



PUTUSAN

NOMOR : 799/Pdt.Bth/2020/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. MOCH. ANSORY.S.H. Jabatan Ketua Umum Yayasan Perlindungan Konsumen Amanat Perjuangan Rakyat Malang (YPK-AMPERA MALANG/YAPERMA);
2. ANDI ARIZAL.S.H. Jabatan Div. HUKUM DPP Malang Yayasan Perlindungan Konsumen Amanat Perjuangan Rakyat Malang (YPK-AMPERA MALANG / YAPERMA);
3. UJANG KOSASIH.S.H. Jabatan Ketua DPC.Depok Yayasan Perlindungan Konsumen Amanat Perjuangan Rakyat Malang (YPK-AMPERA MALANG / YAPERMA);
4. OKSTA MARZUKI Jabatan Wakil Ketua Posko DPP Saga Balaraja Yayasan Konsumen Amanat Perjuangan Rakyat Malang (YPK-AMPERA MALANG / YAPERMA);
5. AGUS SETIYO BUDI, Jabatan Seketaris Poskon DPP Saga Balaraja Yayasan Perlindungan Konsumen Perjuangan Rakyat Malang (YPK-AMPERA MALANG / YAPERMA);
6. NANANG WIJAYANTO, Jabatan Div.HUMAS Posko DPP Saga Balaraja Yayasan Perlindungan Konsumen Amanat Perjuangan Rakyat Malang (YPK-AMPERA MALANG / YAPERMA);

Keenamnya adalah Pengurus Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) Yayasan Amanat Perjuangan Rakyat Malang (YPK-AMPERA MALANG /YAPERMA) yang berbadan hukum Yayasan, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Ketua Umum LPKSM Yayasan Amanat Perjuangan Rakyat Malang (YPK-AMPERA MALANG /YAPERMA) MOCH. ANSORY, S.H. dan Surat Tugas tertanggal 30 Oktober 2020 menindak lanjuti Pengaduan Konsumen (lc. Abdul Azis As) Nomor : 005.030./Srt-PK/YPK-AM/X/2020, tertanggal 28 Oktober 2020 bertindak untuk dan atas nama Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) Yayasan Amanat Perjuangan Rakyat Malang (YPK-AMPERA MALANG /YAPERMA) baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama

Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Umum dengan menggunakan Hak Gugat Organisasi (Legal Standing NGO's) YPK-AMPERA MALANG /YAPERMA pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat,

Dalam hal ini selanjutnya MOCH. ANSORY.S.H., dengan Jabatan sebagaimana tersebut diatas memberi kuasa untuk diwakili oleh : ANDI ARIZAL. S.H., UJANG KOSASIH. S.H., OKSTA MARZUKI, AGUS SETIYO BUDI, dan NANANG WIJAYANTO, dengan Jabatan sebagaimana masing – masing tersebut diatas, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 000.0004.SK/KHUSUS/YPK-AM/XI/2020. tertanggal 28 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai **PELAWAN**;

L a w a n :

1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Pusat berkedudukan di Jakarta Cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Cabang Jakarta Kebon Jeruk yang berkantor di : Jalan Raya Arteri Kelapa Dua No. 2B/40B Kebon Jeruk Jakarta Barat 11530 di Jakarta;

Dalam hal ini diwakili oleh: Rizal Yurista, S.H., Andi Andeska, S.H., Chairunisa, S.H., Mohamad Kholid Miftakhuddin, S.H., Yasin Nugraha dan Vergareta Era Pemilia, para pegawai PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Jakarta 3 dan Kantor Cabang Jakarta Kebon Jeruk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. B.4755/KC-XV/ADK/12/2020 tertanggal 10 Desember 2020 dan diperbaharui dengan Surat Kuasa Khusus No. B.1746/KC-XV/ADK/05/2021 tertanggal 03 Mei 2021, selanjutnya

disebut

sebagai

.... **TERLAWAN I**;

2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)TANGERANG , Jl. Taman Makam Pahlawan (TMP) Taruna, Tangerang, Prov. Banten – Indonesia;

Dalam hal ini diwakili oleh: Mas Agus Subakti, S.E., M.M., Nural Fajri, S.E., Maria Fransisca Ulibasa, S.T., Sri Henny Tresnaningsih, S.IP., Syam Anugrah, Wulandari, S.H., Wahyu Kristianto dan Diaz Dipta Bagaskara AP, para pegawai Kantor KPKNL Tangerang I, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-22/MK.6/WKN.06/2020 tertanggal 08 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN II**;

TERLAWAN I dan II selanjutnya disebut PARA TERLAWAN;

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.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)



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi dan keterangan para pihak dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pelawan dengan Surat Perlawanannya tertanggal 02 September 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 3 November 2020 dibawah register Nomor : 799/Pdt.Bth/2020/PN Jkt.Brt., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Pelawan bertindak atas nama Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) Berbadan Hukum Yayasan, bernama Amanat Perjuangan Rakyat Malang (YPK-AMPERA MALANG /YAPERMA) Secara organisasi/Secara Lembaga yang selanjutnya disebut PENERIMA KUASA, Sebagaimana dimaksud KEPUTUSAN MA-RI No. KMA/032/SK/IV/2006 Tentang PEMBERLAKUAN BUKU II, PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS DAN ADMINISTRASI PENGADILAN, ROMAWI II. TEKNIS PERADILAN, Hlm. 53, huruf [F] tentang KUASA/WAKIL, butir [1] huruf [d] yang menegaskan (1) Yang dapat bertindak sebagai Kuasa/Wakil dari Penggugat/Tergugat atau Pemohon Di Pengadilan : [d] *“direksi/pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum”*, baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri, untuk bersidang pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Bahwa PELAWAN dalam hal ini adalah pelaksana dari Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang telah mengatur secara khusus sebagaimana pasal 46 Ayat 1 huruf (c) UUPK yang menyatakan ***“(1) Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh : c). lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;***

Dengan ini PELAWAN (Ic. LPKSM Yayasan Amanat Perjuangan Rakyat Malang) menggunakan Hak Gugat Organisasi mengajukan Gugatan Perlawan(VERZET)Lelang Hak Tanggungan;

Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Adapun yang menjadi sebab-sebab diajukannya Gugatan Perlawanan(VERZET)Lelang Hak Tanggungan ini adalah sebagai berikut:

I. DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa, PELAWAN mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi :

"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut."

2. Bahwa PELAWAN mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang bunyinya menentukan, *"majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau Bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya"*;

II. Adapun yang menjadi sebab-sebab diajukannya Gugatan Perlawanan(VERZET)Lelang Hak Tanggungan Melawan Para TERLAWAN, sebagai berikut :

1. Bahwa PELAWAN (Ic. Abdul Azis As) dalam gugatan Perlawanan(VERZET)Lelang Hak Tanggungan yang diajukan oleh LPKSM Yayasan Perlindungan Konsumen Amanat Perjuangan Rakyat Malang ini adalah DEBITUR dari TERLAWAN I (Ic. BRI) pada sekitar tahun 2017 telah memberi fasilitas dana Sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (Satu milyar lima Ratus Juta Rupiah) dan Pelawan menjaminkan sertifikat Hak Milik No. 3362/Belendung seluas 140 M2 yang saat itu dijaminkan di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pasar Baru KCP Tangerang;
 - a. Bahwa setelah PELAWAN (Ic. Abdul Azis As) menerima pinjaman dana dari TERLAWAN I dan PELAWAN Melunasi sisa hutangnya pada BRI Pasar Baru Tangerang, selanjutnya Sertifikat Hak Milik No. 3362/Belendung seluas 140 M2 milik Konsumen di kuasai oleh TERLAWAN I sebagai jaminan Pinjaman Konsumen Sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (Satu milyar lima Ratus Juta Rupiah) yang sudah diterima oleh Pelawan (Ic. Abdul Azis As);

Halaman 4 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



- b. Bahwa atas Pinjaman Sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (Satu milyar lima Ratus Juta Rupiah) tersebut PELAWAN dikenakan biaya admin perpanjangan pertahun sebesar Rp. 46.546.620,00 (Empat puluh enam juta lima ratus empat puluh enam ribu enam ratus dua puluh Rupiah) per satu tahun (vide Bukti P 1);
2. Bahwa Sejak Tahun 2017 PELAWAN (Ic. Abdul Azis As) Rutin dan lancar Membayar Bunga perbulan sesuai yang diperjanjikan sampai akhir tahun 2019 yang membuktikan bahwa PELAWAN beritikad baik dan sudah melakukan Prestasi sesuai Perjanjian;
3. Bahwa, Perlawanan(VERZET)Lelang Hak Tanggungan yang telah dilakukan PARA TERLAWAN sejak menerima Surat dari TERLAWAN I yang isinya Pemberitahuan Lelang tertanggal 3 Juni 2020 (Vide Bukti P 2) dan Surat Pemberitahuan Lelang tertanggal 7 Oktober 2020 (Vide Bukti P 3), yang berakibat PELAWAN dan keluarganya menjadi sangat ketakutan dan stres yang berkepanjangan;
4. Bahwa Setelah Pelawan melakukan Pembayaran angsuran sampai akhir tahun 2019 PELAWAN Mengalami Penurunan Pendapatan Karena Dampak Penyebaran Coronavirus Disease yang sedang melanda Indonesia, namun TERLAWAN I tetap menekan PELAWAN dan menagih dengan cara mengancam akan melelang agunan milik PELAWAN dan TERLAWAN I tidak peduli dan tidak mengindahkan arahan Presiden RI dan OJK tentang Relaksasi dampak Covid-19;
5. Bahwa Kepala Eksekutif Pengawas Perbank kan OJK Heru Kristiyana mengatakan pemberian stimulus ini tertuang dalam Peraturan OJK No.11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease.
- "Dengan terbitnya POJK ini maka pemberian stimulus untuk industri perbankan sudah berlaku sejak 13 Maret 2020 sampai dengan 31 Maret 2021. Perbankan diharapkan dapat proaktif dalam mengidentifikasi debitur-debiturnya yang terkena dampak penyebaran COVID-19 dan segera menerapkan POJK stimulus dimaksud," kata Heru dalam siaran persnya, namun Pelawan Oleh Terlawan Tidak diberi Kompensasi Penundaan Pembayaran Angsuran selama 1 (Satu) Tahun sebagaimana aturan tersebut;

Halaman 5 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.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)



6. Bahwa Selain perbankan, OJK juga menegaskan fleksibilitas dalam perhitungan non performing loan (NPL) alias kredit bermasalah tak hanya berlaku di perbankan, tapi juga industri pembiayaan atau multifinance, Dengan demikian, penagihan lewat debt collector multifinance atau leasing harus dihentikan untuk sementara. Ketua Dewan Komisiner OJK Wimboh Santoso selain perbankan, fleksibilitas itu akan diterapkan juga di industri pembiayaan.
7. Bahwa Selain melanggar pasal 1251 KUH Perdata TERLAWAN I tidak mematuhi Himbauan OJK tersebut diatas bahkan mengabaikan himbauan Presiden RI dengan sengaja, maka dapat dikatagorikan sebagai Perlwanan(VERZET)Lelang Hak Tanggungan;
8. Bahwa Dengan itikat baik PELAWAN tetap membayar angsuran walau dampak corona (Covit-19) sampai akhir tahun 2019, namun TERLAWAN Mengabaikan hak-hak PELAWAN yang diberikan keringanan oleh Pemerintah, maka untuk menghindari tindakan sewenang-wenang dari PARA TERLAWAN yang akan melelang agunan milik PELAWAN (Ic. Abdul Azis As), maka Pelawan Mendaftarkan Gugatan a quo;
9. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 49 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 30 Tahun 2014 tentang "Tata Kelola perusahaan yang baik bagi perusahaan pembiayaan" yang menyatakan bahwa perusahaan pembiayaan dapat melakukan kerjasama dengan pihak lain untuk melakukan fungsi penagihan kepada Pelawan. Akan tetapi pihak lain tersebut harus berbadan hukum dan memiliki izin dari instansi yang berwenang;
10. Bahwa Penggugat yakin bahwa Terlawan sangat mengerti bahwa kehormatan dan nama baik seseorang sangat tinggi, maka untuk selanjutnya dimohon Terlawan tidak menyuruh Debt Collector/tukang tagih yang akan bertindak sewenang-wenang kepada Pelawan sebelum Perkara ini berkekuatan hukum tetap dengan cara sesuai kewenangan yang diberikan undang-undang;
11. Bahwa Terlawan nyata-nyata telah (i) melanggar ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; (ii) Melanggar hak subyektif orang lain yang dilindungi hukum Dalam perkara a quo, tindakan Terlawan yang

Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



mengabaikan niat baik Pelawan yang telah membayar angsuran walau sedang terkena dampak Covid-19 dan Terlawan telah melanggar hak subyektif Penggugat selaku konsumen untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan serta hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; (iii) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku Bahwa kehormatan dan nama baik seseorang harus dijaga, akan tetapi sikap Tergugat yang tidak mematuhi aturan yang dibuat Presiden RI dan OJK menunjukkan tidak adanya sikap menjaga kehormatan dan nama baik Penggugat; (iv) Bertentangan dengan kesusilaan Dalam perkara a quo, sikap Terlawan (v) Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat Dalam perkara a quo;

12. Bahwa dari uraian sebagaimana tersebut di atas, maka menurut hukum, Terlawan I telah terbukti melakukan perbuatan yang merugikan PELAWAN sehingga menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, Terlawan I berkewajiban untuk membayar segala kerugian yang diderita Pelawan;
13. Bahwa Pelawan yang telah dirugikan berhak mendapat penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik, hal ini sesuai ketentuan Pasal 1372 KUHPerdata yang menyatakan : "Tuntutan perdata tentang hal penghinaan adalah bertujuan mendapat penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik."
14. Bahwa kerugian yang diderita PELAWAN sebagai akibat dari Perlawan(VERZET)Lelang Hak Tanggungan dan Menghukum Terlawan, adalah sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil :
 - Bahwa PELAWAN telah membayar administrasi kepada TERLAWAN I sebesar Rp. 46.000.000,00,- (Empat puluh enam juta Rupiah) , telah mengangsur bunga PRK Perbulan Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) perbulan sebanyak 17 (tujuh belas) kali per bulan, sejak bulan Desember 2017 sampai tanggal 23 Desember 2019 (Transfer terakhir Bukti P 4) sehingga

Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Pelawan sudah mengangsur sejumlah Rp. 272.000.000,00,- (dua ratus tujuh puluh dua juta rupiah), dari bulan Desember 2017 S/d Bulan Desember 2019 Saat awal Dampak Covit-19 Melanda Indonesia;

- Bahwa akibat Perlawanan(VERZET)Lelang Hak Tanggungan yang dilakukan TERLAWAN I, Pelawan telah melakukan segala upaya dimana Pelawan (Ic. LPKSM) harus mengeluarkan biaya Advokasi perkara ini sebesar Rp. 30.000.000,-(Tiga puluh juta rupiah);
Total Kerugian Materiil Konsumen dan Penggugat sebesar : Rp 272.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh dua juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil :

- Bahwa kehormatan dan nama baik seseorang sangat tinggi nilainya dan harus senantiasa dijaga, sebab nama baik seseorang merupakan aset yang tak ternilai harganya. Namun pernyataan Terlawan I melalui Pengumuman lelang telah menyerang kehormatan dan mempermalukan PELAWAN (Ic. Abdul Azis As) di hadapan orang banyak sehingga PELAWAN sebagai Warga Negara Indonesia yang telah mempunyai nama baik di dalam pergaulan masyarakat luas merasa tercoreng nama baiknya serta kehilangan rasa percaya diri dan mengalami tekanan lahir dan batin yang tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun apabila dinilai dengan uang menurut hukum patut ditetapkan sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);
- Bahwa untuk memulihkan kehormatan dan nama baik PELAWAN (Ic. Abdul Azis As), patut dan adil Tergugat I dihukum untuk menyatakan permohonan maaf kepada KONSUMEN dengan memuat permohonan maaf tersebut dalam 2 (dua) surat kabar nasional selama 2 (dua) hari berturut-turut dengan format yang akan ditentukan oleh Pelawan;

15. Bahwa Pelawan mempunyai sangkaan yang beralasan Terlawan I beritikad buruk untuk tidak melaksanakan putusan ini, maka mohon perkenan Pengadilan menghukum Terlawan I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000,- (Seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Terlawan I lalai atau terlambat memenuhi putusan pengadilan yang dapat ditagih secara sekaligus lunas;



16. Bahwa gugatan Pelawan diajukan dengan mendasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka cukup beralasan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim, untuk kiranya berkenan memutus perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
17. Bahwa oleh karena Terlawan I telah terbukti melakukan Perlawanan(VERZET)Lelang Hak Tanggungan, maka sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata patut dan adil Para Terlawan juga dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;
18. Maka berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, Pelawan mohon agar yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan Memanggil Para Pihak dipersidangan dan memutus dengan amar putusan yang bunyinya sebagai berikut:
1. Mengabulkan gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Terlawan I telah melakukan Perlawanan(VERZET)Lelang Hak Tanggunganyang merugikan Konsumen dan Pelawan;
 3. Menyatakan Terlawan I telah melakukan Perlawanan(VERZET)Lelang Hak Tanggungan dengan cara melanggar Pasal 1251 KUH Perdata Tentang Bunga; Menghukum Terlawan I untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materiil kepada Konsumen dan Pelawan sebesar Rp 272.000.000,- (Dua ratus tujuh puluh dua juta rupiah);
 4. Menghukum Terlawan I untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian immateriil kepada Pelawan sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
 5. Menghukum Terlawan I untuk menyatakan permohonan maaf kepada Konsumen dengan memuat permohonan maaf tersebut dalam 2 (dua) surat kabar nasional selama 2 (dua) hari berturut turut dengan format yang akan ditentukan oleh Penggugat;

Halaman 9 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



6. Menghukum Terlawan I untuk membayar kepada Pelawan uang paksa (dwangsom) secara sekaligus dan tunai sebesar Rp 100.000,- (Seratus ribu rupiah) setiap hari, apabila lalai atau terlambat memenuhi putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
8. Menghukum Para Terlawan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, maka:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II masing – masing datang menghadap diwakili kuasanya;

Menimbang, bahwa, kemudian Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. ADE SUMITRA HADISURYA S.H., M.Hum. Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 10 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat Pelawanan, dan setelah dibacakannya Pelawan menyatakan tetap dengan perlawanannya ;

Menimbang, bahwa atas Pelawanan Pelawan tersebut, Kuasa Terlawan I mengajukan Jawaban tertanggal 14 April 2021 sebagai berikut dibawah ini:

A. DALAM EKSEPSI :

I. GUGATAN PELAWAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa Dalam merumuskan gugatan sesuai hukum acara, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum

Halaman 10 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum (*middelen van den eis*).

Namun, apabila diperhatikan secara cermat baik dalam posita/fundamentum petendi yang menjadi dasar dari petitum gugatan Pelawan sama sekali tidak menjelaskan kesalahan apa yang dilakukan oleh Terlawan.

2. Bahwa Yang dimaksud Obscur Libel dalam gugatan ialah surat gugatan yang tidak jelas/tidak terang dan kabur. Sebab kejelasan suatu surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan.

3. Bahwa Pelawan dalam hal ini mengajukan Gugatan Perlawanan (**Verzet**) Lelang Hak Tanggungan, tetapi Pelawan mendalilkan dasar hukum diajukan gugatan adala **Pasal 1365 KUH Perdata** "*Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut*" (Perbuatan Melawan Hukum), jelas-jelas telah saling bertentangan oleh karenanya Gugatan Pelawan **tidak jelas** dan atau **Obscur Leibel**.

4. Bahwa Pelawan mendalilkan dalam posita gugatannya nomor 2 "*bahwa sejak tahun 2017 Pelawan rutin dan lancar membayar bunga perbulan sesuai yang diperjanjikan sampai akhir 2019 yang membuktikan bahwa Pelawan berikhtidak baik dan sudah melakukan Prestasi sesuai perjanjian*"

Berdasarkan Perjanjian Kredit No 26 Tanggal 15 Desember 2017 Pasal 9 Nomor 1 Huruf a "**PEMINJAM tidak atau lalai membayar lunas kepada BANK suatu jumlah uang wajib dibayarnya berdasarkan Perjanjian Kredit baik jumlah pokok, bung, bunga**

Halaman 11 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



denda upah atau lain jumlah uang yang wajib dibayar pada tanggal yang telah ditetapkan”

sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila :

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

Dengan tidak ada pembayaran kewajiban dari bulan Mei sampai dengan bulan Agustus 2019 dan setelah itu tidak ada pembayaran kembali bulan Januari 2020 sampai saat ini oleh Pelawan, maka yang dimaksud dalam dalil Pelawan bahwa **Pelawan sudah melakukan prestasi sesuai perjanjian TIDAK BERDASAR** oleh karenanya Gugatan Pelawan **tidak jelas** dan atau **Obscur Leibel**.

5. Bahwa

Pelawan mendalilkan dalam posita gugatannya nomor 4,5,6,7 dan 8 yang intinya Pelawan mengalami penurunan pendapatan karena dampak penyebaran **Coronavirus**, dan Pelawan mendalilkan bahwa Terlawan I tidak mematuhi himbawan OJK yang tertuang dalam **Peraturan OJK No.11/POJK.03/2020 Tentang stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease**

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Dalil Pelawan tersebut **TERLALU MENGADA-
ADA** karena Pelawan telah mulai tidak melakukan pembayaran kewajiban mulai bulan Mei 2019 sedangkan **Coronavirus baru ditemukan pada bulan Desember 2019 dan masuk ke Indonesia pada Maret 2020** seiring dengan terbitnya **Peraturan OJK No.11/POJK.03/2020**

6. Bahwa

Gugatan Perlawanan Pelawan jelas-jelas telah saling bertentangan, tidak sejalan antara Posita dan Petitum, Pelawan dalam **Posita** Gugatannya mendalilkan mengajukan **Gugatan Perlawanan (Verzet)** tetapi dalam **Petitum** Pelawan memohon kepada Majelis Hakim untuk **menyatakan Terlawan I telah melakukan Perlawanan(Verzet)**

Bahwa sebagaimana ditegaskan oleh M Yahya Hrahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Halaman 66, Penerbit Sinar Grafika Cetakan Kesepuluh, Oktober 2010 yang menegaskan dan menyatakan:

“Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi diantaranya. Apabila terjadi saling bertentangan mengakibatkan Gugatan mengandung Cacat Formil, sehingga Gugatan dianggap Kabur (Obscuur Libel). Kejadian seperti ini ditegaskan dalam putusan, antara lain menyatakan: Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung Cacat Obscuur Libel, Oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”

MAKA

Gugatan a quo telah cukup beralasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang **tidak terang, tidak jelas/kabur (obscuur libel)**. Sehingga gugatan Pelawan dalam perkara a

Halaman 13 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



quo juga terkualifisir sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*).

II. Gugatan Pelawan Catat Formil

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Perlawanan (*Verzet*) merupakan suatu kesatuan Apabila Majelis Hakim yang terhormat yang tidak terpisahkan dengan gugatan semula, berpendapat lain terhadap Eksepsi tersebut, perlawanan bukan gugatan atau perkara baru, Terlawan I dengan ini mengajukan Jawaban jadi dalam hal ini Gugatan Pelawan (*Verzet*) sebagai berikut :
 1. Bahwa Perlawanan Pelawan Tidak Sah dan harus Eksepsi mohon diabaikan telah dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvanger van de zaak*) semua dalil-dalil yang Perlawanan yang dilakukan Pelawan tidak dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang berdasar karena Pelawan (Debitur) sudah secara tegas diakui oleh Terlawan I, dianggap mengetahui pelaksanaan lelang jika untuk memperjelas permasalahan dengan tidak melakukan Kewajibannya benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum Dengan cidera janji/prestasi Pelawan tersebut Terlawan tidak dapat disangka lagi, Tanggungan pertama atas dasar Pasal 6 Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan Hubungan Hukum yang terjadi antara eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Terlawan I dengan Pelawan, yaitu hubungan Eksekusi).
 2. Bahwa Perlawanan yang dilakukan Pelawan tidak dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang berdasar karena Pelawan (Debitur) sudah secara tegas diakui oleh Terlawan I, dianggap mengetahui pelaksanaan lelang jika untuk memperjelas permasalahan dengan tidak melakukan Kewajibannya benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum Dengan cidera janji/prestasi Pelawan tersebut Terlawan tidak dapat disangka lagi, Tanggungan pertama atas dasar Pasal 6 Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan Hubungan Hukum yang terjadi antara eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Terlawan I dengan Pelawan, yaitu hubungan Eksekusi).
 3. Bahwa Perlawanan yang dilakukan Pelawan tidak dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang berdasar karena Pelawan (Debitur) sudah secara tegas diakui oleh Terlawan I, dianggap mengetahui pelaksanaan lelang jika untuk memperjelas permasalahan dengan tidak melakukan Kewajibannya benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum Dengan cidera janji/prestasi Pelawan tersebut Terlawan tidak dapat disangka lagi, Tanggungan pertama atas dasar Pasal 6 Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan Hubungan Hukum yang terjadi antara eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Terlawan I dengan Pelawan, yaitu hubungan Eksekusi).
 4. Bahwa Perlawanan yang dilakukan Pelawan tidak dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang berdasar karena Pelawan (Debitur) sudah secara tegas diakui oleh Terlawan I, dianggap mengetahui pelaksanaan lelang jika untuk memperjelas permasalahan dengan tidak melakukan Kewajibannya benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum Dengan cidera janji/prestasi Pelawan tersebut Terlawan tidak dapat disangka lagi, Tanggungan pertama atas dasar Pasal 6 Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan Hubungan Hukum yang terjadi antara eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Terlawan I dengan Pelawan, yaitu hubungan Eksekusi).
 5. Bahwa Perlawanan yang dilakukan Pelawan tidak dikemukakan oleh Pelawan kecuali yang berdasar karena Pelawan (Debitur) sudah secara tegas diakui oleh Terlawan I, dianggap mengetahui pelaksanaan lelang jika untuk memperjelas permasalahan dengan tidak melakukan Kewajibannya benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum Dengan cidera janji/prestasi Pelawan tersebut Terlawan tidak dapat disangka lagi, Tanggungan pertama atas dasar Pasal 6 Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan Hubungan Hukum yang terjadi antara eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Terlawan I dengan Pelawan, yaitu hubungan Eksekusi).

MAKA

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Terlawan I (Pelawan) sejak tanggal 15 Desember 2017 memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa sesuai dengan Akta Pembukaan Kredit No 26 dan memutus perkara A Quo untuk menolak Tanggal 15 Desember 2017. Gugatan yang diajukan oleh Pelawan atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Pelawan yang memohon fasidasi diajukan oleh Pelawan tidak dapat diterima. Rp

1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan sehingga kredit tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 15 Desember 2018.

Selanjutnya terjadi perpanjangan kredit (Addendum) pada tanggal 5 Desember 2018 sesuai dengan Addendum Perjanjian Kredit



No: B.5882-KC-XV/ADK/XII/2018

Dalam perjalanan kreditnya Pelawan tidak melakukan pembayaran kewajiban mulai bulan Mei dengan iktikad baik dari Pelawan memberikan **Surat Peringatan 1** pada tanggal 14 Juni 2019 tetapi tidak ada iktikad baik dari Pelawan sehingga Terlawan kembali memberikan **Surat Peringatan 2** Pada tanggal 2 Juli 2019 dan karena tidak ada iktikad baik juga kami kirimkan kembali **Surat Peringatan 3** pada tanggal 15 Agustus 2019, setelah itu pembayar melakukan pembayaran kewajiban terakhir pada bulan Desember 2019

6. Bahwa

Atas fasilitas kredit tersebut, Pelawan telah memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3362/Belendung atas nama Abdul Azis (Pelawan), untuk menjamin pemberian fasilitas kredit tersebut yakni SHGB Nomor 3362/Belendung sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 3405/2018 dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3405/2018 senilai Rp 1.800.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah)

7. Bahwa

Dalam perjalanan kreditnya, ternyata Pelawan menunggak atas pembayaran angsuran bunga dan pokok pinjaman, Pelawan tidak lagi membayarkan kewajibannya kepada Terlawan I terhitung sejak Mei 2019 sampai dengan Agustus dan tidak membayar kembali dari Januari 2020 sampai dengan saat ini. Dengan menunggaknya pembayaran kewajiban berupa angsuran bunga dan pokok, maka sesuai dengan Pasal 11 angka 2 Akta Perjanjian Kredit yaitu:

"Debitur dengan ini memberi kuasa

Halaman 15 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



kepada BANK untuk sewaktu-waktu atau apabila BANK menganggap perlu terutama jika debitur wanprestasi, wanprestasi mana tidak perlu dibuktikan lagi melainkan cukup dengan tidak dipenuhinya salah satu ketentuan dalam perjanjian ini dan atau menurut BANK, kredit yang diberikan dinyatakan macet...dst”

Pelawan mengetahui apabila wanprestasi “BANK TIDAK PERLU DIBUKTIKAN LAGI CUKUP DENGAN TIDAK DIPENUHINYA KETENTUAN DALAM PERJANJIAN INI....dst”

8. Bahwa Karena Pelawan telah tidak memenuhi kewajibannya tersebut sesuai perjanjian kredit yang berakibat **kreditnya menjadi menunggak**, oleh karenanya sesuai dengan hukum perjanjian Pelawan sudah memenuhi kategori **wanprestasi/cidera janji**.

Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila :

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

Dengan **cidera janji/wanprestasi** Pelawan tersebut, Terlawan I selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, atas dasar **Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)** berhak untuk

Halaman 16 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Eksekusi).

9. Bahwa

Atas keterlambatan pembayaran kewajiban Pelawan kepada Terlawan I, ada iktikad baik dari Terlawan I mengirimkan Surat Peringatan kepada Pelawan, antara lain :

1. Surat peringatan 1 nomor B.2873/KC-XV/ADK/06/2019 tanggal 14 Juni 2019
2. Surat Peringatan 2 nomor B.3204/KC-XV/ADK/07/2019 tanggal 2 Juli 2019
3. Surat Peringatan 3 nomor B.4023/KC-XV/ADK/08/2019 tanggal 15 Agustus 2019

Atas iktikad baik dari Terlawan I telah melakukan penagihan lisan dan mengirimkan Surat Peringatan 1,2 dan 3 dengan harapan Pelawan dapat menjual sendiri Agunan tersebut, namun Pelawan tetap tidak memberikan respon positif untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Terlawan I

Adapun jumlah yang harus diselesaikan oleh Pelawan dengan rincian sebagai berikut :

Sisa Pokok	:	Rp 1.475.035.486,-
Bunga Berjalan	:	Rp 358.065.282,-
Denda	:	Rp 118.460.217,-
Denda Berjalan		Rp 1.253.407,-
Biaya Rupa-Rupa		Rp 175.000,-
Total	:	Rp 1.952.989.392.-

Meskipun **telah diberikan kesempatan menyelesaikan segala kewajibannya melalui Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali**, Pelawan tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya melunasi kredit, oleh karenanya dalam rangka penyelesaian kredit

Halaman 17 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Terlawawan I melalui lelang eksekusi, Terlawan I telah mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Tangerang I (Terlawan II)

10. Bahwa

Karena kondisi demikian, maka upaya terakhir yang dilakukan untuk melunasi tunggakan Pelawan, yaitu dengan Pelelangan Hak Tanggungan atas SHM Nomor 3362/Belendung sebagaimana amanat Pasal 6 Jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang berbunyi sbb

“Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;

Dalam rangka penyelesaian kredit Pelawan melalui lelang eksekusi, Terlawan I telah mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan II, sbb :

- a. Permohonan lelang Nomor :B 1102/KC-XV/ADK/03/2020 tgl. 6 Maret 2020;
- b. Penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 Nomor : S-5018/WKN.06/KNL.02.2020 tgl. 3 Juni 2020, maka ditentukanlah hari Lelang Pertama tanggal 01 Juli 2020;
- c. **Membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** melalui Pengumuman surat kabar harian Tangerang Pos tanggal 17 Juni 2020;
- d. Memberitahukan **Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** kepada

Halaman 18 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Debitur dan penghuni agunan melalui surat
No. B.2379-KC/XV/ADK/06/2020 tgl. 3 Juni
2020.

Bahwa Harga Limit yang ditetapkan dalam
proses Lelang Hak Tanggungan tersebut
sebagaimana telah dilakukan penilaian oleh
Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Rizki
Djunaedy dan Rekan No. Laporan :
00070/2.0017-09/PI/07/0300/1/II/2020 tgl.28
Februari 2020, berdasarkan Nilai Pasar wajar
dengan rincian sebagai berikut :

No	Bukti Kepemilikan	Atas Nama	Harga Limit
1.	Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3362/Belend ung	Abdul Azis	Rp. 1.850.000.000

Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor :
238/23/2020 tanggal 01 Juli 2020,
pelelangan yang dilaksanakan oleh Terlawan I
pada hari Rabu, tanggal 01 Juli 2020 telah
ditetapkan dengan hasil Tanpa Ada
Penawaran (tidak laku lelang);

11.

Karena belum laku terjual maka Terlawan I
mengajukan Lelang Ulang kepada Terlawan II
Sbb:

- Permohonan lelang Nomor :3606/KC-
XV/ADK/068/2020 tgl. 14 Juni 2016;
- Penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan
Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Nomor 4
Tahun 1996 Nomor : S-
5767/WKN.06/KNL.02/2020 tgl. 28
September 2020, maka ditentukanlah hari

Halaman 19 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Lelang Pertama tanggal 3 November 2020;

- c. **Membuat Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan** melalui Pengumuman surat kabar harian Banten Pos tanggal 20 Oktober 2020;
- d. Memberitahukan **Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** kepada Debitur dan penghuni agunan melalui surat No. B4273-KC/XV/ADK/10/2020 tgl. 7 Oktober 2020.

Bahwa Harga Limit yang ditetapkan dalam proses Lelang Hak Tanggungan tersebut sebagaimana telah dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Rizki Djunaedy dan Rekan No. Laporan : 00070/2.0017-09/PI/07/0300/1/II/2020 tgl.28 Februari 2020, berdasarkan Nilai Pasar wajar dengan rincian sebagai berikut :

No	Bukti Kepemilikan	Atas Nama	Harga Limit
1.	Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3362/Belendung	Abdul Azis	Rp. 1.288.000.000

Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 525/23/2020 tanggal 3 November 2020, pelelangan yang dilaksanakan oleh Terlawan I pada hari Selasa, tanggal 03 November 2020 telah ditetapkan dengan hasil Tanpa Ada Penawaran (tidak laku lelang);

12. B a h w a Dalil-dalil Pelawan yang demikian jelas

Halaman 20 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



sangat mengada-ada, menyesatkan dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, sehingga patut dikesampingkan.

Dalam Posita Gugatan Pelawan mendalilkan bahwa Terlawan I melakukan perbuatan melawan Hukum melanggar Pasal 1365 KUH Perdata, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- * harus ada perbuatan;
- * perbuatan itu harus melawan hukum;
- * ada kerugian;
- * ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- * ada kesalahan (schuld);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas nyata-nyata dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara Pelawan dengan Terlawan I beserta pelaksanaan eksekusi lelang objek perkara yang dimohonkan Terlawan kepada KPKNL(Trelawan II) sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik UUHT maupun Peraturan Pelaksanaan Lelang dan sudah memperhatikan asas-asas kepatutan serta tidak merugikan Pelawan, oleh karenanya secara yuridis **tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.**

M A K A

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, jelas dapat dibuktikan bahwa Perlawanan Pelawan yang diajukan adalah tidak berdasar hukum dan hanya gugatan

Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



mengada-ada. Maka Terlawan I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memutus perkara ini dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PELAWAN atau SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA**

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan, selanjutnya Kuasa Terlawan II juga telah mengajukan Jawaban tertanggal 14 April 2021 sebagai berikut dibawah ini:

A. DALAM EKSEPSI:

Bahwa dengan tegas TERLAWAN II menolak seluruh dalil/alasan dalam gugatan Pelawan kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- 1.1. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Terlawan II adalah terkait dengan pelaksanaan lelang atas:

Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3362/Belendung seluas 140 m2 a.n. Abdul Azis yang terletak di Jalan K.H. Mukmin Nomor 38 RT 004/RW 09 Kel./Desa Belendung, Kecamatan Benda, Kabupaten/Kota Tangerang, Prov. Banten.

- 1.2. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan Terlawan II merupakan tugas dan fungsi dari Terlawan II yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan, dan apabila ada permintaan lelang yang telah memenuhi syarat dan ketentuan dan dengan disertai dokumen yang dipersyaratkan untuk pelaksanaan lelang, maka sesuai dengan ketentuan **Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK No. 27 Tahun 2016)**, Terlawan II tidak boleh menolaknya.

- 1.3. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 17 ayat (2) PMK No. 27 Tahun 2016**, yang pada intinya menyatakan **“Penjual/Pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang”**.

Halaman 22 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



- 1.4. Bahwa hal tersebut dipertegas dengan adanya Surat Pernyataan dari Terlawan I tanggal 26 Agustus 2020, yang menyatakan pada pokoknya antara lain bahwa Terlawan I bertanggung jawab atas segala bentuk gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun, dan membebaskan KPKNL Tangerang I *in casu* Tergugat II/Pejabat Lelang dari tuntutan dimaksud.
- 1.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Terlawan II dari perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa terhadap hal-hal yang dikemukakan Terlawan II dalam Eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, dan Terlawan II tetap menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan II dalam jawaban ini.
2. Bahwa Terlawan II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan II.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Terlawan II adalah terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan II terhadap objek perkara *a quo*. Terlawan II telah melaksanakan lelang atas permohonan Terlawan I terhadap objek perkara berupa:

Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3362/Belendung seluas 140 m2 a.n. Abdul Azis yang terletak sesuai sertifikat Kelurahan Belendung, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, Provinsi Banten (setempat saat ini dikenal dengan nama Jalan K.H. Mukmin Nomor 38 RT 004/RW 09 Kelurahan Belendung, Kecamatan Benda, Kabupaten/Kota Tangerang, Prov. Banten).

4. **Bahwa Terlawan II melaksanakan lelang atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat,** dengan penjelasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa dasar hukum Terlawan II melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Terlawan I selaku Pemohon

Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Lelang/Penjual adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK No. 27 Tahun 2016**”).

- b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 PMK No. 27 Tahun 2016 dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Administrasi Pengadilan, dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.
- c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No. 27 Tahun 2016, Terlawan II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Terlawan I sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
- d. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 27 Tahun 2016, Terlawan I selaku Penjual adalah pihak yang bertanggung jawab atas timbulnya gugatan a quo maupun terhadap adanya tuntutan ganti rugi maupun tuntutan pidana oleh Penggugat atau pihak lain atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II.
- e. Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 51 ayat (1) PMK No. 27 Tahun 2016, Terlawan I selaku Penjual adalah pihak yang wajib mengumumkan atas jadwal dan waktu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Terlawan II.
- f. Bahwa Terlawan I telah mengajukan permohonan lelang kepada Terlawan II melalui surat nomor : B.3606/KC-XV/ADK/08/2020 tanggal 26 Agustus 2020 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Debitur an. Abdul Azis yang dilampiri dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang.
- g. Bahwa setelah menerima surat tersebut, Terlawan II melakukan penelitian terhadap kelengkapan berkas persyaratan lelang yang disampaikan, antara lain berupa:
 - 1) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 26 tanggal 15 Desember 2017
 - 2) Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28/2018 tanggal 12 Maret 2018
 - 3) Sertifikat Hak Milik No.3362/Kel. Belendung
 - 4) Sertifikat Hak Tanggungan No.3405/2018

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



- 5) Surat Pernyataan tanggal 26 Agustus 2020
- 6) Surat Keterangan Harga Limit tanggal 26 Agustus 2020
- 7) Surat Peringatan Nomor : B.2873 KC-XV/ADK/06/2019 tanggal 14 Juni 2019 hal Peringatan 1
- 8) Surat Peringatan Nomor : B.3204 KC-XV/ADK/07/2019 tanggal 2 Juli 2019 hal Peringatan 2
- 9) Surat Peringatan Nomor : B.4023 KC-XV/ADK/08/2019 tanggal 15 Agustus 2019 hal Peringatan 3
- h. Bahwa setelah kelengkapan berkas dan permohonan lelang Terlawan I memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, Terlawan II kemudian menetapkan jadwal lelang melalui surat Kepala KPKNL Tangerang I Nomor: S-5767/WKN.06/ KNL.02/2020 tanggal 28 September 2020 hal Penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 yang pada pokoknya berisi mengenai waktu rencana pelaksanaan lelang, cara pelaksanaan lelang, dan hal-hal lain yang harus dilakukan Terlawan I setelah penetapan jadwal lelang.
- i. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo telah memenuhi asas publisitas karena telah diumumkan kepada khalayak umum oleh Terlawan I melalui selebaran tertanggal 5 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan melalui Surat Kabar Harian "Banten Pos" yang terbit pada hari Selasa tanggal 20 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
- j. Bahwa terhadap rencana pelelangan terhadap objek perkara, juga telah diberitahukan oleh Terlawan I kepada Pelawan (Ic. Abdul Azis) melalui surat Nomor: B.4273 KC-XV/ADK/10/2020 tanggal 7 Oktober 2020 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang
- k. Bahwa sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor: 384/Ket-36.71.300.8/VI/2020 tanggal 15 Juni 2020, yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHM No. 3362/ Belendung *in casu* objek perkara, tercatat atas nama Abdul Azis dengan catatan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Pemberian

Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Hak Tanggungan No. 28/2018 tanggal 12 Maret 2018, Sertipikat Hak Tanggungan No. 3405/2018 tanggal 27 Mei 2018.

l. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh Pejabat Lelang Kelas I KPKNL Tangerang I pada tanggal 3 November 2020 sebagaimana dalam Risalah Lelang Nomor 525/23/2020 tanggal 3 November 2020 dengan hasil lelang tidak ada penawaran (TAP).

m. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dapat terlihat jelas bahwa prosedur lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga lelang menjadi sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil/alasan Pelawan pada halaman 5 angka 8 yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan diajukan untuk menghindari tindakan sewenang-wenang dari Para Terlawan yang akan melelang agunan milik Pelawan (Ic. Abdul Azis) adalah alasan yang tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

6. Bahwa Terlawan II juga menolak dengan tegas dalil posita Pelawan pada halaman 8 angka 16 yang menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan/verzet, banding atau kasasi :

karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No.3 Th 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil*, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Pelawan, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Pelawan bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- b. gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;

Halaman 26 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Br.



- c. gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
 - d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;
 - e. dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
 - f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
 - g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
7. Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No.4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisionil*, dinyatakan bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan".
8. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Pelawan dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Pelawan tentang menjalankan putusan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), haruslah ditolak.
9. Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan II adalah telah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan pada Pasal 4 PMK No. 27 Tahun 2016, dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Administrasi Pengadilan, dinyatakan bahwa **pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.**

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Terlawan II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 27 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Eksepsi Terlawan II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan segala tindakan Terlawan II terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku;
3. Menyatakan pelaksanaan lelang tanggal 3 November 2020 dan produk hukum Risalah Lelang No.525/23/2020 adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini,

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Terlawan I dan Terlawan II, sebagaimana tersebut diatas, Pelawan telah mengajukan Replik pada sidang tanggal 8 Juni 2021 dan atas Replik Pelawan tersebut Terlawan I dan Terlawan II juga telah mengajukan Dupliknya pada sidang tanggal 15 Juni 2021, yang masing-masing terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil perlawanannya tersebut Pelawan telah mengajukan bukti surat-surat berupa foto copy sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pengaduan Konsumen Nomor: 000.04/Srt-PK/YPK-AM/X/2020, diberi tanda P.1;
2. Foto copy Keputusan MA-RI No. KMA/032/SK/IV/2006 Tentang Pemberlakuan Buku II, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Romawi II. Teknis Peradilan, Hlm. 53, huruf (F) tentang Kuasa/Wakil, butir (1) huruf (d), diberi tanda P.2;
3. Foto copy Pasal 46 ayat 1 huruf (c) Undang-Undang RI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), diberi tanda P.3;
4. Foto copy Pasal 4 UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diberi tanda P.4;
5. Foto copy Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hukum Perdata Indonesia Hlm. 303 butir (3) huruf (a), diberi tanda P.5;

Halaman 28 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.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)



6. Foto copy Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hukum Perdata Indonesia Hlm.304 butir (3) huruf (a), diberi tanda P.6;
7. Foto copy Bukti Tanda Terima Serah Dokumen tertanggal 13 Desember 2017, diberi tanda P-7;
8. Foto copy DAFTAR PERKIRAAN BIAYA KMK Co Tetap ABDUL AZIZ AS, JW : 12 BLN, diberi tanda P.8;
9. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 3362/Blendung seluas 140 M2 a/n ABDUL AZIZ, diberi tanda P.9;
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang tertanggal 3 Juni 2020, diberi tanda P.10;
11. Foto copy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang tertanggal 7 Oktober 2020, diberi tanda P.11;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat berupa foto copy tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah pula di cocokkan sesuai aslinya dan cocok, kecuali bukti surat yang diberi tanda P.9 tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat Pelawan juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Dedi Permana**;

- Bahwa Saksi kenal dengan Pelawan, tidak kenal dengan Terlawan I dan Terlawan II;
- Bahwa Saksi adalah rekanan dari Pelawan (Abdul Azis), sebagai suplier barang/spare part;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang pinjaman Abdul Azis ke Bank BRI dari cerita sesama rekanan-rekanan yang datang ke Gudang Batu Ceper milik Abdul Azis (Pelawan), tetapi tidak tahu di Bank BRI mana;
- Bahwa pinjaman Pelawan sebesar ± Rp 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tahu pinjaman macet mulai akhir tahun 2019 atau awal tahun 2020;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan mendengar rumah Pelawan akan dilelang;
- Bahwa setahu Saksi yang dijadikan jaminan adalah Sertifikat rumah tempat tinggal Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 29 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Terlawan I mengajukan bukti surat-surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor No 26 Tanggal 15 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Winter Sigiros Sarjana Hukum, Magister Hukum Notaris di Jakarta, diberi tanda TI.1.A;
2. Foto copy Addendum Perjanjian Kredit Nomor B.5882-KC-XV/ADK/XII/2018 tanggal 05 Desember 2018, diberi tanda TI.1.B;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 3362/Belendung yang tercatat atas nama Abdul Azis, diberi tanda TI.2;
4. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3405/2018 tanggal 27 Mei 2018, diberi tanda TI.3;
5. Asli Print Out Rekening Koran Pinjaman Nomor 0377.01.000398.15.1 Atas nama Abdul Azis, diberi tanda TI.4;
6. Asli Print Out total kewajiban Deb itur tanggal 23 Juli 2021 diberi tanda TI.5;
7. Foto copy Surat Peringatan 1 Nomor: B.2873/KC-XV/ADK/06/2019 tanggal 14 Juni 2019, diberi tanda TI.6.A;
8. Foto copy Surat Peringatan 2 Nomor: B.3204/KC-XV/ADK/07/2019 tanggal 2 Juli 2019, diberi tanda TI.6.B;
9. Foto copy Surat Peringatan 3 Nomor: B.4023/KC-XV/ADK/08/2019 tanggal 15 Agustus 2019, diberi tanda TI.6.C;
10. Foto copy Surat Nomor: B.1102/KC-XV/ADK/03/2020 tanggal 6 Maret 2020 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Pertama kepada KPKNL Tangerang I (Terlawan II), diberi tanda TI.7.A;
11. Foto copy Surat No: S-5018/WKN.06/KNL.02/2020 tanggal 18 Mei 2020 dari KPKNL Tangerang I perihal Penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi, diberi tanda TI.7.B;
12. Foto copy Surat No. B.2397/KC-XV/ADK/06/2020 tanggal 3 Juni 2020 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda TI.7.C;
13. Foto copy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Tansel Pos tanggal 17 Juni 2020, diberi tanda TI.7.D;
14. Foto copy Risalah Lelang Nomor 238/23/2020 tanggal 01 Juli 2020, diberi tanda TI.7.E;

Halaman 30 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.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)



15. Foto copy Surat Nomor: 3606/KC-XV/ADK/08/2020 tanggal 26 Agustus 2020 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang kepada KPKNL Tangerang I (Terlawan II), diberi tanda TI.8.A;
16. Foto copy Surat Nomor: S-5767/WKN.06/KNL.02/2020 tanggal 28 September 2020 dari KPKNL Tangerang I perihal Penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi, diberi tanda TI.8.B;
17. Foto copy Surat Nomor: B.4273/KC-XV/ADK/10/2020 tanggal 7 Oktober 2020 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda TI.8.C;
18. Foto copy Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Banten Pos tanggal 20 Oktober 2020, diberi tanda TI.8.D;
19. Foto copy Risalah Lelang Nomor: 525/23/2020 tanggal 03 November 2020, diberi tanda TI.8.E;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat berupa foto copy tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah pula di cocokkan sesuai aslinya dan cocok, kecuali bukti surat yang diberi tanda TI.1.B, TI.6.A, TI.6.B, TI.6.C, dan TI.7.A tidak diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa meskipun telah diberikan kesempatan, dipersidangan Terlawan I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Terlawan II mengajukan bukti surat-surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1. Foto copy Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jakarta Kebon Jeruk Nomor B.3606/KC-XV/ADK/08/2020 tanggal 26 Agustus 2020 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Debitur an. Abdul Azis, diberi tanda T.II-1;
2. Foto copy Surat Keterangan Harga Limit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jakarta Kebon Jeruk tanggal 26 Agustus 2020, diberi tanda T.II-2;
3. Foto copy Surat Pernyataan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jakarta Kebon Jeruk tanggal 26 Agustus 2020, diberi tanda T.II-3;
4. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 384/Ket-36.71.300.8/VI/2020 tanggal 15 Juni 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang, diberi tanda T.II-4;
5. Foto copy Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jakarta Kebon Jeruk Nomor: B.2873 KC-XV/ADK/06/2019 tanggal 14 Juni 2019 hal Peringatan 1, diberi tanda T.II-5a;

Halaman 31 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



6. Foto copy Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jakarta Kebon Jeruk Nomor: B.3204 KC-XV/ADK/07/2019 tanggal 2 Juli 2019 hal Peringatan 2, diberi tanda T.II-5b;
7. Foto copy Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jakarta Kebon Jeruk Nomor: B.4023 KC-XV/ADK/08/2019 tanggal 15 Agustus 2019 hal Peringatan 3, diberi tanda T.II-5c;
8. Foto copy Surat Kepala KPKNL Tangerang I Nomor: S-5767/WKN.06/KNL.02/2020 tanggal 28 September 2020 hal Penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996, diberi tanda T.II-6;
9. Foto copy Surat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jakarta Kebon Jeruk Nomor B.4273 KC-XV/ADK/10/2020 tanggal 7 Oktober 2020 hal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.II-7;
10. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran tanggal 5 Oktober 2020, diberi tanda T.II-8a;
11. Foto copy Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian "Banten Pos" yang terbit hari Selasa tanggal 20 Oktober 2020, diberi tanda T.II-8b;
12. Foto copy Risalah Lelang Nomor: 525/23/2020 tanggal 3 November 2020, diberi tanda T.II-9;
13. Asli Download Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diberi tanda T.II-10;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat berupa foto copy tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah pula di cocokkan sesuai aslinya dan cocok, kecuali bukti surat yang diberi tanda T.II-4, T.II-5a, T.II-5b, T.II-5c, dan T.II-8a tidak diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa meskipun telah diberikan kesempatan, dipersidangan Terlawan II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa para pihak mengajukan kesimpulannya masing-masing pada sidang tanggal 21 September 2021;

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

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

Halaman 32 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Terlawan I dan Terlawan II adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi Terlawan I seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan I atas alasan suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum (*middelen van den eis*), namun dalam posita / fundamentum petendi yang menjadi dasar dari petitum gugatan Pelawan sama sekali tidak menjelaskan kesalahan apa yang dilakukan oleh Terlawan sedangkan kejelasan merupakan syarat formil dalam Perlawanan (Verzet) Lelang Hak Tanggungan, dan Pelawan juga mendalilkan dasar hukum diajukan gugatan adalah Pasal 1365 KUH Perdata adalah perlawanan yang tidak jelas dan atau Obscur Libel.

Menimbang, bahwa dalam replik Pelawan menyatakan antara posita dan petitum sudah bersesuaian ;

Menimbang, bahwa harus dibedakan antara gugatan dan perlawanan (verset) atau bantahan, karena verzet atau perlawanan merupakan upaya hukum yang sifatnya menuntut untuk menghentikan pelaksanaan suatu tindakan untuk sementara, misalnya perlawanan terhadap sita eksekusi, pelaksanaan lelang, dll, yang harus diajukan sebelum pelaksanaan lelang, sedangkan suatu gugatan adalah sengketa untuk menuntut suatu hak yang dilanggar atau yang belum dipenuhi dan untuk masalah pelelangan harus diajukan setelah pelaksanaan lelang ;

Menimbang, bahwa dalam petitum perlawanannya, Pelawan tidak mengajukan tuntutan untuk pembatalan atau penundaan lelang, melainkan petitumnya lebih mendasarkan atas pasal 1365 KUHPerdata atau pasal 1251 KUHPerdata, hal tersebut menimbulkan perlawanan Pelawan tidak memenuhi syarat formil suatu perlawanan, karena tidak jelas dan kabur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka eksepsi Terlawan I harus dikabulkan, dan eksepsi lainnya serta eksepsi Terlawan II tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan adalah seperti tersebut diatas ;

Halaman 33 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terlawan I dikabulkan, maka perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima dan Pelawan dihukum membayar biaya perkara ;

Memperhatikan ketentuan hukum yang bersangkutan ;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Terlawan I ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Pelawan membayar biaya perkara yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp.1.130.000,00 (Satu juta seratus tiga puluh ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Rabu, tanggal 6 Oktober 2021, oleh kami, Lie Sonny, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ivonne Wudan Kaes Maramis, S.H., M.H., dan Praditia Danindra, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 12 Oktober 2021 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi kedua Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh NINIK SRI WAHYUNI, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dihadiri oleh Kuasa Pelawan. Kuasa Terlawan I, tidak dihadiri Kuasa Terlawan II

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

IVONNE WUDAN KAES MARAMIS, S.H., M.H.

LIE SONNY, S.H.

PRADITIA DANINDRA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

NINIK SRI WAHYUNI, S.H.

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 799/Pdt.Bth/2020/PNJkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya-biaya :

1. Biaya pendaftaran/Pnbp	: Rp	30.000,00
2. Biaya proses	: Rp	150.000,00
3. Panggilan	: Rp	900.000,00
4. Sita / PS	: Rp	0,00
5. Redaksi	: Rp	40.000,00
6. Meterai	: Rp	10.000,00
Jumlah	: Rp	<u>1.130.000,00</u> (satu juta seratus tiga puluh ribu rupiah).