



PUTUSAN

Nomor : 174Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. Hiu Tat Fun**, beralamat di Jl Ancol Selatan Rt004 Rw 003 Kel Sunter Agung Kec Tanjung Priok Jakarta Utara Provinsi DKI Jakarta , sekarang beralamat kerespondensi di Jl Cikini Raya No. 91 E Menteng Jakarta Pusat. Selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat I**;
- 2. Andy Hiu** , bertempat tinggal di Jl Rs Ancol Selatan No. 19 Rt004 Rw 003 Kel. Sunter Agung Kec Tanjung Priok Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, DKI Jakarta, Selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat II**;
- 3. Lily**, bertempat tinggal di Jl Rs Ancol Selatan No. 19 Rt004 Rw 003 Kel. Sunter Agung Kec Tanjung Priok Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, DKI Jakarta, Selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat III**;
- 4. Younky Hiu**, bertempat tinggal di Jl Rs Ancol Selatan No. 19 Rt004 Rw 003 Kel. Sunter Agung Kec Tanjung Priok Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, DKI Jakarta, Selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat IV**;
Dalam hal ini Para Penggugat memberi kuasa kepada **Untung Sudarsono.SH** Advokat yang berkantor di Jl. Agung Utara 2 No. 1 Kel Sunter Agung Kec Tg Priok Jakarta Utara berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Februari 2024 (terlampir);

LAWAN :

- 1. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (kpknl) Jakarta V**, bertempat tinggal Jl Prajurit KKO Usman Harun No. 10 Jakarta Pusat, DKI Jakarta Senen Kota Administrasi Jakarta Pusat, Selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat I**;
Dalam hal ini memberi kuasa kepada alamat ;
- 2. PT Permodalan Masyarakat Madani (PT PNM) Cabang Jakarta** di Jl Pejaten Barat Raya No. 17 B Kel Pejaten Barat Pasar Minggu

Hal 1 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Jakarta Selatan DKI Jakarta, disebut sebagai
Tergugat II;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada alamat ;

3. Arif Handoko SE. SH. M. Hum bertempat tinggal di Jl Tulung Agung III No.
20 Rt 02 Rw 004 Kel Gundih Kec Bubutan Kota
Surabaya Jawa Timur, disebut sebagai **Tergugat III;**

4. Kepala Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara, bertempat tinggal di Jl.
Melur No. 10 Kel Rawa Badak Utara Kec Koja,
Jakarta Utara, . disebut sebagai **Turut Tergugat ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan
memperhatikan bukti tulisan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, serta
mendengar keterangan saksi Penggugat,

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat gugatan tertanggal , yang
diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada
tanggal 13 Maret 2024, dengan Register Perkara Nomor:
174/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Utr telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah anak kandung dari Hiu Djat Kian pemilik
sebidang tanah dan bangunan terletak di Jl. Ancol Selatan, RT. 004, RW. 003,
Kel. Tanjung Priuk, Kec. Tanjung Priuk, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI
Jakarta, berdasarkan SHGB No. 15970/Sunter Agung dengan Luas Tanah
39m² atas nama Hiu Djat Kian;
2. Bahwa antara Penggugat II dan Tergugat II telah terikat hubungan hukum
berdasarkan Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020
tertanggal 07 September 2020;
3. Bahwa Benar atas macetnya beberapa kali angsuran Penggugat II yang
menyebabkan Pihak Tergugat II mengajukan lelang kepada Tergugat I atas
sebidang tanah dan bangunan terletak di Jl. Ancol Selatan, RT. 004, RW. 003,
Kel. Tanjung Priuk, Kec. Tanjung Priuk, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI
Jakarta, berdasarkan SHGB No. 15970/Sunter Agung dengan Luas Tanah
39m² atas nama Hiu Djat Kian;
4. Bahwa Para Penggugat merupakan pihak yang merasa dirugikan dengan
adanya surat Tergugat II No. S-519/PNM-DKI/VIII/2023 Tertanggal 21
Agustus 2023, Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan
Perintah Pengosongan;

Hal 2 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sehubungan dengan gugatan a quo, maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menunda eksekusi terhadap Jaminan Kredit dimaksud hingga putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa benar antara Penggugat II dengan Tergugat II telah menandatangani Persetujuan Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 tertanggal 07 September 2020
2. Bahwa guna menjamin pembayaran hutang Penggugat II kepada Tergugat II, Penggugat telah memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan terletak di Jl. Ancol Selatan, RT. 004, RW. 003, Kel. Tanjung Priuk, Kec. Tanjung Priuk, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan SHGB No. 15970/Sunter Agung dengan Luas Tanah 39m² atas nama Hiu Djat Kian, selanjutnya dalam perkara a quo mohon disebut OBJEK SENGKETA;
3. Bahwa Tergugat II mengirimkan Surat Peringatan I No. 010/SP1-ULM-TNAB/X/2021 Tertanggal 11 Oktober 2021, Surat peringatan II No. 011/SP2-ULM-TNAB/X/2021 Tertanggal 18 Oktober 2021, dan Surat Peringatan III No. 012/SP3-ULM-TNAB/X/2021 Tertanggal 26 Oktober 2021, yang pada intinya Penggugat II ada keterlambatan membayar kewajiban;
4. Bahwa Surat Peringatan 1, 2 dan 3 diberikan Tergugat II kepada Penggugat II dalam kondisi keadaan Covid 19 sedang tinggi-tingginya bahkan sampai memakan banyak korban jiwa, dimana Penggugat II tidak mendapatkan Program Restrukturisasi Kredit, sedangkan Program tersebut adalah Program Pemerintah, yang seharusnya dipahami oleh Pihak Tergugat II yang juga sebagai perusahaan BUMN;
5. Bahwa Para Penggugat merupakan pihak yang merasa dirugikan dengan adanya surat Tergugat II No. S-519/PNM-DKI/VIII/2023 Tertanggal 21 Agustus 2023, Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Perintah Pengosongan, dikarenakan Para Penggugat tidak merasa menerima surat dimaksud, surat tersebut telah ada di teras Ob jek Sengketa dalam keadaan sudah ditanda tangani, dan Para Penggugat tidak melakukan tanda tangan surat dimaksud;
6. Bahwa Tergugat I, II dan III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan secara Bersama-sama melakukan lelang sebagaimana Grosse Risalah Lelang No. 473/29/2023 tertanggal 30 Agustus 2023 terhadap Objek Sengketa, berdasarkan surat Tergugat II No. S-519/PNM-DKI/VIII/2023 Tertanggal 21 Agustus 2023, Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Perintah Pengosongan, dimana Para Penggugat tidak

Hal 3 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merasa menerima surat dimaksud, oleh karena itu Lelang yang sudah dilaksanakan Batal Demi Hukum;

7. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ini diajukan dengan alat bukti yang otentik, maka Para Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (nitvoerbaar bijvoorraad), walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum banding atau kasasi;

8. Bahwa Turut Tergugat, sebagai Lembaga Negara yang membidangi masalah Tanah, sudah sepatutnya mengetahui adanya sertifikat yang berkaitan dengan proses sengketa hukum, oleh karena itu dikutsertakan dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan memanggil, memeriksa dan memutuskan:

DALAM PROVISI:

Menunda eksekusi Para Tergugat hingga putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
3. Menyatakan Lelang atas Jaminan Pembiayaan yaitu tanah dan bangunan terletak di Jl. Ancol Selatan, RT. 004, RW. 003, Kel. Tanjung Priuk, Kec. Tanjung Priuk, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan SHGB No. 15970/Sunter Agung dengan Luas Tanah 39m² atas nama Hiu Djat Kian, sebagaimana surat Tergugat II No. S-519/PNM-DKI/VIII/2023 Tertanggal 21 Agustus 2023, Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Perintah Pengosongan, tidak sah;
4. Membatalkan "Batal Demi Hukum" Lelang atas Jaminan yaitu tanah dan bangunan terletak di Jl. Ancol Selatan, RT. 004, RW. 003, Kel. Tanjung Priuk, Kec. Tanjung Priuk, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan SHGB No. 15970/Sunter Agung dengan Luas Tanah 39m² atas nama Hiu Djat Kian, sebagaimana surat Tergugat I No. 473/29/2023 tertanggal 30 Agustus 2023, Perihal Grosse Risalah Lelang;
5. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (nitvoerbaar bijvoorraad), meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
6. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan taat atas isi putusan perkara ini

Hal 4 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Yang Mulia Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana di atur dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Hanifzar, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai Mediator dan berdasarkan Laporan Mediator tanggal 5 Juni 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat I akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Eksepsi Gugatan Para Penggugat kepada Tergugat I Salah Alamat (*Exceptio Error In Persona*)

- a. Bahwa Tergugat I menerima permohonan lelang dari PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Jakarta *in casu* Tergugat II selaku kreditur berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor S-219/PNM-DKI/V/23 tanggal 09 Mei 2023 atas 1 (satu) bidang tanah SHGB Nomor 15970/Sunter Agung, luas 39 m2, atas nama Hiu Djat Kian, berikut bangunan dan segala sesuatu diatasnya, terletak di RT.004 RW.003, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta.
- b. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.6/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai "**PMK Lelang**"), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Jakarta *in*

Hal 5 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



casu Tergugat II. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan I PMK Lelang yang menyatakan bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap :

k) gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

l) "tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h."

- a. Bahwa selain itu, Tergugat II dalam mengajukan surat permohonan lelangnya, telah membuat Surat Pernyataan Nomor S-222/PNM-DKI/V/23 tanggal 09 Mei 2023 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II menjamin dan membebaskan Tergugat I terhadap gugatan perdata atau tuntutan pidana serta bertanggung jawab terhadap ganti rugi yang timbul sebagai akibat dari pelelangan.
- b. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Pemohon Lelang/Penjual/Kreditur, selain itu seharusnya Para Penggugat tidak menjadikan Tergugat I sebagai pihak dalam surat gugatannya karena hal tersebut merupakan permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat II, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengeluarkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

3. Eksepsi Persona Standi In Judicio

- a. Bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat I harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* atau identitas Tergugat I yang tidak tepat dan keliru.
- b. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat menyebutkan **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V**.
- c. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak tepat karena tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat I, sehingga penyebutan *persoon* atau identitas Tergugat I dengan tidak mengkaitkan dengan instansi atasan dari Tergugat I adalah salah dan keliru.
- d. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara



dimana instansi atasan dari Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DKI Jakarta.

- e. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 154/PMK.01/2021 tanggal 28 Oktober 2021, maka seharusnya penyebutan Persoon atas Tergugat I adalah **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V**.
- f. Bahwa untuk menggugat Tergugat I sebagaimana dalam gugatan Para Penggugat, harus menyertakan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta karena KPKNL Jakarta V hanyalah instansi pelaksana yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DKI Jakarta.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menerima eksepsi Tergugat I, dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I pada Jawaban **DALAM POKOK PERKARA** ini. Selanjutnya, Tergugat I mohon agar apa yang telah tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi tersebut dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini
2. Bahwa Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil Para Penggugat yang sepenuhnya merupakan beban pembuktian dari Para Penggugat dan tidak ada keterkaitannya dengan tugas dan fungsi dari Tergugat I.



3. Bahwa lelang yang dilaksanakan melalui perantara Tergugat I atas permohonan PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Jakarta *in casu* Tergugat II didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblaad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jjs.* PMK Lelang, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT: ***“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*** jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT: ***“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”***, maka selanjutnya PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Jakarta *in casu* Tergugat II mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melalui perantara Tergugat I.
5. Bahwa tanah dan bangunan sesuai SHGB Nomor 15970/Sunter Agung, telah dijaminkan kepada PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Jakarta *in casu* Tergugat II untuk mendapatkan Fasilitas Pembiayaan, namun Andy Hiu *in casu* Penggugat II selaku Debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya membayar angsuran.
6. Bahwa Andy Hiu *in casu* Penggugat II tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, sehingga Tergugat II melalui perantara Tergugat I melakukan pelelangan atas barang jaminan hutang tersebut dan telah dilaksanakan sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor RL- 473/29/2023 tanggal 30 Agustus 2023 dengan hasil **Laku Terjual**.
7. Bahwa objek yang dilakukan pelelangan berupa 1 (satu) bidang tanah SHGB Nomor 15970/Sunter Agung, luas 39 m², atas nama Hiu Djat Kian, berikut bangunan dan segala sesuatu di atasnya, terletak di RT.004 RW.003, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta (selanjutnya disebut sebagai **Objek Lelang**).
8. Bahwa terkait pelaksanaan lelang atas Objek Lelang dapat Tergugat I sampaikan fakta dari seluruh rangkaian Tindakan hukum pelaksanaan lelang tersebut, sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. 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 dan sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan Nomor 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 tanggal 7 September 2020, Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**" Nomor 03024/2020 tanggal 30 November 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 135/2020 tanggal 6 Oktober 2020.
- b. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek gugatan telah dilaksanakan sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor RL-473/29/2023 tanggal 30 Agustus 2023 dengan hasil lelang **Laku Terjual**. Bahwa terkait pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor RL-473/29/2023 tanggal 30 Agustus 2023, dapat Tergugat I sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang tersebut, sebagai berikut:
- b.1 Bahwa sesuai Surat dari PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Jakarta *in casu* Tergugat II Nomor: S-219/PNM-DKI/V/23 tanggal 09 Mei 2023, perihal Permohonan Lelang Hak Tanggungan, Tergugat II mengajukan permohonan lelang atas Objek Lelang.
- b.2 Bahwa hal ini telah sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) PMK Lelang, yang berbunyi:
- "Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang".**
- b.3 Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat II telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang mengatur :
- "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 Objek Lelang".**
- b.4 Bahwa terhadap surat permohonan Tergugat II tersebut,

Hal 9 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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

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



Tergugat I telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan serta telah memberitahukan bahwa pelaksanaan lelang ditetapkan pada tanggal 30 Agustus 2023 kepada pihak penjual *in casu* Tergugat II melalui surat Nomor: S-1811/KNL.0705/2023 tanggal 25 Juli 2023.

- b.5 Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Tergugat II telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran pada tanggal 01 Agustus 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Rakyat Merdeka pada tanggal 16 Agustus 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
- b.6 Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 30 Agustus 2023 telah dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V, yang merupakan pejabat negara yang diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan melalui lelang dengan hasil lelang **Laku Terjual**
9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantara Tergugat I adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa proses lelang Objek Lelang *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan **PMK Lelang** dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor RL-473/29/2023 tanggal 30 Agustus 2023 sebagai **AKTA OTENTIK** yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
11. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantara Tergugat I atas permohonan Tergugat II dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang yang diterbitkan Tergugat I **mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*)** atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena pelelangan atas Objek Lelang 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 25 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”**.

12. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Para Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Maka : berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang hak tanggungan adalah sah dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO KARENA TERKAIT PERJANJIAN PEMBIAYAAN NOMOR 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 TANGGAL 07 SEPTEMBER 2020 TELAH DISEPAKATI PENYELESAIAN PERSELISIHAN PADA PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT

1. Bahwa setelah Tergugat II membaca dan mempelajari dengan cermat seluruh materi pokok yang tertuang didalam gugatan penggugat, adapun yang menjadi permasalahan adalah sehubungan dengan pelaksanaan dari perjanjian yang telah dibuat oleh dan antara Penggugat II dan Tergugat II, yaitu sebagaimana disepakati di dalam perjanjian pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07

Hal 11 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



September 2020;

2. Bahwa selanjutnya dalam Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 tersebut, Penggugat II dan Tergugat II, telah menyepakati secara tegas didalam Pasal 12 Ayat (1), yaitu tentang pilihan domisili hukum yang tetap dalam hal terjadi permasalahan sehubungan dengan perjanjian tersebut :

Pasal 12 :

- 1) *Tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya, para pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap pada kantor Panitera Pengadilan Negeri **PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT**. Domisili ini juga berlaku bagi para ahli waris dan penerima hak/kewajiban dari **NASABAH**.*

Bahwa perjanjian antara Penggugat II dan Tergugat II tersebut telah dibuat secara sah, sehingga sebagaimana asas pacta sunt servanda, maka Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 tersebut mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai Undang-Undang (vide : Pasal 1338 KUH Perdata);

3. Bahwa lebih lanjut lagi, terhadap klausul domisili hukum tersebut belum pernah dilakukan perubahan oleh Penggugat II dan Tergugat II, sehingga demikian, sudah sepatutnya sesuai dengan pasal 1338 Ayat (3), perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik;
4. Bahwa merujuk kepada ketentuan tersebut diatas, maka sangat beralasan apabila majelis hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan tidak berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo dalam suatu putusan sela;

B. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA DALAM BENTUK DISKUALIFIKASI IN PERSON KARENA PENGGUGAT PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM (PERSON STANDI IN JUDICIO) SEBAGAI BENTUK DALAM PERKARA AQUO

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk *diskualifikasi in person*, karena terbukti Penggugat tidak memiliki hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan aquo;
2. Bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat mempermasalahkan lelang eksekusi atas agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 15970 atas nama Hiu Djat Kian yang dijadikan jaminan Pembiayaan Penggugat II pada Tergugat II sehubungan dengan Perjanjian No. 028, karena secara hukum SHGB No. 15970 bukanlah

Hal 12 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



- merupakan milik Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV;
3. Bahwa SHGB No. 15970 sebagaimana posita gugatan Penggugat, telah dijadikan jaminan oleh Penggugat II pada Tergugat II, yang mana saat diajukan sebagai jaminan pada Tergugat II tidak ada peralihan kepemilikan secara hukum kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV;
 4. Bahwa sebagaimana pendapat **M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” halaman 114** yang menyatakan “Yang sah sebagai Penggugat ataupun Tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian. Pihak Ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang Tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat”;
 5. Bahwa uraian Tergugat II tersebut di atas sejalan juga dengan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal. 438 yang menjelaskan:
“Yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.”
 6. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 menyatakan: “Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digugatnya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.”;
 7. Bahwa selanjutnya berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung No. 1270 K/Pdt/1991, tanggal 30 November 1993** yang menyatakan: “Suatu Perjanjian sesuai dengan Pasal 1340 KUHPerdata, hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya dan keliru untuk melibatkan pihak lain”;
 8. Bahwa berdasarkan **Putusan Nomor 271/Pdt/2019/PT SM** adalah “Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung Cacat Formil, dan Gugatan harus dinyatakan Tidak dapat diterima (Niet On Vankelijik)”;
 9. Bahwa yang harus dipahami oleh Para Penggugat adalah pokok permasalahan dalam gugatan aquo adalah sehubungan dengan SHGB No. 15970 yang telah dijadikan jaminan dalam Perjanjian No. 028 antara Penggugat II dan Tergugat II, maka berdasarkan hal tersebut Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV bukanlah pihak yang berhak atau tidak



memiliki hak untuk mengajukan gugatan karena tidak ikut sebagai pihak dalam Perjanjian No. 028;

C. GUGATAN ERROR IN PERSONA KARENA KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) YANG DIGUGAT

1. Bahwa gugatan penggugat cacat formil dalam kualifikasi Error in persona karena kurang pihak yang di tarik sebagai Penggugat, dalam gugatan a quo Penggugat tidak menarik Notaris Catur Virgo, S.H., M.H., yang telah mengesahkan Perjanjian pembiayaan 28/ULM- TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Candra Sofia Rini, S.H.,M.Kn., yang membuat dan mengesahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 135/2020 Tanggal 6 Oktober 2020;
2. Bahwa Notaris Catur Virgo,S.H.,M.H., sudah seharusnya ikut ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo karena dasar hubungan hukum antara Penggugat II dan Tergugat II didasarkan pada perjanjian pembiayaan No 28/ULM- TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2022 yang mana Notaris Catur Virgo,S.H.,M.H., adalah pihak yang mengesahkan perjanjian pembiayaan No 28/ULM- TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2022 antara Penggugat II dan Tergugat II, oleh karena nya sudah sepantasnya harus ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo, jika tidak maka gugatan yang diajukan menjadi Error in persona dalam kualifikasi gugatan kurang pihak;
3. Bahwa yang juga sudah seharusnya di tarik menjadi pihak dalam perkara a quo adalah pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Candra Sofia Rini, S.H., M.Kn., yang telah membuat dan mengesahkan Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 135/2020 Tanggal 6 Oktober 2020, karena terhadap Perjanjian Pembiayaan No 28/ULM- TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2022, Penggugat II telah menyerahkan jaminan SHGB No. 15970/Sunter Agung atas nama Hiu Djat Kian, Yang selanjutnya telah diikat sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03024/2020 yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
4. Bahwa terhadap jaminan SHGB No. 15970/Sunter Agung telah diikat sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 03024/2020 dan Tergugat II adalah pemegang peringkat pertama Hak Tanggungan, oleh karena itu sudah sepatutnya PPAT Candra Sofia Rini, S.H.,M.Kn., harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;
5. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak-pihak yang terlibat dalam seluruh

Hal 14 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, maka gugatan yang diajukan menjadi kurang pihak (*Plurium litis consortium*);

6. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya seluruh pihak tersebut di atas turut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 Jo. No. 151 K/Sip/1975 Tanggal 13 Mei 1975. Untuk lebih jelasnya, Tergugat II akan mengutip kaidah hukum dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 Jo. No 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 sebagai berikut :

"Semua Pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil".

Terlebih lagi sebagaimana menurut Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata, pada halaman 112 yang berbunyi sebagai berikut:

"Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consotium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat, tidak lengkap, masih ada orang lain yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat"

D. GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG TIDAK DAPAT DIPERKIRAKAN KEMBALI (*EXCEPTIO RES JUDICATA* ATAU *NEBIS IN IDEM*)

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah gugatan yang sama dengan gugatan yang pernah diajukan oleh Penggugat dalam Perkara Perdata No. 227/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Utr yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim tanggal 21 Februari 2023, yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisje*);
2. Bahwa pada Gugatan aquo Penggugat masih memperkarakan substansi gugatan yang sama dengan Perkara Perdata No. 227/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Utr, hal ini menunjukkan Para Penggugat tidak menghormati putusan yang telah diberikan oleh Majelis Hakim, seolah-olah Para Penggugat tidak merasa pernah mengajukan perkara aquo;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 1917 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata")**, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ***ne bis in idem***. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari

Hal 15 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

buku "*Hukum Acara Perdata*", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42);

4. Bahwa sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Edisi Kedua, Halaman 504 dan 505, yang telah memberikan definisi tentang *Exceptio Res Judicate* atau *Ne Bis In Idem*, yakni :

"Disebut juga exceptie van gewijsde zaak. Kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya Kembali.

*Hal itu ditegaskan dalam Putusan MA No. 588 K/Sip/1973 yang menyatakan, karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu, dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat putusan dari MA tanggal 19 Desember 1970, No. 350 K/Sip/1970 maka dalam gugatan yang baru telah melekat *ne bis in idem*, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.*

*Begitu juga dalam Putusan MA No. 619 K/Pdt/1984, dikatakan apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No. 50/1977 dan ternyata putusan atas tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedangkan subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang, sama dengan yang terdapat dalam perkara No. 50/1977. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur *ne bis in idem*, sehingga gugatan tidak dapat diterima".*

5. Bahwa **Pasal 60 ayat (1) UU No. 8 Tahun 2011 yaitu Perubahan atas UU No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi** diterapkan pula asas *ne bis in idem* yaitu terhadap materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian dalam undang-undang yang telah diuji, tidak dapat dimohonkan pengujian kembali ;
6. Bahwa asas ***ne bis in idem*** ini ditegaskan pula dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem**. Dalam surat edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu, Bagir Manan, mengimbau para ketua pengadilan untuk dapat melaksanakan asas ***nebis in idem*** dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan

Hal 16 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



menghindari adanya putusan yang berbeda;

E. GUGATAN PENGGUGAT TERDAPAT KONTRADIKSI ANTARA POSITA DAN PETITUM YANG MENGGABUNGKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN WANPRESTASI (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan mencampur adukan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika terjadi *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah wanprestasi oleh Penggugat itu sendiri;
2. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat II dengan Tergugat II yang didasari dengan perikatan, *in casu* perjanjian Pembiayaan yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut;
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 yang telah disepakati antara Penggugat II dengan Tergugat II, menjadi sebuah dasar hukum perikatan yang mana para pihak telah mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih atau disebut dengan Perjanjian sebagaimana Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata);
4. Bahwa Tergugat II dimana selaku kreditur berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan Mikro tertanggal 19 Agustus 2020 telah setuju menyediakan fasilitas MM Angsuran Tetap kepada Penggugat II selaku Debitur dengan agunan Sebidang Tanah dan Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 15970 atas nama Hiu Djat Kian seluas 39 M² yang objeknya terletak di Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan Plafond sebesar Rp 230.000.000,- (Dua Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) dengan jangka waktu selama 48 (Empat Puluh Delapan) bulan terhitung sejak 07 September 2020 sampai dengan 07 September 2024;

Hal 17 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



5. Bahwa dalam pelaksanaan hubungan Perjanjian Pembiayaan, sebagaimana diakui sendiri oleh Para Penggugat, dalam hal ini Penggugat II tidak melaksanakan kewajiban prestasinya secara sempurna yang telah menciderai dari Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM- TNAB/PK- MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 secara hukum perjanjian, Penggugat II telah dinyatakan sebagai pihak yang melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji), hal ini sesuai dengan pengakuan Penggugat pada Provisi gugatan Para Penggugat pada poin 3 (*Tiga*) halaman 2 (*Dua*) bahwa Penggugat benar macet beberapa kali angsuran;
6. Bahwa berdasarkan undang-undang khususnya yang tercantum dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perikatan terdiri dari perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang dan perikatan yang lahir berdasarkan perjanjian. Perikatan yang lahir dari undang-undang, apabila ada pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatannya berdasarkan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1365 KUHP erdata, namun untuk perikatan yang lahir dari perjanjian, prestasi ditentukan oleh perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dalam hal ini adalah Penggugat II dan Tergugat II;
7. Bahwa dengan demikian antara perikatan yang lahir dari undang-undang dan perikatan yang lahir dari perjanjian tidak dapat dicampur aduk sebagaimana yang dilakukan oleh Para Penggugat, karena keduanya berawal dari sumber yang berbebeda sehingga apabila dicampur aduk menjadi rancu dan tidak jelas dasar yang menjadi landasan gugatan *a quo*. Hal ini sejalan dengan pendapat salah satu pakar hukum **Abdul kadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan yang menyatakan “....Sistematika pada pokoknya diatur menurut ketentuan-ketentuan yang bersifat umum, dan sumber perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang”;**
8. Bahwa karena Para Penggugat mendasarkan gugatannya pada suatu Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM- TNAB/PK- MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 yang ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat II, maka seharusnya apabila Penggugat merasa dirugikan, Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan wanprestasi, namun faktanya Penggugat dalam petitumnya pada poin 2 (*Dua*) *a quo*, bermaksud meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal faktanya Penggugat

Hal 18 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



dalam positanya jelas mendalilkan gugatannya berdasarkan perjanjian sehingga tidak ada kesinambungan antara posita dan petitum dengan demikian gugatan Penggugat **TIDAK JELAS DAN KABUR**, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk **DITOLAKI(NO)**;

9. Bahwa mencampurkan antara gugatan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum tidak dibenarkan dalam hukum acara perdata, sebagaimana **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984** tertanggal 24 April 1986, dan **Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997** tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri;
10. Bahwa Begitu juga dalam **Putusan Mahkamah Agung Nomor 2452 K/Pdt/2009**, dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menyatakan: ***"Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscur libel)"***. Ada juga Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 194/Pdt.G/2011/PN.Ska, yang telah berkekuatan hukum tetap dengan berdasarkan dua **Yurisprudensi Mahkamah Agung**, dalam pertimbangannya menyatakan "Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menggabungkan dalilnya Limited Liability antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor: 492 K/Sip/1970** tanggal 21 Nopember 1970 jo **Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor: 897/K/Sip/Pdt/1997** yang pada pokoknya menyatakan, bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendirisendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur";
11. Bahwa hal ini juga sejalan dengan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980** tertanggal 8 Desember 1982: ***"Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima"***.

BERDASARKAN ALASAN-ALASAN TERGUGAT II TERSEBUT DIATAS,



MAKA ADALAH WAJAR DAN BERDASAR HUKUM APABILA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi Tergugat II tersebut di atas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil gugatan yang diajukan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat hanya menjawab dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang dipandang mempunyai relevansi secara hukum dengan Tergugat II.

A. PERJANJIAN PEMBIAYAAN ANTARA PENGGUGAT II DENGAN TERGUGAT II DILAKUKAN BERDASARKAN ATURAN HUKUM YANG BERLAKU DAN MEMILIKI HAK DAN KEWAJIBAN YANG HARUS DIPENUHI

1. Bahwa Penggugat II telah menikmati fasilitas madani mikro angsuran tetap sebagai modal kerja dan investasi dari Tergugat II sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM TNAB/PK MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 dibuat dihadapan Catur Virgo, S.H., M.H., Notaris di Kota Jakarta Barat, yang ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat II;
2. Bahwa Penggugat II selaku Nasabah menyerahkan Jaminan berupa Sebidang Tanah dan Bangunan yang termaktub sesuai Sertifikat Hak Guna Bnagunan (SHGB) Nomor 15970 Atas nama Hiu Djat Kian dengan Luas 39 M2 yang objeknya terletak di Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta kepada Tergugat II;
3. Bahwa dengan begitu secara sah dalam Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 Penggugat berhutang kepada Tergugat II selaku Debituri sebesar Rp. 230.000.000, (Dua ratus tiga puluh juta rupiah) dengan jangka waktu selama 48 (Empat Puluh delapan) Bulan yang terhitung sejak

Hal 20 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



07 September 2020 sampai dengan 07 September 2024;

4. Bahwa secara ketentuan Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 antara Penggugat II dengan Tergugat II yang memiliki Hak dan Kewajiban yang harus dijalankan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka sudah seharusnya Penggugat II melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan kepada Tergugat II sebagai pemenuhan prestasi, namun dalam hal ini Penggugat secara nyata telah melakukan Wanprestasi (cidera janji) kepada Tergugat II sehingga merujuk kepada Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020, Pasal 7 ayat (3) menyebutkan:

"Bilamana nasabah wanprestasi (cidera janji) sebagaimana disebutkan pasal ini maka pnm sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku berhak untuk menjual, mengalihkan hak kepemilikan dengan cara apapun juga atas agunan yang diserahkan baik dengan cara penjualan dimuka umum maupun dibawah tangan dengan harga yang dipandang patut oleh PNM guna penyelesaian kewajiban NASABAH yang tertunggak";

5. Bahwa atas tindakan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh Penggugat II kepada Tergugat II, maka Tergugat II memberikan surat peringatan kepada Penggugat II sebagai bentuk peringatan kepada kelalaian Penggugat II dalam memenuhi prestasinya, yang diantaranya:
1. Surat Peringatan I (Pertama) dengan No. 010/SP1-ULM-TNAB/X/2021 Tertanggal 11 Oktober 2021 I (Satu);
 2. Surat Peringatan II (Kedua) dengan No. 011/SP2-ULM-TNAB/X/2021 Tertanggal 18 Oktober 2021;
 3. Surat Peringatan III (Ketiga) dengan No. 012/SP3-ULM-TNAB/X/2021 Tertanggal 26 Oktober 2021.
6. Bahwa meskipun Tergugat II telah mengirimkan surat-surat peringatan kepada Penggugat II sebagaimana di atas, namun Penggugat II tetap tidak melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran sebagaimana telah diatur dalam perjanjian pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020. Oleh karena Tergugat II berhak menggunakan haknya yaitu melakukan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan melalui KPKNL;
7. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai berdasarkan ketentuan di dalam **Pasal 1238 KUHPerdara** sebagai

Hal 21 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



bentuk peringatan kepada Penggugat II, yang mana dijelaskan bahwa *“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan ”*;

8. Bahwa Penggugat II mengatakan tidak mendapatkan program Restrukturisasi pada saat terjadi bencana Covid-19 yang ditetapkan oleh pemerintah, disini Tergugat II keberatan dengan pernyataan yang didalikan Penggugat II, bahwasannya Penggugat II tidak pernah mengajukan surat Permohonan kepada Tergugat II sebagai kreditur untuk dilakukan Restrukturisasi karena terkena dampak Covid -19 sehingga keterangan yang dibuat oleh Penggugat II tidaklah benar bahwasannya Tergugat II tidak memberikan Program Restrukturisasi kepada nasabah yang terkena dampak Covid-19;
9. Bahwa Para Penggugat mengatakan merasa dirugikan atas tindakan Tergugat II dikarenakan surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan dan perintah pengosongan No S-518/PNM-DKI/VIII/2023 Tanggal 21 Agustus 2023 tidak diterima oleh Para Penggugat, alasan Para Penggugat tersebut sangat mengada-ada karena Tergugat II sudah mengirimkan surat Pemberitahuan lelang dan Pengosongan No. S-518/PNM-DKI/VIII/2023 Tanggal 21 Agustus 2023 tersebut sudah dikirimkan oleh Tergugat II melalui Jasa pengiriman yaitu JNE ke alamat yang sesuai KTP milik Penggugat II dan juga ke alamat objek jaminan Penggugat II;
10. Bahwa Para Penggugat mengatakan surat Pemberitahuan lelang dan Pengosongan No. S-518/PNM-DKI/VIII/2023 Tanggal 21 Agustus 2023 yang dikirimkan oleh Tergugat II dalam keadaan sudah ditanda tangani, alasan tersebut jelas tidak benar, karena Para Penggugat tidak dapat menjelaskan siapa yang telah menandatangani Surat yang dikirimkan tersebut, sehingga Tergugat II menyimpulkan pengakuan Para Penggugat tersebut terlalu mengada-ada;

B. AGUNAN YANG DIBERIKAN OLEH PENGGUGAT II SELAKU DEBITUR KEPADA TERGUGAT II SELAKU KREDITUR TELAH DIPASANGKAN HAK TANGGUNGAN SEHINGGA TERGUGAT II BERHAK MELAKUKAN LELANG APABILA TERJADI WANPRESTASI

1. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Tergugat II bahwa hubungan hukum antara Penggugat II dengan Tergugat II yang terjadi berdasarkan Perjanjian Pembiayaan No. 28/ULM- TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07

Hal 22 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



September 2020 yang dibuat dihadapan Catur Virgo, S.H.,M.H., Notaris Kota Jakarta Barat tanggal 07 September 2020 yang diberikan oleh Penggugat II kepada Tergugat II adalah agunan berupa Sebidang Tanah dan Bangunan yang sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 15970 Atas nama Hiu Djat Kian dengan Luas 39 M2 yang objeknya terletak di Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, yang telah dipasang Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 03024/2020 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Kota Administrasi Jakarta Utara;

2. Bahwa ternyata dalam pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 Penggugat II telah wanprestasi (cidera janji) sehingga Tergugat II telah memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat II sebagaimana pada dalil posita Jawaban Tergugat II diatas, namun tidak juga membuahkan hasil dan iktikad baik dari Penggugat II untuk memenuhi prestasinya kepada Tergugat II;
3. Bahwa dikarenakan Penggugat II setelah diperingati sebanyak 3 (tiga) kali tetap juga tidak mengindahkan kewajibannya, maka adalah hal wajar apabila Tergugat II melakukan lelang hak tanggungan terhadap objek jaminan Penggugat II. Sehingga Tergugat II melakukan tindakannya berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, yang dalam hal ini dikatakan pada pasal 6 UUHT bahwa "Apabila Debitor Cidera Janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";
4. Bahwa dasar Tergugat melakukan lelang eksekusi Hak Tanggunganditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, yang menyebutkan:
 - a) **Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA,;**
5. Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

Hal 23 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



6. Bahwa diperjelas kembali berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 20 yang disebutkan:
- Apabila Debitor janji maka berdasarkan pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
 - Titel 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 perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului kreditor-kreditor lainnya.
7. Bahwa agar Penggugat II lebih memahami terkait dengan Hak Tanggungan, perlu Tergugat II uraikan kembali kepada Penggugat Penjelasan umum nomor 9 dan **Pasal 26 UU Hak Tanggungan** yang benar adalah sebagai berikut: **Penjelasan umum nomor 9 UU Hak Tanggungan;**

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji.

Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Hal 24 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, **ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan**

Pasal 26 UU Hak Tanggungan:

Selama belum ada **peraturan perundang-undangan yang mengaturnya**, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

8. Bahwa terhadap isi dan bunyi penjelasan umum nomor 9 dan Pasal 26 UU Hak Tanggungan tersebut diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:

Bahwa pengertian “...**peraturan perundang-undangan yang mengaturnya....**” sangat berbeda/tidak sama dengan “**Peraturan Pelaksanan dari suatu undang-undang yang diartikan oleh Penggugat adalah berupa “Peraturan Pemerintah”**”. Karena “**peraturan perundang-undangan**” yang dimaksud adalah undang undang itu sendiri yang dalam hal ini adalah UU Hak Tanggungan.

9. Bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat II diatas, lelang yang diajukan oleh Tergugat II melalui Tergugat I telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga lelang eksekusi berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 473/29/2023, tanggal 30 Agustus 2023 sah dan mengikat secara hukum.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka Tergugat II memohon dengan kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutus Perkara A Quo, dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard/ NO*);

DALAM POKOK PERKARA

Hal 25 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 antara Penggugat II dan Tergugat II sah dan mengikat secara hukum dan dibuat berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum lelang eksekusi terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 15970 Atas nama Hiu Djat Kian dengan Luas 39M² yang objeknya terletak di Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, sebagaimana Risalah Lelang Nomor : 473/29/2023, tanggal 30 Agustus 2023;
4. Menyatakan Tergugat II tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I yang demikian itu pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertulis secara elitigasi tertanggal 21 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat yang demikian itu pihak Tergugat I telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 28 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat yang demikian itu pihak Tergugat II telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 28 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat-surat yaitu berupa:

1. Fotocopy dari copy Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 . selanjutnya diberi tanda bukti P-01;
2. Fotocopy dari copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 15970, selanjutnya diberi tanda bukti P-02;
3. Fotocopy sesuai Salinan resmi Salinan Putusan Perkara No. 227/Pdt.G/2022/PN.Jkt Utr tertanggal 20 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-03;

Hal 26 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy sesuai asli KTP atas nama Youngky Hiu, selanjutnya diberi tanda bukti P-04;
5. Fotocopy sesuai asli KTP atas nama Lily, selanjutnya diberi tanda bukti P-05;
6. Fotocopy sesuai asli KTP atas nama Andy Hiu selanjutnya diberi tanda bukti P-06;
7. Fotocopy sesuai asli KTP atas nama Hiu Tat Fun, selanjutnya diberi tanda bukti P-07;
8. Fotocopy sesuai asli Prin out Kutipan Akta Kematian Hiu Djat Kian selanjutnya diberi tanda bukti P-08;

Bahwa bukti P-01, dan bukti P-02 adalah copy dari copy, sedangkan bukti P-03 adalah copy dari Salinan resmi, dan bukti P-04, P-05, P-06, P-07 adalah copy sesuai asli, sedangkan bukti P-8 adalah copy sesuai asli dari print out dan bukti tersebut dijadikan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya tersebut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat-surat yaitu berupa:

1. Bukti T-1-1 foto copy sesuai asli Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan Nomor S-219/PNM-DKI/V/23 tanggal 09 Mei 2023 ;
2. Bukti T-1-2 foto copy sesuai asli Surat Pernyataan Nomor : S-222/PNM-DKI/V/23 tanggal 09 Mei 2023;
3. Bukti T-1-3 foto copy dari copy Perjanjian Pembiayaan Nomor : 028/ULM TNAB/PK-MMR/IX/2020 tanggal 07 September 2020;
4. Bukti T-1-4 foto copy dari copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 135/2020 tanggal 06 Oktober 2020;
5. Bukti T-1-5 foto copy sesuai asli Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat pertama Nomor :03024/2020;
6. Bukti T-1-6 foto copy dari copy SHGB No. 15970/Sunter Agung atas nama Hiu Djat Kian;
7. Bukti T-1-7 foto copy dari copy bukti surat peringatan 1 (satu) Nomor 010/SP1-ULM-TNAB/X/2021 tanggal 11 Oktober 2021;
8. Bukti T-1-8 foto copy dari copy surat peringatan II (dua) Nomor 011/SP2-ULM-TNAB/X/2021 tanggal 18 Oktober 2021;
9. Bukti T-1-9 foto copy dari copy bukti surat peringatan III (tiga) Nomor 012/SP3-ULM-TNAB/X/2021 tanggal 26 ktober 2021;
10. Bukti T-1-10 foto copy sesuai asli Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang PT Pemodalana Nasional Madani Cabang Jakarta in casu Tergugat II (Deb : Andy Hiu No. Surat : S-1811/KNL.0705/2023 tanggal 25 Juli 2023);

Hal 27 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T-1- 11 foto copy sesuai asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 44754/2023 tertanggal 08 Agustus 2023;
12. Bukti T-1-12 foto copy dari copy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor S-518/PNM-DKI/VIII/2023 tertanggal 21 Agustus 2023;
13. Bukti T-1-13 foto copy dari copy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor S-519/PNM-DKI/VIII/2023 tertanggal 21 Agustus 2023;
14. Bukti T-1-14 foto copy sesuai asli Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 01 Agustus 2023;
15. Bukti T-1-15 foto copy sesuai asli Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar "Rakyat Merdeka" pada tanggal 16 Agustus 2023;
16. Bukti T-1-16 foto copy sesuai asli Risalah Lelang Nomor 473/29/2023 tanggal 30 Agustus 2023;

Bahwa bukti T.1-1, T.1-2, T.1-5, T.1-10, T.1-11, T.1-14, T.1-15, T.1-16 adalah copy sesuai asli dan bukti T.1-3, T.1-4, T.1-6, T.1-7, T.1-8, T.1-9, T.1-12, T.1-13, adalah copy dari copy, dan bukti tersebut dijadikan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya tersebut Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat-surat yaitu berupa:

1. Foto copy dari copy Aplikasi Permohonan Pembiayaan Mikro (APPM) Tanggal. selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Foto copy sesuai asli surat No. 435495/SP3U-ULM/YP/VIII/2020 perihal Persetujuan Prinsip Pembiayaan Mikro Tanggal 19 Agustus 2020. selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Foto copy sesuai asli Daftar Hadir pengikatan pembiayaan tanggal 07 September 2020. selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Foto copy dari copy Foto Perjanjian Pengikatan Pembiayaan tanggal 07 September 2020. selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Foto copy sesuai asli Perjanjian Pembiayaan Nomor :028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;
6. Foto copy dari copy Sertifikat Hak Guna Bangun No. 15970/Sunter agung atas nama Hiu Djat Kian. selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6;
7. Foto copy sesuai asli Bukti Tanda Terima Agunan/Jaminan berupa Sertifikat Guna Bangunan No. 15970/Sunter Agung atas nama Hiu Djat Kian. selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7;
8. Foto copy sesuai asli Tanda Terima Pencairan Pembiayaan Tanggal 07 September 2020. selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8;

Hal 28 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Foto copy sesuai asli Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No 07 Tanggal 05 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9;
10. Foto copy sesuai asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) 135/2020 Tanggal 6 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-10;
11. Foto copy sesuai asli Bukti Print Out Dari Sistem Hak Tanggungan Elektronok dengan Nomor Hak Tanggungan 03024/2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-11;
12. Foto copy sesuai asli Resi Pengiriman Surat peringatan pertama melalui Jasa pengiriman JNE tanggal 13 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-12;
13. Foto copy sesuai asli Surat Peringatan pertama No. 010/SP1-ULM-TNAB/X/2021 Tertanggal 11 November 2021 dari Tergugat I kepada Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-13;
14. Foto copy sesuai asli Resi Pengiriman Surat peringatan kedua melalui jasa pengiriman LION PARCEL tanggal 18 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-14;
15. Foto copy sesuai asli Surat peringatan kedua No. 011/SP2-ULM-TNAB/X/2021 Tertanggal 18 Oktober 2021 dari Tergugat I kepada Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-15;
16. Foto copy sesuai asli Resi Pengiriman Surat peringatan kedua melalui jasa pengiriman POS INDONESIA tanggal 26 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-16;
17. Foto copy sesuai asli Surat Peringatan ketiga No. 012/SP3-ULM-TNAB/X/2021 Tertanggal 26 Oktober 2021 dari Tergugat III kepada Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-17;
18. Foto copy sesuai asli Surat Permohonan Lelang Hak Tanggungan No 219/PNM-DKI/V/23 Tanggal 09 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-18;
19. Foto copy sesuai asli Surat Penetapan hari/tanggal lelang PT Permodalan Nasional Madani Cabang Jakarta No S-1811/KNL.0705/2023 Tanggal 25 Juli 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-19;
20. Foto copy dari copy Resi Pengiriman Surat pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Perintah Pengosongan melalui jasa pengiriman JNE tanggal 21 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-20;
21. Foto copy sesuai asli Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Perintah Pengosongan No 518/PNM-DKI/VIII/2023 Tanggal 21 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-21;

Hal 29 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Foto copy dari copy Resi Pengiriman Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Perintah Pengosongan melalui jasa pengiriman JNE tanggal 21 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-22;
23. Foto copy sesuai asli Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan perintah pengosongan No 519/PNM-DKI/VIII/2023 Tanggal 21 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-23;
24. Foto copy sesuai asli Pengumuman koran melalui Surat Kabar Rakyat Merdeka Tanggal 16 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-24;
25. Foto copy sesuai asli Risalah Lelang No 473/29/2023 Tanggal 30 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-25;

Bahwa bukti T.II-1, T.II-4, T.II-6, T.II-20, T.II-22, adalah copy dari copy dan bukti T.II-2, T.II-3, T.II-5, T.II-7, T.II-8, T.II-12, T.II-13, T.II-14, T.II-15, T.II-16, T.II-17, T.II-18, T.II-21, T.II-23, T.II-24 adalah sesuai asli, sedangkan bukti T.II-9, T.II-10, T.II-25 adalah sesuai Salinan, dan bukti T.II-11, T.II-19, adalah sesuai print out, bukti tersebut dijadikan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat-surat tersebut di atas, Kuasa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya juga mengajukan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang, yaitu:

1. Saksi **Marcelius** memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I karena saksi adalah pacar anak Penggugat I ;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Tergugat ;
 - Bahwa saksi menerangkan ini kedua kali dijadikan saksi dalam persidangan permasalahan Penggugat I;
 - Bahwa saksi dijadikan saksi dalam persidangan adanya masalah Penggugat I memiliki pinjaman dengan PNM ;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa pinjaman Penggugat I kepada PNM ;
 - Bahwa saksi menerangkan Penggugat II tidak pernah mendapatkan surat pemberitahuan lelang ;
 - Bahwa saksi tidak tahu ada proses lelang ;
 - Bahwa yang dilelang adalah sebuah rumah yang saat ini ditempatkan oleh Ibu Lily ;

Hal 30 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu kalau Para Penggugat telah membayarkan hutangnya tapi belum lunas;
 - Bahwa saksi hanya diceritakan saja tentang adanya perjanjian tersebut;
 - Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat tapi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II ;
 - Bahwa setelah menerima surat peringatan Penggugat II langsung membayarkan asnsurannya kepada Tergugat II;
 - Bahwa yang saksi ketahui permasalahan antara Tergugat II dengan Penggugat II ;
 - Bahwa saksi tahu kalau Penggugat II telah meminjam modal kepada Tergugat II ;
 - Bahwa yang saksi ketahui beralamat di Tanah Abang sewaktu adanya surat peringatan pertama yang dating ke objek sengketa dan pada saat itu juga disengketa tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu kalau antara Penggugat II dan Tergugat II telah melakukan perjanjian pembiayaan tersebut, saksi hanya mendengar dari orang lain dan Para Penggugat ;
2. Saksi **Sujanto** memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat tapi tidak kenal dengan Para Penggugat;
 - Bahwa yang saksi ketahui adalah masalah pegadaian rumah milik Para Penggugat ;
 - Bahwa yang saksi kenal adalah Sdr Andy Hiu ;
 - Bahwa saksi pernah kerumah Penggugat sejak tahun 2021 ;
 - Bahwa yang saksi ketahui saat ini rumah tersebut ditempati oleh Ibu Lily Hiu ;
 - Bahwa saksi tidak terlalu tahu tentang permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat ;
 - Bahwa saksi tahu ada surat peringatan yang ditujukan kepada Para Tergugat ;
 - Bahwa yang saksi ketahui pernah dibayar tapi belum lunas;
 - Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah tersebut sudah dilelang;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat II ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat II karena saksi teman Penggugat II;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II ;

Hal 31 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan antara Penggugat II dengan Tergugat II saksi tahu dari orang lain dan dari Para Penggugat ;
- Bahwa yang saksi ketahui pinjaman Penggugat II kepada Tergugat II adalah sebesar Rp. 230.000.000,-(dua ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat dipersidangan telah diberi kesempatan untuk menghadirkan saksinya, dan menyatakan tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II pada hari Rabu , tanggal 6 November 2024 masing-masing telah menyerahkan Kesimpulan tertulis secara elitigasi;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Kuasa para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Eksepsi Gugatan Para Penggugat kepada Tergugat I Salah Alamat (*Exceptio Error In Persona*)

- g. Bahwa Tergugat I menerima permohonan lelang dari PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Jakarta *in casu* Tergugat II selaku kreditur berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor S-219/PNM-DKI/V/23 tanggal 09 Mei 2023 atas 1 (satu) bidang tanah SHGB Nomor 15970/Sunter Agung, luas 39 m2, atas nama Hiu Djat Kian, berikut bangunan dan segala sesuatu diatasnya, terletak di RT.004 RW.003, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta.
- h. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.6/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai "**PMK Lelang**"), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab

Hal 32 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah PT. Permodalan Nasional Madani Cabang Jakarta *in casu* Tergugat II.

4. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*

- a. Bahwa gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat I harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* atau identitas Tergugat I yang tidak tepat dan keliru.
- b. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat menyebutkan **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V.**
- c. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak tepat karena tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat I, sehingga penyebutan *persoon* atau identitas Tergugat I dengan tidak mengkaitkan dengan instansi atasan dari Tergugat I adalah salah dan keliru.
- d. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara dimana instansi atasan dari Tergugat I adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DKI Jakarta.
- e. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara jo. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 154/PMK.01/2021 tanggal 28 Oktober 2021, maka seharusnya penyebutan *Persoon* atas Tergugat I adalah **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V.**

Ekepsi Tergugat II:

A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO KARENA TERKAIT PERJANJIAN PEMBIAYAAN NOMOR 028/U LM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 TANGGAL 07 SEPTEMBER 2020 TELAH DISEPAKATI PENYELESAIAN PERSELISIHAN PADA PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT

Hal 33 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa setelah **Tergugat II** membaca dan mempelajari dengan cermat seluruh materi pokok yang tertuang didalam gugatan penggugat, adapun yang menjadi permasalahan adalah sehubungan dengan pelaksanaan dari perjanjian yang telah dibuat oleh dan antara Penggugat II dan Tergugat II, yaitu sebagaimana disepakati di dalam perjanjian pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020;
2. Bahwa selanjutnya dalam Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 tersebut, Penggugat II dan Tergugat II, telah menyepakati secara tegas didalam Pasal 12 Ayat (1), yaitu tentang pilihan domisili hukum yang tetap dalam hal terjadi permasalahan sehubungan dengan perjanjian tersebut :

Pasal 12 :

- 1) *Tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya, para pihak sepakat memilih domisili hukum dan tetap pada kantor Panitera Pengadilan Negeri **PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT**. Domisili ini juga berlaku bagi para ahli waris dan penerima hak/kewajiban dari **NASABAH**.*

B. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA DALAM BENTUK DISKUALIFIKASI IN PERSON KARENA PENGGUGAT PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM (PERSON STANDI IN JUDICIO) SEBAGAI BENTUK DALAM PERKARA AQUO

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk *diskualifikasi in person*, karena terbukti Penggugat tidak memiliki hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan aquo;
2. Bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat mempermasalahkan lelang eksekusi atas agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 15970 atas nama Hiu Djat Kian yang dijadikan jaminan Pembiayaan Penggugat II pada Tergugat II sehubungan dengan Perjanjian No. 028, karena secara hukum SHGB No. 15970 bukanlah merupakan milik Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV;

Bahwa SHGB No. 15970 sebagaimana posita gugatan Penggugat, telah dijadikan jaminan oleh Penggugat II pada Tergugat II, yang mana saat diajukan sebagai jaminan pada Tergugat II tidak ada peralihan kepemilikan secara hukum kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV;

C. GUGATAN ERROR IN PERSONA KARENA KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) YANG DIGUGAT

1. Bahwa gugatan penggugat cacat formil dalam kualifikasi Error in persona karena kurang pihak yang di tarik sebagai Penggugat, dalam gugatan a

Hal 34 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



quo Penggugat tidak menarik Notaris Catur Virgo, S.H., M.H., yang telah mengesahkan Perjanjian pembiayaan 28/ULM- TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Candra Sofia Rini, S.H.,M,Kn., yang membuat dan mengesahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 135/2020 Tanggal 6 Oktober 2020;

2. Bahwa Notaris Catur Virgo,S.H.,M.H., sudah seharusnya ikut ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo karena dasar hubungan hukum antara Penggugat II dan Tergugat II didasarkan pada perjanjian pembiayaan No 28/ULM- TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2022 yang mana Notaris Catur Virgo,S.H.,M.H., adalah pihak yang mengesahkan perjanjian pembiayaan No 28/ULM- TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2022 antara Penggugat II dan Tergugat II, oleh karena nya sudah sepantasnya harus ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo, jika tidak maka gugatan yang diajukan menjadi Error in persona dalam kualifikasi gugatan kurang pihak;
3. Bahwa yang juga sudah seharusnya di tarik menjadi pihak dalam perkara a quo adalah pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Candra Sofia Rini, S.H., M.Kn., yang telah membuat dan mengesahkan Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 135/2020 Tanggal 6 Oktober 2020, karena terhadap Perjanjian Pembiayaan No 28/ULM- TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2022, Penggugat II telah menyerahkan jaminan SHGB No. 15970/Sunter Agung atas nama Hiu Djat Kian, Yang selanjutnya telah diikat sempurna berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03024/2020 yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;

D. GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG TIDAK DAPAT DIPERKIRAKAN KEMBALI (*EXCEPTIO RES JUDICATA* ATAU *NEBIS IN IDEM*)

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah gugatan yang sama dengan gugatan yang pernah diajukan oleh Penggugat dalam Perkara Perdata No. 227/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Utr yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim tanggal 21 Februari 2023, yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisje*);
2. Bahwa pada Gugatan aquo Penggugat masih memperkarakan substansi gugatan yang sama dengan Perkara Perdata No. 227/Pdt.G/2022/Pn.Jkt.Utr, hal ini menunjukkan Para Penggugat tidak

Hal 35 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



menghormati putusan yang telah diberikan oleh Majelis Hakim, seolah-olah Para Penggugat tidak merasa pernah mengajukan perkara aquo;

Bahwa sesuai dengan ketentuan **Pasal 1917 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata")**, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ***ne bis in idem***. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya (dikutip dari buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, S.H., hal. 42);

E. GUGATAN PENGGUGAT TERDAPAT KONTRADIKSI ANTARA POSITA DAN PETITUM YANG MENGGABUNGKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN WANPRESTASI (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel* surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan mencampur adukan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika terjadi *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah wanprestasi oleh Penggugat itu sendiri;
2. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat II dengan Tergugat II yang didasari dengan perikatan, *in casu* perjanjian Pembiayaan yang tentunya ada hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perikatan tersebut;
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pembiayaan No. 028/ULM-TNAB/PK-MMR/IX/2020 Tanggal 07 September 2020 yang telah disepakati antara Penggugat II dengan Tergugat II, menjadi sebuah dasar hukum perikatan yang mana para pihak telah mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih atau disebut dengan Perjanjian sebagaimana Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi terggat I dan tergugat II yang lain, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi kewenangan relatif dari tergugat II, yang pada pokoknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 membuktikan bahwa perkara ini sebelumnya telah diperiksa dan diputus di Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.227/Pdt.G/2022/PN Jkt Utr, tanggal 20 Februari 2023, dan mengenai eksepsi kewenangan relatif ini pun telah diajukan oleh tergugat II dalam perkara tersebut dan telah diputus dengan putusan sela No.227/Pdt.G/2022/PN Jkt Utr, tanggal 7 Februari 2023 yang amarnya berbunyi:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II, Tergugat III tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang mengadili perkara aquo;
3. Menyatakan pemeriksaan perkara Nomor 227/Pdt.G./2022/PN Jkr Utr dilanjutkan;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa dengan demikian segala pertimbangan dalam putusan sela tersebut secara mutatis mutandis diambil alih menjadi pertimbangan pula dalam eksepsi perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi tergugat II yang merikutnya yaitu:

GUGATAN PENGUGAT ERROR IN PERSONA DALAM BENTUK DISKUALIFIKASI IN PERSON KARENA PENGUGAT PARA PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM (*PERSON STANDI IN JUDICIO*) SEBAGAI BENTUK DALAM PERKARA AQUO;

- Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk *diskualifikasi in person*, karena terbukti Penggugat tidak memiliki hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan aquo;
- Bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat mempermasalahkan lelang eksekusi atas agunan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 15970 atas nama Hiu Djat Kian yang dijadikan jaminan Pembiayaan Penggugat II pada Tergugat II sehubungan dengan Perjanjian No. 028, karena secara hukum SHGB No. 15970 bukanlah merupakan milik Penggugat I, Penggugat III dan Penggugat IV;
- Bahwa SHGB No. 15970 sebagaimana posita gugatan Penggugat, telah dijadikan jaminan oleh Penggugat II pada Tergugat II, yang mana saat diajukan sebagai jaminan pada Tergugat II tidak ada peralihan kepemilikan secara hukum kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV;

Hal 37 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak ada satupun yang membuktikan adanya hubungan hukum antara penggugat I, penggugat II, penggugat III dan penggugat IV dengan tergugat I dan tergugat II ataupun dengan turut tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tergugat li tersebut harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tergugat li tersebut diterima, maka mengenai eksepsi tergugat I dan eksepsi tergugat II yang selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para penggugat dalam pokok perkara pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tergugat II telah dinyatakan diterima maka mengenai gugatan penggugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dari ketentuan Undang-undang yang berkenaan dengan perkara ini dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 520.000,00 (lima ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari: Selasa, tanggal 19 November 2024, oleh kami Edi Junaedi, S.H.,MHsebagai Hakim Ketua, Yamto Susena S.H.,M.H., dan Erry Iriawan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari: Rabu, tanggal ...Desember 2024 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Edi Junaedi, SH., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yamto Susena, SH., MH., dan Erry Iriawan, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh J u h r i, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara secara e-litigasi Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA,

Hal 38 dari 40 Putusan Nomor 174/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Yamto Susena, S.H.,M.H.

Edi Junaedi, S.H.,MH.
PANITERA PENGGANTI,

Erry Iriawan, S.H..

Juhri, S.H.

Biaya perkara:

1. PNBP	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	75.000,00
3. Penggandaan Berkas	Rp	12.000,00
4. Panggilan	Rp	343.000,00
5. PNBP Panggilan Tergugat	Rp	60.000,00
6. Redaksi	Rp	10.000,00
7. Meterai	Rp	20.000,00

Jumlah Rp.520.000,00
(lima ratus dua puluh ribu rupiah)