dengan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat ini Majelis berpendapat bahwa Para Penggugat tidak mencampurkan antara harta Gono Gini dalam ruang lingkup masalah harta yang di peroleh selama masa perkawinan yang di

Halaman 76 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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)



permasalahan ketika terjadi gugatan cerai dengan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi karena harta gono gini yang di miliki oleh Penggugat I dan Penggugat II dijadikan jaminan hutang oleh Penggugat III kepada Tergugat yang akhirnya di lelang oleh Turut Tergugat maka menurut Majelis ini ada hubungannya sehingga perlu pembuktian sehubungan dengan harta gono gini tersebut sebagai objek jaminan hutang dalam gugatan ini, mengenai apakah ada unsur perbuatan melawan hukum didalamnya harus dibuktikan sehingga sudah masuk ke dalam pokok perkara, dengan demikian menurut Majelis sudah sepatasnya eksepsi ini dinyatakan ditolak;

B. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak memasukkan pihak Notaris pembuat Akta Jual Beli Nomor 141/V/1985 tanggal 28 Mei 1985, yaitu Ny. Sitti Marjani Sopangat, S.H., dan Notaris pembuat Akta Perjanjian Kredit Nomor 13, yaitu Henalda Fitrika, S.H., M.Kn., ditarik ataupun diikutsertakan sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat dalam perkara aquo oleh Para Penggugat. Padahal pihak-pihak tersebut sangat diperlukan dalam persidangan aquo, untuk mendapatkan fakta hukum dan petunjuk hukum yang jelas dan tegas, agar Putusan atas perkara aquo mencerminkan rasa keadilan bagi seluruh pihak Sehingga berakibat Gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil kekurangan pihak (*plurium litis consortium*),

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis berpendapat bahwa walaupun Para Penggugat lah yang menentukan siapa yang akan digugat dan siapa yang dirasa telah melanggar haknya dan merugikannya sehingga Para Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan Tergugat/Turut Tergugat dalam gugatannya akan tetapi setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Para Penggugat yang dalam dalil gugatannya di point 4 mendalilkan bahwa..."Setelah Surat Penawaran Putusan Kredit dikeluarkan oleh **TERGUGAT**. **TERGUGAT** mengikatkan diri sebagai Kreditur dan **PENGGUGAT III** sebagai Debitur dalam Perjanjian Kredit yang dituliskan pada Akta Perjanjian Kredit Nomor : 13 dihadapan Notaris Henalda Fitrika, S.H., M.Kn. pada tanggal 24 Oktober 2018 pukul 10.30 WIB (Sepuluh tiga puluh Waktu Indonesia Bagian Barat) dan dalam point 6 menyatakan "Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 13 antara **PENGGUGAT III** dan **TERGUGAT** pada pokoknya pemberian pinjaman uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jangka waktu pembayaran angsuran adalah selama 192 bulan angsuran atau (16 Tahun) dengan sistem pembayaran angsuran perbulan dan seterusnya,.....”;

Menimbang bahwa dari point dalil Para Penggugat tersebut sangat jelas bahwa Para Penggugat dalam mengajukan gugatan ini yang mendasari adanya gugatan ini adalah Akta Perjanjian Kredit Nomor : 13 yang di buat dihadapan Notaris Henalda Fitrika, S.H., M.Kn. oleh karena itu benar untuk melengkapi gugatan ini Para Penggugat harus menarik Notaris Henalda Fitrika, S.H., M.Kn. Notaris Kota Bogor sebagai pihak untuk membuktikan kebenaran telah terjadi perjanjian antara Penggugat III dan Tergugat dan apakah Penggugat I dan Penggugat II juga ikut dalam menandatangani perjanjian tersebut sehingga di ikutkan sebagai pihak dalam gugatan ini;

Menimbang bahwa sehubungan dengan Eksepsi kurang pihak ini apabila Notaris dimasukkan sebagai pihak dalam hal ini Turut Tergugat hanya berkedudukan sebagai pelengkap dan agar gugatan menjadi lengkap sehingga dapat dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan walaupun pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Para Penggugat dan Tergugat dan Para Penggugat karena terhadap hal ini menurut pendapat Mahkamah Agung dalm Putusannya No.1642 K/Pdt/2005 adalah karena “dimasukkan sebagai pihak yang di gugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan **para pihak dalam gugatan harus lengkap** sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap” artinya dengan dimasukkannya Notaris sebagai salah satu pihak dalam gugatan adalah untuk melengkapi subjek/para pihak dalam gugatan karena suatu gugatan yang tidak lengkap rumusan subjeknya akan menjadikan gugatan error in persona sehingga gugatan tersebut tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa dari uraian pendapat tersebut menurut Majelis Para Penggugat haus cermat dalam menentukan subjek/para pihak sesuai dengan yang didalilkan dalam gugatan siapa-siapa saja yang harus di masukkan sebagai para pihak sehingga tidak terjadi cacat formil dalam gugatan dan harus membuktikan apa yang didalilkan apalagi objek permasalahan yang didalilkan adalah mengenai akta perjanjian kredit akan tetapi Para Penggggat tidak mengajukan bukti akte perjanjian tersebut yang dibuat dihadapan Notaris hal ini bisa mengakibatkan putusan ditolak ketika sudah masuk ke pembuktian pokok

Halaman 78 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan gugatan Penggugat ini kurang pihak dan tidak berdasar hukum maka menurut pendapat Majelis gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan untuk eksepsi Turut Tergugat tidak Majelis pertimbangan lagi karena ternyata formalitas atau syarat formil dari gugatan Penggugat belum terpenuhi secara hukum sehingga eksepsi Tergugat tentang kurang pihak beralasan hukum dan dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima Majelis berpendapat Penggugat harus dinyatakan kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan dalam Pasal-Pasal Perundang-Undangan dan dalam Pasal peraturan-peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Provisi

- Menolak Provisi Para Penggugat

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang gugatan kurang pihak ;

Dalam Pokok Perkara

Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima;

Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.574.700,00 (Lima ratus tujuh puluh ribu empat tujuh ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Selasa, tanggal 21 Mei 2024, oleh kami, Dinahayati Syofyan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sri Suharini, S.H., M.H. dan Ferry Marcus Justinus Sumlang, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 739/Pdt.G/2024/PN Jkt.Brt tanggal 25 Maret 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 28 Mei 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Beti Nurbaeti, S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan dikirim secara

Halaman 79 dari 80 Halaman Putusan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sri Suharini, S.H., M.H.,

Dinahayati Syofyan, S.H., M.H.,

Ferry Marcus Justinus Surlang, S.H.,

Panitera Pengganti,

Beti Nurbaeti, S.H.,M.H.,

Perincian biaya :

Pnbp Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
Pnbp Pertama	: Rp.	30.000,-
Proses Perkara	: Rp.	150.000,-
Panggilan	: Rp.	288.000,-
Biaya Pengandaan	: Rp.	56.700,-
Redaksi	: Rp.	10.000,-
<u>Materai</u>	: Rp.	<u>10.000,- +</u>
Jumlah	: Rp.	574.700,-

(Lima ratus tujuh puluh empat ribu tujuh ratus rupiah) ;