



**PUTUSAN**

**Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ayatullah Humaini, S.IP**, laki-laki, lahir di Mandikapau, 23 Nopember 1989, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Mandikapau Barat, RT/RW : 003/000, Kelurahan/Desa Mandikapau Barat, Kecamatan Karang Intan, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK), yang berkedudukan di Jalan Bumi Mas Raya, Ruko No. 5 Lt. 2, Kelurahan Pemurus Baru, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin-Kalimantan Selatan yang diwakili oleh Direktur, Jajaran Pengurus serta Advokat dan Pengacara diantaranya:

1. Sehatno Samiadoen, Jabatan Direktur YLPKK;
2. Tutik Ani Rahmawati, S.H., CRA Advokat dan Divisi Hukum YLPKK;
3. Mesrani Armansyah, S.H., Advokat;
4. Eko Tino Pramuddyanto, Divisi Hukum YLPKK;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 17 Januari 2022 dibawah Register Nomor 17/PDT/2022/PN BJM selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. Bank OCBC NISP Tbk., Kantor Pusat Jakarta Selatan, cq. PT. Bank OCBC NISP Tbk., Kantor Cabang Banjarmasin - Lambung Mangkurat,**

*Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm*



berkedudukan di Jl. Lambung Mangkurat No.32, Kertak Baru Ilir, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70111, Kel. Kertak Baru Ilir, Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70111, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya masing-masing atas nama:

2. FX. Tri Sumaryanto, S.H., M.H;
3. J.P. Renanto Hasibuan, S.H;
4. Chatarina Mundi Budi Swarsi, S.H;
5. Agus Triyantoro, S.H;
6. Supriyanti, S.H;

Kesemuanya Para Advokat dari Law Offices SGS Mandiri, beralamat Kantor di Gedung MTH Square Lantai 2 Unit 0220, Jl. MT. Haryono Kav. 10 Jakarta Timur baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 14 Februari 2022 dibawah Register Nomor 49/PDT/2022/PN BJM selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**2. Kementerian Keuangan RI, cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara di Jakarta, cq. Kantor Wilayah Direktur Jenderal Kekayaan Negara Kalimantan Selatan, cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Banjarmasin**, berkedudukan di Jl. Pramuka No. 7, Kota Banjarmasin-Propinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya masing-masing atas nama:

1. Sugeng Harijadi, S.H., Kepala KPKNL Banjarmasin;
2. Bambang Sudarnadi, S.H., M.M., Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Banjarmasin;

*Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Yenni Ratna Pratiwi, S.Hut., Pelaksana KPKNL Banjarmasin;
4. Mega Goensales, Pelaksana KPKNL Banjarmasin;
5. Nissa Rawindadefi S.M., Pelaksana KPKNL Banjarmasin;
6. Sugma Tangguh Pamungkas, Pelaksana KPKNL Banjarmasin;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 27 Januari 2022 dibawah Register Nomor 26/PDT/2022/PN BJM, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**3. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Selatan, Cq. Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru**, berkedudukan di Jl. Panglima Batur Timur Nomor 1, Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya masing-masing atas nama:

1. Antung Rini Setiawati, S.H., M.Kn, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;
2. Asih Janu Ariyanto, S.H., Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;
3. Dian Suryani, A.Md., Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;
4. Revi Setia Paulidasari, Pengadministrasi Umum Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;
5. Masdanah, Asisten Pengadministrasi Umum Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;

*Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm*

#### 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. Said Husin Abdad, Asisten Pengadministrasi Umum Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru

7. Yurika Eka Mariyani, Asisten Pengadministrasi Umum Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru;

Baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SKK/ATR.Bjb/I/2022, tanggal 17 Januari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 14 Februari 2022 dibawah Register Nomor 48/PDT/2022/PN BJM, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

4. **Noor Hasanah, S.H., Notaris & PPAT di Banjarbaru**, berkedudukan di Jl. A. Yani, Km 33,7, Ruko 07, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan 70714, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya masing-masing atas nama:

1. Aji Fadlia Umar, S.H;

2. Wandu Ichsan Prambudi, S.H;

Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor "JR Associate (Law Firm), beralamat dan berkantor di Jl. A. Yani, Km 33,7, Ruko 06, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, 70714, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 17 Januari 2022 dibawah Register Nomor 16/PDT/2022/PN BJM, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

*Halaman 4 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjarmasin pada tanggal 4 Januari 2022 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

## I. Obyek Gugatan

- Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. BANK OCBC NISP TBK., melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA BANJARMASIN;
- Sebidang tanah berikut bangunan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9099, seluas 111 M2, yang terletak di Jalan Karang Anyar, RT/RW 43/01, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru - Provinsi Kalimantan Selatan, Surat Ukur No. 4313/LtbU/2016 tanggal 21 Juli 2016, Atas nama: Ayatullah Humaini, yang selanjutnya disebut SHM No. 9099.
- Sebidang tanah berikut bangunan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 8975, seluas 111 M2, yang terletak di Jalan Karang Anyar, RT/RW 43/01, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru - Provinsi Kalimantan Selatan, Surat Ukur No. 4184/LtbU/2016 tanggal 13 April 2016, Atas nama : Ayatullah Humaini, yang selanjutnya disebut SHM No. 8975.
- Sebidang tanah berikut bangunan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 8976, seluas 125 M2, yang terletak di Jalan Karang Anyar, RT/RW 43/01, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru - Provinsi Kalimantan Selatan 70714, Surat Ukur No. 4186/LtbU/2016 tanggal 13 April 2016, Atas nama : Ayatullah Humaini, yang selanjutnya disebut SHM No. 8976.

## II. Dasar Hukum Gugatan

### 1. Undang-Undang Dasar 1945

- a) Pasal 5 ayat 2 yang berbunyi : *Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya.*
- b) Pasal 28 huruf d ayat (1) yang berbunyi : *Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.*
- c) Pasal 28 huruf g ayat (1) yang berbunyi : *Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan*

Halaman 5 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

d) Pasal 33 ayat 1 yang berbunyi :

(1) *Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.*

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- Pasal 4 huruf e

Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

- Pasal 18 ayat (1) yang berbunyi : *Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:*

a) *menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;*

b) *menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;*

c) *menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;*

d) *menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;*

e) *mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;*

f) *memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;*

g) *menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;*



h) menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

- Pasal 30 ayat (1) yang berbunyi : *Pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen serta penerapan ketentuan peraturan perundang-undangnya diselenggarakan oleh pemerintah, masyarakat, dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat* dan ayat (3) yang berbunyi : *Pengawasan oleh masyarakat dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat dilakukan terhadap barang dan/atau jasa yang beredar di pasar.*

- Pasal 44 ayat (3) huruf d  
*Tugas lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat meliputi kegiatan membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen.*

- Pasal 45 ayat 1  
*setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.*

- Pasal 46 ayat (1) huruf c  
*Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh 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.*

3. Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2001 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM)

- Pasal 3 huruf d menyebutkan "*membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen*".

- Pasal 7 menyebutkan "*dalam membantu konsumen untuk memperjuangkan haknya, LPKSM dapat melakukan advokasi*

Halaman 7 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*atau pemberdayaan konsumen agar mampu memperjuangkan haknya secara mandiri, baik secara perorangan maupun kelompok".*

## III. Definisi – definisi

1. Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen;
2. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan;
3. Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan Hukum maupun bukan badan Hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia.
4. Barang adalah benda-benda yang berwujud, yang digunakan masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya atau untuk menghasilkan benda lain yang akan memenuhi kebutuhan masyarakat.
5. Jasa adalah setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen.
6. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
7. UUPK adalah Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
8. UUHT adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
9. POJK adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan

## IV. Adapun Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan berdasarkan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah sebagai berikut:

*Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah berikut bangunan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 9099, seluas 111 M2, yang terletak di Jalan Karang Anyar, RT/RW 43/01, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru - Provinsi Kalimantan Selatan, Surat Ukur No. 4313/LtbU/2016 tanggal 21 Juli 2016, Atas nama : Ayatullah Humaini;
  - Sebidang tanah berikut bangunan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 8975, seluas 111 M2, yang terletak di Jalan Karang Anyar, RT/RW 43/01, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru - Provinsi Kalimantan Selatan, Surat Ukur No. 4184/LtbU/2016 tanggal 13 April 2016, Atas nama : Ayatullah Humaini.
  - Sebidang tanah berikut bangunan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 8976, seluas 125 M2, yang terletak di Jalan Karang Anyar, RT/RW 43/01, Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru - Provinsi Kalimantan Selatan 70714, Surat Ukur No. 4186/LtbU/2016 tanggal 13 April 2016, Atas nama : Ayatullah Humaini.
2. Bahwa terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut diatas sebagai jaminan hutang melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank OCBC NISP Tbk., Cabang Banjarmasin (Tergugat).
3. Bahwa adapun besarnya pinjaman kredit Penggugat kepada Tergugat adalah sebagai berikut :
- a. Perjanjian Kredit No. 021/CL/AH/PK/IV/2017 tanggal 26 April 2017  
Jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR Kendali);  
Plafond Rp. 1.384.000.000,- (satu milyar tiga ratus delapan empat juta rupiah)  
Jangka waktu : 180 bulan dan berakhir pada tanggal 26 April 2032  
Besaran angsuran setiap bulan : Rp. 13.832.369,- (tiga belas juta delapan ratus tiga puluh dua ribu tiga ratus enam puluh sembilan rupiah).
  - b. Perjanjian Kredit No. 022/CL/AH/PK/IV/2017 tanggal 26 April 2017  
Jenis : Kredit Pemilikan Rumah (KPR Kendali);

Halaman 9 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### 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

Plafond : Rp. 716.000.000,- (tujuh ratus enam belas juta rupiah)

Jangka waktu : 180 bulan dan berakhir pada tanggal 26 April 2032

Besar angsuran setiap bulan : Rp. 7.156.052,- (tujuh juta seratus lima puluh enam ribu lima puluh dua rupiah).

4. Bahwa semula perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat berjalan dengan baik, Penggugat dapat memenuhi pembayaran angsuran tepat waktu sesuai besaran angsuran yang telah ditetapkan, akan tetapi seiring berjalannya waktu kegiatan usaha Penggugat mengalami kemunduran yang berakibat kesulitan bagi Penggugat dalam memenuhi angsuran kepada Tergugat.
5. Bahwa untuk Perjanjian Kredit No. 021/CL/AH/PK/IV/2017 dan Perjanjian Kredit No. 022/CL/AH/PK/IV/2017 tanggal 26 April 2017 oleh karena ternyata merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Umum, Perjanjian Kredit mana tidak akan dibuat tanpa adanya Syarat dan Ketentuan Umum dimaksud dan Penggugat tidak pernah diberi salinan Syarat dan Ketentuan Umum yang dimaksud.
6. Bahwa atas fasilitas kredit maka kala itu Tergugat sama sekali tidak memberikan penjelasan secara terperinci dan mendalam tentang formalitas dan substansi dari segenap fasilitas kredit dimaksud termasuk segala resiko yang mungkin timbul dalam pelaksanaannya antara Tergugat dan Penggugat, selain itu nyatanya Tergugat tidak memberikan salinan dari Syarat dan Ketentuan Umum yang menjadikan Perjanjian Kredit ini dibuat, bukti keikutsertaan Asuransi, SKMHT, APHT dan SHT yang kesemuanya telah dibayar oleh Penggugat dan keberadaannya menjadi hak dari Penggugat dalam satu kesatuan perjanjian antara Tergugat dan Penggugat.
7. Bahwa berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Pasal 4 yang berbunyi :
  - (1) *Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan.*

Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



- (2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam dokumen atau sarana lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib:
- disampaikan pada saat memberikan penjelasan kepada Konsumen mengenai hak dan kewajibannya;
  - disampaikan pada saat membuat perjanjian dengan Konsumen; dan
  - dimuat pada saat disampaikan melalui berbagai media antara lain melalui iklan di media cetak atau elektronik

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Pasal 4 Tergugat seharusnya memberikan Salinan Syarat dan Ketentuan Umum atas dibuatnya Perjanjian Kredit kepada Penggugat yang nyatanya saat Penggugat meminta Salinan Syarat dan Ketentuan Umum atas Perjanjian Kredit kepada Tergugat selalu ditolak dengan berbagai alasan.

8. Bahwa SHM No. 9099, SHM No. 8975 dan SHM No. 8976 akan dilelang di Kantor Turut Tergugat I tanggal 6 Januari 2022. Bahwa proses permohonan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat dan akan dilaksanakan oleh Turut Tergugat I tidak memenuhi standar aturan yang ada cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan. Hal ini terbukti pemberitahuan lelang oleh Tergugat diberitahukan kepada Penggugat tanpa adanya Surat Peringatan Pertama, Kedua dan Ketiga kepada Penggugat, demikian juga harga limit lelang yang hanya sejumlah Rp. 1.158.640.000,- (satu milyar seratus lima puluh delapan juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) terpaut jauh dari harga pasaran yang dilelang.
9. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat yang akan melakukan proses pelelangan atas Jaminan Kredit Penggugat sebagai berikut :
- Hari / Tanggal Kamis, 06 Januari 2022
- Batas Akhir Penawaran : 06 Januari 2022 Pukul 10.00 Waktu Server aplikasi lelang melalui Internet (WIIB) atau pukul 11.00 WITA
- Alamat Domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id)
- Tempat Lelang : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banjarmasin, Jalan Pramuka No. 7, Banjarmasin
- Penetapan Pemenang : Setelah batas akhir penawaran

Halaman 11 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



10. Bahwa pelaksanaan lelang tersebut menurut Penggugat dirasa kurang tepat, karena menganggap ketentuan Pasal 6 UUHT mengenai lelang eksekusi merupakan ketentuan yang berdiri sendiri terlepas dari ketentuan mengenai eksekusi lainnya. Ketentuan Pasal 6 UUHT adalah bagian dari eksekusi parat yang ketentuan dasarnya diatur dalam Pasal 20 (1) huruf (a) UUHT.
11. Bahwa menilik poin di atas, dengan kata lain Tergugat tentang lelang eksekusi merupakan pandangan parsial, bukan pandangan terpadu yang memandang lelang eksekusi dalam UUHT sebagai suatu sistem yang saling kait-mengait satu sama lain. Selain itu, Tergugat juga mengesampingkan ketentuan Pasal 26 UUHT berikut penjelasannya serta Penjelasan Umum angka 9 UUHT, yang dengan tegas-tegas menyatakan bahwa ketentuan UUHT mengenai eksekusi obyek Hak Tanggungan belum berlaku karena belum ada Peraturan Pemerintah sebagai pelaksanaannya.
12. Bahwa ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 5 ayat (2) yang berbunyi "*Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya*" dengan demikian terhadap lelang hak tanggungan atas sebidang tanah sebagaimana SHM No. 00616 adalah dapat dikategorikan sebagai lelang ilegal.
13. Bahwa UUHT adalah ketentuan Hukum Materiil Perdata, sedangkan HIR / RBG adalah ketentuan Hukum Acara Perdata, ini berarti ketentuan tentang eksekusi dalam Hukum Acara Perdata dipinjam oleh Hukum Materiil Perdata. Akibat hukum dari hal ini adalah pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan hanya sah apabila didasarkan Pasal 224 HIR / Pasal 258 RBG, sedangkan seluruh ketentuan UUHT mengenai eksekusi (termasuk Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah) belum berlaku.
14. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT adalah tanpa dasar hukum, akibatnya pelaksanaan lelang eksekusi tersebut tidak sah.
15. Bahwa agar ada kepastian hukum mengenai penggunaan peraturan-peraturan tersebut (Pasal 224 HIR / Pasal 258 RBG) ditegaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Umum angka UUHT, bahwa selama belum

Halaman 12 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur di dalam kedua *reglement* tersebut, berlaku terhadap lelang eksekusi hak tanggungan.

16. Bahwa dari bunyi ketentuan-ketentuan tersebut diketahui, ketentuan tentang lelang eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam UUHT, memerlukan peraturan pelaksanaan.
17. Bahwa sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud Pasal 26 UUHT, maka prosedur eksekusi parat dan eksekusi penjualan di bawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (1) a *jis*. Pasal 11 (2) dan Pasal 6 UUHT, serta eksekusi penjualan di bawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT sampai saat ini belum berlaku.
18. Bahwa peraturan yang dengan tegas ditentukan untuk mengatur lebih lanjut undang-undang tanpa harus secara tegas ditentukan dalam undang-undang yang bersangkutan, adalah Peraturan Pemerintah (vide Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan).
19. Bahwa dalam Pasal 26 UUHT tidak ditentukan dengan tegas bentuk peraturan perundang-undangan sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengenai eksekusi. Istilah yang dipergunakan Pasal 26 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah digunakan istilah "*peraturan perundang-undangan yang mengaturnya*".
20. Bahwa untuk dan karenanya untuk memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat adalah beralaskan hukum bilamana terhadap pelaksanaan lelang yang akan dilakukan Tergugat dibatalkan dan dinyatakan tidak sah atau setidaknya memberikan kesempatan kepada Penggugat.
21. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan Penggugat teruraikan di atas, maka perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana rumusan pasal 1365 KUHPerdata.  
Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata disebutkan bahwa "*Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada*



*orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut."*

Terdapat 4 unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum :

1. Perbuatan Melawan Hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan; dan
4. Hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, suatu perbuatan dikatakan melawan hukum menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subyektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

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

22. Bahwa Tergugat telah menyebabkan kerugian secara immaterial kepada Penggugat mengalami banyak penderitaan psikis karena sudah merasa dikecewakan dan tidak mendapatkan informasi yang jelas, yang demikian telah berdampak pada kerugian imaterial yang diderita oleh Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi telah berdampak langsung pada diri Penggugat serta keluarga Penggugat berupa hilangnya kepercayaan diri Penggugat;
23. Bahwa Penggugat yang miliknya telah diakui, dijamin, dan dilindungi oleh UU RI No. 5/1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan pula hak-hak lainnya yang diakui, dijamin, dan dilindungi oleh UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Namun hak-hak Penggugat tersebut di atas merasa dihalang-halangi akibat daripada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh

*Halaman 14 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat (pelaku usaha besar) sebagaimana teruraikan tersebut di atas.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, mohon Pengadilan Negeri Banjarmasin berkenan menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan dengan tidak diberikan salinan Syarat dan Ketentuan Umum yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit No. 021/CL/AH/PK/IV/2017 dan Perjanjian Kredit No. 022/CL/AH/PK/IV/2017 tanggal 26 April 2017 oleh Tergugat kepada Penggugat telah melanggar Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Pasal 4.
4. Menyatakan lelang tanggal 06 Januari 2022 di Kantor Turut Tergugat I melanggar Pasal 224 HIR jo Pasal 26 jo Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah jo Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
5. Menyatakan Lelang tanggal 06 Januari 2022 yang dilakukan oleh Tergugat di Kantor Turut Tergugat I Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang Sah / Batal Demi Hukum.
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menghentikan segala daya dan upaya proses lelang aset jaminan yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat.
7. Menyatakan Tergugat telah menyebabkan kerugian secara immaterial kepada Penggugat mengalami banyak penderitaan psikis karena sudah merasa dikecewakan dan tidak mendapatkan informasi yang jelas, yang demikian telah berdampak pada kerugian imaterial yang diderita oleh Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi telah berdampak langsung pada diri Penggugat serta keluarga Penggugat berupa hilangnya kepercayaan diri Penggugat.

Halaman 15 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### 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)



8. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk tunduk dalam putusan perkara ini.
9. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk tunduk dalam putusan perkara ini.
10. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk tunduk dalam putusan perkara ini.
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

**SUBSIDAIR:**

Apabila Pengadilan Negeri Banjarmasin berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Pihak berperkara masing-masing hadir kuasanya seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fidiyawan Satriantoro, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarmasin, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Maret 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan dimaksud pihak lawannya mengajukan Jawaban sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT;**

**DALAM EKSEPSI:**

***Kompetensi Relatif***

1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan hutang piutang, dimana Penggugat telah mengajukan permohonan kepada Tergugat guna memperoleh Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("**KPR Kendali**"), yang mana permohonan tersebut telah disetujui oleh Tergugat selaku Bank, dan sebagai **jaminan** atas Fasilitas KPR Kendali tersebut, Penggugat selaku Debitur telah memberikan jaminan, berupa: sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik ("**SHM**") No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara, dan SHM No. 8976/Loktabat Utara, ketiganya terdaftar atas nama AYATULLAH HUMAINI, Sarjana Ilmu Politik, dan ketiganya terletak di Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Propinsi Kalimantan

Halaman 16 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



Selatan, setempat dikenal dengan Jalan Karang Anyar, sebagaimana ternyata dari Perjanjian Kredit Nomor: 021/CL/AH/PK/IV/2017 dan Perjanjian Kredit Nomor: 022/CL/AH/PK/ IV/2017, keduanya tertanggal 26 April 2017 *juncto* Syarat Dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit (“SKU”), yang telah ditandatangani oleh Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Bank. Dalam hal mana **SKU a quo merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit;**

2. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya pelelangan atas Jaminan SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/ Loktabat Utara, dan SHM No. 8976/Loktabat Utara, yang menurut Penggugat *“pelaksanaan lelang eksekusi oleh Tergugat dengan perantaraan Turut Tergugat I atas Obyek Hak Tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT adalah tanpa dasar hukum, akibatnya lelang tersebut tidak sah”*, sehingga dalam hal ini Penggugat menganggap beralasan mengajukan gugatan *a quo*;
3. Berdasarkan **Pasal 11 Angka 18 SKU** diatur bahwa *“mengenai Perjanjian ini dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, Bank dan Debitur sepakat dan setuju untuk memilih domisili hukum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan tidak mengurangi hak Bank untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan lainnya di wilayah hukum Republik Indonesia”*;  
**Pasal 142 ayat (4) Rbg, Pasal 118 ayat (4) HIR** menyatakan *“apabila ada tempat tinggal yang dipilih dengan suatu akta, gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat tinggal yang dipilih dalam akta tersebut”*;
4. Bahwa oleh karena pelelangan atas Jaminan SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara, dan SHM No. 8976/Loktabat Utara adalah sebagai akibat hukum dari pelaksanaan Perjanjian Kredit *juncto* SKU, maka Penggugat seharusnya mengajukan gugatan *a quo* kepada **Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan**, sesuai pilihan domisili yang dipilih oleh **Penggugat dan Tergugat**, sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 11 Angka 18 SKU juncto Pasal 142 ayat (4) Rbg, Pasal 118 ayat (4) HIR**, dan karenanya Pengadilan Negeri Banjarmasin tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat, sehingga gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
5. Bahwa selain itu, ternyata yang menjadi **“Obyek Gugatan (Obyek Lelang)”** dalam perkara ini adalah sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara, dan SHM No.

Halaman 17 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



8976/Loktabat Utara, ketiganya terdaftar atas nama AYATULLAH HUMAINI, Sarjana Ilmu Politik, dan ketiganya terletak di Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Propinsi Kalimantan Selatan, setempat dikenal dengan Jalan Karang Anyar;

6. Berdasarkan **Pasal 4** Akta Pemberian Hak Tanggungan (“**APHT**”) No. 849/2017 dan APHT Nomor: 850/2017, keduanya tertanggal 20 Juli 2017, dan keduanya dibuat dihadapan Noor Hasanah, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (**PPAT**) dengan daerah kerja Kota Banjarbaru, disebutkan bahwa “***Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru***”;
7. Bahwa ketentuan tersebut di atas sejalan dengan **Pasal 118 ayat (3) HIR/Pasal 142 ayat (5) RBg** yang menegaskan bahwa “***apabila gugatan itu mengenai benda tetap, maka gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri di tempat benda tetap itu terletak (forum rei sitae)***”;
8. Bahwa oleh karena yang menjadi Obyek Gugatan (Obyek Lelang) adalah 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan (benda tetap), sebagaimana SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/ Loktabat Utara, dan SHM No. 8976/Loktabat Utara, ketiganya terletak **di Kota Banjarbaru**, yang secara hukum berada di wilayah hukum **Pengadilan Negeri Banjarbaru**, maka berdasarkan **Pasal 4** APHT No. 849/2017 dan APHT Nomor: 850/2017 serta asas ***forum rei sitae*** (**Pasal 118 ayat (3) HIR/Pasal 142 ayat (5) RBg**), seharusnya Penggugat mengajukan gugatannya kepada **Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru**, tempat dimana Obyek Gugatan/Obyek Lelang (benda tetap) tersebut berada/terletak, dan karenanya Pengadilan Negeri Banjarmasin tidak berwenang mengadili perkara gugatan Penggugat, sehingga gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

***Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK) Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum (Legal Standing) Sebagai Penggugat Dalam mengajukan Gugatan A Quo***

1. Bahwa berdasarkan **Pasal 1 angka 9 UU No. 8 tahun 1999** tentang Perlindungan Konsumen (“**UUPK**”) disebutkan bahwa “***Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) adalah lembaga non pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen***”;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 UUPK, maka Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan ("YLPKK") adalah termasuk dalam Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat ("LPKSM");

2. Bahwa memang secara yuridis YLPKK mempunyai *legal standing* untuk bertindak mewakili konsumen, tetapi tidak serta merta YLPKK sebagai Penggugat dapat mengajukan gugatan kepada pelaku usaha yang diduga melakukan pelanggaran terhadap hak-hak konsumen, karena YLPKK secara formal juga harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan khususnya yang mengatur tentang kedudukan YLPKK dalam bertindak untuk kepentingan siapakah? Apakah konsumen secara global/umum atau konsumen secara pribadi/individu. Dalam hal ini permasalahan tersebut telah diatur secara jelas dalam Buku II Pedoman Teknis Peradilan, yaitu bahwa gugatan yang dapat diwakili oleh LPKSM hanyalah gugatan yang mewakili kepentingan kelompok konsumen secara umum, bukan konsumen secara individu (*person to person*);

Dengan demikian YLPKK selaku LPKSM tidak dapat bertindak sebagai Penggugat guna mewakili kepentingan pribadi AYATULLAH HUMAINI, S.IP sebagai Debitur pada Tergugat PT. Bank OCBC NISP Tbk. untuk mengajukan gugatan *a quo*, karena sesuai UUPK yang dapat diwakili oleh LPKSM adalah dengan gugatan *class action* atau kepentingan umum konsumen. Hal ini sesuai dengan tujuan adanya gugatan konsumen secara umum adalah untuk membuat perubahan terhadap suatu sistem yang berlaku secara umum, bukan yang berlaku secara individu, yaitu sistem yang dianggap telah dan akan merugikan konsumen secara keseluruhan;

Oleh karena itu YLPKK yang bertindak sebagai Penggugat untuk mewakili kepentingan pribadi AYATULLAH HUMAINI, S.IP sebagai Debitur pada Tergugat, jelas tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi in person*), sehingga secara hukum YLPKK tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa selain itu ternyata hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan hutang piutang yang diikat dengan Perjanjian Kredit, sehingga perselisihan yang terjadi terkait dengan Perjanjian Kredit tidak dapat dikualifikasikan sebagai perselisihan konsumen sebagaimana dimaksud dalam UUPK, dan karenanya YLPKK tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*. Hal ini ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 824 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 1 Pebruari 2011, yang

Halaman 19 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



menyatakan bahwa "**hubungan hukum hutang piutang yang diikat dalam suatu perjanjian kredit bukan merupakan sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam UUPK**";

4. Bahwa selanjutnya ternyata pula bahwa YLPKK dalam mengajukan gugatan *a quo* telah bertindak selaku kuasa ("**Penerima Kuasa**") berdasarkan **surat kuasa khusus** dari AYATULLAH HUMAINI, S.IP selaku "**Pemberi Kuasa**"; Bahwa terkait dengan ketentuan mengenai kuasa untuk beracara di Pengadilan dalam hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 halaman 53-54, disebutkan bahwa yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari Penggugat/Tergugat atau Pemohon di pengadilan adalah:
- Advokat, sesuai Pasal 32 UU No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat;
  - Jaksa dengan kuasa khusus sebagai kuasa/wakil Negara/Pemerintah sesuai dengan Pasal 30 ayat (2) UU No. 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan RI;
  - Biro Hukum Pemerintah/TNI/Kejaksaan RI;
  - Direksi/Pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum;
  - Mereka yang mendapat kuasa insidentil yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan;
  - Kuasa insidentil dengan alasan hubungan keluarga sedarah/semenda dapat diterima sampai dengan derajat ketiga yang dibuktikan dengan surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan;

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa YLPKK tidak dapat beracara langsung di pengadilan karena tidak memiliki kewenangan untuk bertindak sebagai kuasa/wakil, baik dari Penggugat maupun Tergugat;

5. Dengan demikian YLPKK yang bertindak sebagai Penggugat guna mewakili kepentingan AYATULLAH HUMAINI, S.IP sebagai pribadi, dan/atau bertindak selaku kuasa dari AYATULLAH HUMAINI, S.IP selaku Pemberi Kuasa, terbukti **tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*)** sebagai Penggugat (*diskualifikasi in person*) dalam mengajukan gugatan *a quo*, dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**Gugatan Kabur (*obscuur libel*)**

1. Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah "*perbuatan melawan hukum*", karenanya Penggugat seharusnya menjelaskan apa saja yang menjadi



penyebab timbulnya kerugian dan bentuk-bentuk kerugian yang dialaminya sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat. Tanpa adanya perincian mengenai apa yang menjadi penyebab timbulnya kerugian dan jenis/bentuk kerugian dimaksud, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas atau tidak sempurna (**vide**: Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1988 No. 1720 K/Pdt/1986);

2. Bahwa gugatan Penggugat ternyata sama sekali tidak menunjukkan adanya perincian kerugian dimaksud, sehingga gugatan menjadi **kabur** (*obscuur libel*), dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**Tuntutan Hak Yang Diajukan Oleh Penggugat Untuk Menyatakan Tidak Sah/Batal Demi Hukum Lelang Dalam Bentuk "Gugatan" Adalah Keliru, Seharusnya Dalam Bentuk "Perlawanan"**

1. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sehubungan dengan adanya pelelangan atas Jaminan SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/ Loktabat Utara, dan SHM No. 8976/Loktabat Utara, yang menurut Penggugat "*pelaksanaan lelang eksekusi oleh Tergugat dengan perantaraan Turut Tergugat I atas Obyek Hak Tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT adalah tanpa dasar hukum, akibatnya lelang tersebut tidak sah*", sehingga dalam hal ini Penggugat menganggap beralasan mengajukan gugatan *a quo*;

*In casu* jelaslah bahwa yang digugat oleh Penggugat dalam perkara ini adalah proses dan pelaksanaan lelang atas Jaminan SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/ Loktabat Utara, dan SHM No. 8976/Loktabat Utara milik Penggugat, sebagaimana petitum angka 3 dan 4 yang pada pokoknya menuntut "*menyatakan Lelang tanggal 6 Januari 2022 yang dilakukan oleh Tergugat I di Kantor Turut Tergugat I melanggar Pasal 224 HIR jo Pasal 26 jo Pasal 14 UU Hak Tanggungan jo Penjelasan Umum angka 9 UU Hak Tanggungan, karenanya lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum*";

2. M. YAHYA HARAHAHAP, S.H., dalam bukunya "**Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata**", Penerbit PT. Gramedia – Jakarta, 1991, halaman 290, meyakini "*salah satu syarat agar perlawanan dapat diperhatikan dan dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, perlawanan harus diajukan "sebelum" eksekusi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan. Kalau eksekusi sudah dijalankan, sudah jelas tidak ada relevansinya untuk menunda eksekusi. Lagipula menurut yurisprudensi pun, seperti yang dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 31 Agustus 1977 No. 697 K/Sip/1974, yang menegaskan tentang formalitas pengajuan "perlawanan" terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan, kalau lelang sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui "gugatan";

3. Bahwa lelang atas Jaminan SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara, dan SHM No. 8976/Loktabat Utara ("**Obyek Lelang**"), yang dilakukan oleh Tergugat dengan perantaraan Turut Tergugat I, ternyata dalam pelaksanaannya Obyek Lelang belum/tidak terjual dalam lelang tersebut, karena tidak ada yang mengajukan penawaran atau tidak ada peminat ("**TAP**"), sehingga menurut hukum lelang a quo "**belum selesai dijalankan**";
4. Dengan demikian tuntutan hak yang diajukan oleh Penggugat dalam bentuk gugatan adalah **keliru (tidak tepat)**, karena ternyata lelang tersebut "**belum selesai dijalankan**". In casu seharusnya Penggugat mengajukannya dalam bentuk "**perlawanan**", dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mohon apa yang telah dikemukakan Dalam Eksepsi dianggap termasuk dan diulangi kembali selengkapnya Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil posita dan petitum Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Berdasarkan dalil-dalil gugatan dapat disimpulkan bahwa Penggugat mengakui telah memperoleh Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Tergugat, dan karenanya pengakuan ini merupakan bukti yang sempurna. Dan untuk lebih jelasnya, proses pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. Bahwa atas permohonan dari Penggugat, Tergugat selaku Bank telah setuju untuk memberikan beberapa Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("**KPR Kendali**") kepada Penggugat selaku Debitur, yaitu:
    - Fasilitas KPR Kendali sebesar **Rp 1.384.000.000,-** untuk masa berlaku kredit 180 (seratus delapan puluh) bulan, dengan jumlah angsuran sebesar **Rp13.832.369,-** per bulan, dengan jaminan 2

Halaman 22 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm

### 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

(dua) bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 9099/Loktabat Utara dan SHM No. 8975/Loktabat Utara, keduanya terdaftar atas nama AYATULLAH HUMAINI, Sarjana Ilmu Politik, dan keduanya terletak di Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Propinsi Kalimantan Selatan, setempat dikenal dengan Jalan Karang Anyar, sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Kredit Nomor: 021/CL/AH/PK/IV/2017 tertanggal 26 April 2017;

- Fasilitas KPR Kendali sebesar **Rp 716.000.000,-** untuk masa berlaku kredit 180 (seratus delapan puluh) bulan, dengan jumlah angsuran sebesar **Rp 7.156.052,-** per bulan, dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 8976/Loktabat Utara, terdaftar atas nama AYATULLAH HUMAINI, Sarjana Ilmu Politik, yang terletak di Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Propinsi Kalimantan Selatan, setempat dikenal dengan Jalan Karang Anyar, sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Kredit Nomor: 022/CL/AH/ PK/IV/2017 tertanggal 26 April 2017;
- b. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat, maka Penggugat telah memberikan **kuasa khusus** kepada Tergugat untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas Obyek Hak Tanggungan SHM No. 9099/ Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara dan SHM No. 8976/Loktabat Utara, sebagaimana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ("**SKMHT**") Nomor: 43 tanggal 12 Juli 2017, dan SKMHT Nomor: 44 tanggal 12 Juli 2017, keduanya dibuat dihadapan Noor Hasanah, S.H., Notaris di Banjarbaru;
- c. Selanjutnya berdasarkan Kedua SKMHT tersebut, guna menjamin pelunasan piutangnya, Tergugat selaku Penerima Kuasa telah membebani Jaminan SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara dan SHM No. 8976/ Loktabat Utara dengan **Hak Tanggungan**, sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No. 1326/2017 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru tanggal 11 September 2017 *juncto* Akta Pemberian Hak Tanggungan ("**APHT**") No. 849/2017 tanggal 20 Juli 2017, yang dibuat dihadapan Noor Hasanah, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (**PPAT**) dengan daerah kerja Kota Banjarbaru; dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No. 1186/2017 yang

Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### 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

diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru tanggal 10 Agustus 2017 *juncto* APHT No. 850/2017 tanggal 20 Juli 2017, yang dibuat dihadapan Noor Hasanah, S.H. selaku PPAT dengan daerah kerja Kota Banjarbaru;

d. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, **TERBUKTI**:

- Bahwa proses mulai dari pemberian Fasilitas KPR Kendali hingga ditandatanganinya Perjanjian Kredit telah memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku atau undang-undang, karenanya **sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang** bagi Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Bank (*vide*: **Pasal 1320 jo Pasal 1337 jo Pasal 1338 KUH Perdata**), sehingga secara hukum para pihak terikat dengan isi Perjanjian Kredit *a quo*;
- Bahwa pemberian SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara dan SHM No. 8976/Loktabat Utara sebagai **Jaminan dan Obyek Hak Tanggungan** telah sah secara hukum, karena diberikan sendiri oleh Penggugat selaku Pemilik/Pemegang Hak/Pemberi Hak Tanggungan;

7. Bahwa atas Fasilitas KPR Kendali, memang pada awalnya Penggugat selaku Debitur lancar melakukan pembayaran angsuran sebagaimana diwajibkan berdasarkan Perjanjian Kredit, akan tetapi kemudian Penggugat telah melalaikan kewajibannya atau berhenti membayar, dan atas kelalaiannya tersebut Tergugat telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya, namun Penggugat tidak juga menyelesaikan kewajibannya yang terutang tersebut hingga sekarang, dan karenanya Penggugat selaku Debitur terbukti telah **wanprestasi**;

Bahwa keadaan "**berhenti membayar**" tersebut telah diakui oleh Penggugat, sebagaimana ternyata dalam posita angka 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*semula Penggugat dapat memenuhi pembayaran angsuran tepat waktu sesuai besaran angsuran yang telah ditetapkan, akan tetapi seiring berjalannya waktu kegiatan usaha Penggugat mengalami kemunduran yang berakibat kesulitan bagi Penggugat dalam memenuhi angsuran kepada Tergugat.*", dan karenanya pengakuan dari Penggugat ini merupakan bukti yang sempurna;

Oleh karena terbukti Penggugat selaku Debitur telah **wanprestasi**, maka tindakan Tergugat yang menuntut kepada Penggugat selaku Debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya yang terutang, sebagaimana dimaksud

Halaman 24 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm

### Disclaimer

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

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



dalam Surat Peringatan I, II dan III adalah **tindakan yang sah secara hukum**;

Sehingga cukup aneh dan tidak masuk akal, bagaimana Penggugat yang terbukti telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit, bukannya menyelesaikan tetapi malahan justru mengajukan gugatan terhadap Tergugat, padahal sudah terbukti Tergugat selaku Bank telah beritikad baik dengan menyerahkan sejumlah uang sebagai pinjaman kepada Penggugat. Oleh karena itu *in casu* Tergugat sebenarnya merupakan pihak yang dirugikan atas perbuatan wanprestasi dari Penggugat. Dengan demikian patut diduga ada itikad tidak baik dari Penggugat dengan mengajukan gugatan *a quo*, yaitu hanya sekedar upaya untuk mengulur-ulur waktu atau menghambat proses lelang eksekusi jaminan, dan karenanya Penggugat **bukanlah Penggugat yang benar dan beritikad baik**;

5. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil posita angka 5 dan 6 serta petitum angka 3 yang menuntut "*Menyatakan dengan tidak diberikan salinan Syarat dan Ketentuan Umum yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit No. 021/CL/AH/PK/IV/2017 dan Perjanjian Kredit No. 022/CL/AH/PK/IV/2017 tanggal 26 April 2017 oleh Tergugat kepada Penggugat telah melanggar Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Pasal 4*", dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor: 021/CL/AH/PK/IV/2017 dan Perjanjian Kredit Nomor: 022/CL/AH/PK/IV/2017, keduanya tertanggal 26 April 2017, adalah merupakan **Pihak Debitur yang telah membubuhkan tanda tangannya sebagai tanda persetujuan**. Implikasi yuridis yang muncul dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit adalah Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Bank berkewajiban untuk mematuhi. Artinya, Perjanjian yang sudah ditandatangani tersebut mengikat para pihak. Dalam hal ini **unsur tipu muslihat dan adanya tekanan/paksaan dari Tergugat, demikian pula ketidaktahuan, kekhilafan ataupun keterpaksaan dari Penggugat, sama sekali tidak ditemukan baik dalam proses pembuatan maupun penandatanganan Perjanjian Kredit**. Oleh karena sebelum terjadinya penandatanganan Perjanjian Kredit, terlebih dahulu telah dilakukan proses korespondensi hingga pemberitahuan persetujuan

Halaman 25 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



kredit/pinjaman, sampai kemudian terjadi kesepakatan, yang akhirnya dilanjutkan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit;

Dengan demikian secara hukum Penggugat dianggap mengetahui isi Perjanjian Kredit *a quo*, berikut apa yang menjadi hak dan kewajibannya. Terbukti Penggugat dalam posita angka 1, 2 dan 3 telah menguraikan secara jelas dan panjang lebar tentang fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat selaku Debitur dari Tergugat selaku Bank, dan karenanya dalam hal ini Penggugat telah mengakui, memahami dan mengetahui isi dari Perjanjian Kredit;

- b. Seandainya pun benar dalil bahwa "*Penggugat tidak diberikan salinan Syarat dan Ketentuan Umum oleh Tergugat*", maka hal ini tidak menjadikan batal atau tidak sah Perjanjian Kredit Nomor: 021/CL/AH/PK/IV/2017 dan Perjanjian Kredit Nomor: 022/CL/AH/PK/IV/2017, keduanya tertanggal 26 April 2017, yang telah ditandatangani oleh Penggugat selaku Debitur sebagai tanda persetujuan;
- c. Dengan demikian patut diduga ada itikad tidak baik dari Penggugat dengan mengajukan gugatan *a quo*. TERBUKTI gugatan diajukan setelah Penggugat wanprestasi, dan dalam hal ini Penggugat bukannya berusaha menyelesaikan kewajibannya, tetapi malahan mengajukan gugatan, padahal sudah jelas Penggugat telah menikmati sejumlah uang (pinjaman) dari Tergugat. Oleh karena itu ada indikasi atau upaya Penggugat untuk mengulur-ulur waktu atau bahkan menghindari dari kewajibannya atau menghambat proses lelang eksekusi jaminan dengan mengajukan gugatan *a quo*;
- d. Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa dalil posita angka 5 dan 6 serta petitum angka 3 yang menuntut "*Menyatakan dengan tidak diberikan salinan Syarat dan Ketentuan Umum yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit No. 021/CL/AH/PK/IV/2017 dan Perjanjian Kredit No. 022/CL/AH/PK/IV/2017 tanggal 26 April 2017 oleh Tergugat kepada Penggugat telah melanggar Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Pasal 4*", tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya posita dan petitum *a quo* haruslah DITOLAK;



6. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil posita angka 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 dan 20 serta petitum angka 4 dan 5, yang pada pokoknya menuntut “Menyatakan lelang tanggal 6 Januari 2022 yang dilakukan oleh Tergugat I di Kantor Turut Tergugat I melanggar Pasal 224 HIR jo Pasal 26 jo Pasal 14 UU Hak Tanggungan jo Penjelasan Umum angka 9 UU Hak Tanggungan, karenanya lelang tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum”, dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan **Pasal 20** Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”), diatur bahwa **eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan 3 (tiga) cara**, yaitu:

- 1) **Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT**, yakni apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan (*vide*: **Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT**);
- 2) **Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial** yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya (*vide*: **Pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT**);
- 3) **Atas kesepakatan** Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (*vide*: **Pasal 20 ayat 2 UUHT**);

**Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT:**

Sesuai Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (**ex lege**) kepada Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji;



Dengan demikian undang-undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun. Jadi sesungguhnya pelaksanaan Pasal 6 UUHT (dalam Peraturan Menteri Keuangan disebut *lelang eksekusi Pasal 6 UUHT*) tidak berkaitan langsung dengan titel eksekutorial yang tercantum pada Sertipikat Hak Tanggungan (*vide*: Pasal 14 UUHT);

Bahwa sesuai **Pasal 3 huruf e** Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 ("**PMK No. 213/2020**") tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, ditegaskan bahwa jenis lelang dimaksud adalah **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT**, bukan Lelang Hak Tanggungan, karena eksekusi Hak Tanggungan ada 3 (tiga) cara sebagaimana telah disebutkan di atas;

**Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial:**

Selanjutnya, sesuai Pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT, maka pelaksanaan eksekusi lelang dapat juga dilakukan berdasarkan titel eksekutorial. Pelaksanaan **eksekusi berdasarkan titel eksekutorial** ini dilakukan dalam hal *Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT* sebagaimana dimaksud diatas tidak dapat dilakukan dengan pertimbangan adanya suatu kondisi/permasalahan hukum berupa gugatan di pengadilan dari pihak ketiga terkait hak kepemilikan barang jaminan yang akan dieksekusi. Dalam hal ini kreditor dapat meminta Penetapan Lelang melalui Ketua Pengadilan Negeri;

Bahwa dalam hal ini **Pasal 26 UUHT** cukup tegas dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui **Pasal 14 UUHT (melalui titel eksekutorial)**, dan **bukan dimaksudkan untuk pelaksanaan eksekusi Pasal 6 UUHT**. Pasal 26 UUHT berbunyi "*selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypoteek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan*". Artinya Pasal 26 UUHT jo Pasal 14 UUHT, bermaksud menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan **titel eksekutorial**, dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan mengikuti hukum acara perdata sebagaimana pelaksanaan eksekusi era Hypotek, selama belum dibuat ketentuan baru untuk itu;

Adapun tahapan-tahapan hukum acara yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi lelang *vide* Pasal 224 HIR misalnya Ketua Pengadilan Negeri



harus melakukan terlebih dahulu tahapan anmaning dan penyitaan (*vide*: Pasal 196-200 HIR). Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri akan menerbitkan penetapan lelang serta mengajukan permohonan waktu pelaksanaan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Oleh karenanya pelaksanaan eksekusi ini memang dapat dipahami dilaksanakan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang kemudian akan bertindak sebagai Penjual. Dalam PMK No. 213/2020 lelang dimikian disebut **Lelang Eksekusi pengadilan** (*vide*: **Pasal 3 huruf b** PMK No. 213/2020);

**Kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan:**

Berbeda dengan 2 cara eksekusi diatas yang sifatnya memaksa, maka eksekusi ini dilakukan dengan kesepakatan antara kreditor dan debitor/pemilik jaminan (*vide*: Pasal 20 ayat 2 UUHT);

- b. Bahwa oleh karena Penggugat selaku Debitur telah **wanprestasi**, maka atas dasar wanprestasi tersebut, Tergugat selaku Kreditor Pemegang Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara dan SHM No. 8976/Loktabat Utara ("**Obyek Lelang**"), pada tanggal **30 Agustus 2021** telah mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (**KPKNL**) Banjarmasin (*i.c.* Turut Tergugat I), oleh karena dalam pelaksanaan lelang sebelumnya yakni pada tanggal **7 Mei 2021**, Obyek Lelang **belum/tidak terjual** dalam lelang tersebut, karena tidak ada yang mengajukan penawaran atau tidak ada peminat (**TAP**);
- c. Bahwa dasar hukum pengajuan lelang tersebut adalah **Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UUHT**"), yang menyatakan "**Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut**";
- Pasal 20 ayat (1) huruf a** UUHT menyatakan "**Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:**
- a. **Hak Pemegang Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6**";
- Pasal 3 huruf e** PMK No. 213/2020, menyatakan "**Lelang Eksekusi terdiri dari:**

Halaman 29 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



(e) **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)**”;

- d. Sebagaimana telah dikemukakan dimuka bahwa sesuai Pasal 6 UUHT jo pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT, ditegaskan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh **Undang-Undang (ex lege)** kepada Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji;

Dengan demikian Undang-Undang memberi kewenangan kepada kreditor untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tanpa memerlukan persetujuan pihak manapun. Jadi sesungguhnya pelaksanaan Pasal 6 UUHT (dalam Peraturan Menteri Keuangan disebut *lelang eksekusi Pasal 6 UUHT*) tidak berkaitan langsung dengan titel eksekutorial yang tercantum pada Sertipikat Hak Tanggungan (*vide*: Pasal 14 UUHT). Artinya hukum acara untuk lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak mengikuti Pasal 224 HIR. Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan benda jaminan secara langsung dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa perlu persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri. Dalam PMK No. 213/2020, disebutkan bahwa jenis lelang *a quo* adalah **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT**;

Menurut Sutarno, S.H., M.M, dalam Bukunya “*Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*”, halaman 160, Penerbit CV. Alfabeta, 2005, ditegaskan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan. Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan benda jaminan secara langsung dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa perlu persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat eksekusi dari pengadilan;

Berdasarkan ketentuan dan pendapat ahli hukum tersebut di atas, jelaslah bahwa tindakan Tergugat melakukan pelelangan atas Jaminan

Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara dan SHM No. 8976/Loktabat Utara yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan adalah **SAH menurut hukum**, karena dilakukan atas dasar wanprestasi dari Penggugat selaku Debitur, dan sesuai **Pasal 6 UUHT** Tergugat selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual benda jaminan kredit Penggugat selaku Debitur melalui pelelangan guna mengambil pelunasan piutangnya, tanpa perlu adanya fiat eksekusi dari pengadilan atau persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan (*i.c.* Penggugat);

e. Bahwa oleh karena dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, maka Turut Tergugat I telah menetapkan Hari dan Tanggal Lelang, yakni pada **Hari Kamis Tanggal 6 Januari 2022**. Selanjutnya atas dasar penetapan dari Turut Tergugat I tersebut, Tergugat selaku penjual telah melakukan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tertanggal 8 Desember 2021 dan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar Harian Radar Banjarmasin tertanggal 23 Desember 2021, demikian pula pelelangan ini telah diberitahukan kepada Penggugat;

f. Bahwa selanjutnya tentang "**Nilai Limit Lelang**" dalam PMK No. 213/2020 pada **Pasal 1 Angka 25** disebutkan bahwa "*Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual*";

**Pasal 47 ayat (1) dan ayat (2)** PMK No. 213/2020, menyatakan bahwa:

- a. (1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit;*
- b. (2) *Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual;*

**Pasal 48 ayat (1), (2) dan (3)** PMK No. 213/2020, menegaskan bahwa:

- 1) *Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*
  - a. *Laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
  - b. *Laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
  - c. *Harga perkiraan sendiri;*
- 2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.*



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

**Pasal 49 huruf a** PMK No. 213/2020 menyatakan bahwa *Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) huruf a, untuk:*

a. *Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit **Rp 5.000.000.000,-** (lima milyar rupiah);*

**Pasal 51** PMK No. 213/2020 menyatakan bahwa *Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, **Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi;***

g) Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan lelang tersebut, Nilai Limit Lelang tidak mencapai **Rp 5.000.000.000,-** (lima milyar rupiah), sebagaimana disyaratkan dalam **Pasal 49 huruf a** PMK No. 213/2020, maka Tergugat selaku **Penjual** telah menetapkan nilai limit lelang dengan mendasarkan pada **laporan hasil penaksiran dari Penaksir** yang merupakan pihak yang berasal dari internal Tergugat, sebagaimana diatur dalam **Pasal 48 ayat (1) huruf b** dan **Pasal 48 ayat (3)** PMK No. 213/2020, yaitu berdasarkan Laporan Internal Tergugat dengan Nomor Register: 0021837/07116/36682/New LPA/IN/Consumer/09/2021 dan Nomor Register: 0021838/07116/36682/New LPA/IN/Consumer/09/2021, keduanya tertanggal 27 September 2017. Dalam hal mana diperoleh hasil penaksiran yaitu:

- Atas SHM No. 9099/Loktabat Utara dan SHM No. 8975/Loktabat Utara:
  - **Nilai Pasar sebesar Rp 1.655.200.000,-**
  - **Nilai Likuidasi sebesar Rp 1.158.640.000,-**
- Atas SHM No. 8976/Loktabat Utara:
  - a. **Nilai Pasar sebesar Rp 850.7000.000,-**
  - b. **Nilai Likuidasi sebesar Rp 595.490.000,-**

Bahwa Tergugat selaku Penjual telah menetapkan nilai limit lelang untuk Jaminan SHM No. 9099/Loktabat Utara dan SHM No. 8975/Loktabat Utara sebesar **Rp 1.158.640.000,-** sedangkan untuk Jaminan SHM No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8976/Loktabat Utara sebesar **Rp 595.490.000,-** Dimana penetapan Nilai Limit Lelang ini **sama dengan Nilai Likuidasi** berdasarkan laporan hasil penaksiran yang dilakukan oleh Penaksir dari Internal Tergugat dengan Laporan Nomor Register: 0021837/07116/36682/ New LPA/IN/Consumer/ 09/2021 dan Nomor Register: 0021838/07116/36682/ New LPA/IN/Consumer/09/2021, keduanya tertanggal 27 September 2017;

Oleh karenanya penetapan limit lelang *a quo* **SAH menurut hukum dan tidak bertentangan dengan Pasal 51** PMK No. 213/2020 menyatakan bahwa *Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi*;

- h. Bahwa akan tetapi dalam pelaksanaannya, Obyek Lelang SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara dan SHM No. 8976/Loktabat Utara belum/tidak terjual dalam lelang *a quo*, karena tidak ada yang mengajukan penawaran atau tidak ada peminat (TAP);
- i. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tindakan Tergugat dengan perantaraan Turut Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Hak Tanggungan SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara dan SHM No. 8976/Loktabat Utara, atas dasar **Pasal 6 UUHT jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT (Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT)**, adalah **SAH menurut hukum**, dan karenanya lelang *a quo* **patut dipertahankan**, dengan alasan sebagai berikut:
- Eksekusi Lelang Hak Tanggungan tidak semata-mata harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri (melalui titel eksekutorial) tetapi dapat juga dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 UUHT atau berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan;
  - Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak berkaitan dengan titel eksekutorial (sebagaimana yang dimaksud pasal 14 ayat 2 dan 3 UUHT) sehingga tidak bertentangan dengan hukum acara perdata cq. Pasal 224 HIR;
  - Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan yang di berikan oleh Undang-Undang (***ex lege***) sehingga tidak memerlukan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri;

Halaman 33 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilaksanakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang berdasarkan UUHT jo. PMK No. 213/2020 **tidak bertentangan** dengan Pasal 26 UUHT;
- Pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;
- j. Dengan demikian terbukti bahwa tindakan Tergugat melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara dan SHM No. 8976/Loktabat Utara, dengan perantaraan/bantuan Turut Tergugat I, **telah sah secara hukum, tidak melanggar hak subyektif Penggugat, tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;**
- k. Bahwa oleh karena proses dan pelaksanaan lelang tersebut SAH menurut hukum, maka lelang *a quo* **patut dipertahankan**. Sehingga tindakan Tergugat dengan perantaraan Turut Tergugat I melakukan lelang *a quo* **tidak terbukti** merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, dan karenanya sangat beralasan dan sesuai dengan keadilan apabila Majelis Hakim Yang Mulia **MENOLAK** dalil-dalil Penggugat, baik dalam posita maupun petitum yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- l. Berdasarkan uraian tersebut di atas, TERBUKTI bahwa dalil posita angka 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 dan 20 serta petitum angka 4 dan 5, yang pada pokoknya menuntut “*Menyatakan lelang tanggal 6 Januari 2022 yang dilakukan oleh Tergugat I di Kantor Turut Tergugat I melanggar Pasal 224 HIR jo Pasal 26 jo Pasal 14 UU Hak Tanggungan jo Penjelasan Umum angka 9 UU Hak Tanggungan, karenanya lelang tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah/batal demi hukum*”, sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum serta tidak terbukti kebenarannya, karenanya posita dan petitum *a quo* haruslah DITOLAK;
- 7. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak petitum angka 6 yang menuntut “*memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menghentikan segala daya dan upaya proses lelang aset jaminan yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat*”, dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



- a. Bahwa secara hukum gugatan terhadap lelang eksekusi Obyek Hak Tanggungan SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara dan SHM No. 8976/Loktabat Utara yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat membatalkan atau menunda atau menghentikan pelaksanaan lelang *a quo*, karena berdasarkan **Pasal 36 huruf a, b dan c PMK No. 213/2020**, dinyatakan bahwa **“Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan: (a) permintaan penjual; (b) penetapan atau putusan dari lembaga peradilan; atau (c) hal lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini”**;

Selanjutnya **Pasal 39 huruf c PMK No. 213/2020** menyatakan **“Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c yang menjadi dasar pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang meliputi: (c) terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau isteri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan obyek lelang”**;

- b. Bahwa dalam hal ini ternyata gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat selaku **Debitur**, demikian pula gugatan tersebut sama sekali **tidak terkait dengan sengketa kepemilikan obyek lelang**, sehingga jelaslah bahwa Penggugat bukan merupakan pihak lain/pihak ketiga yang berhak mengajukan gugatan atas rencana pelaksanaan lelang yang terkait dengan kepemilikan obyek lelang, sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 39 huruf c PMK No. 213/2020**, sehingga pelaksanaan **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT** atas SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara dan SHM No. 8976/Loktabat Utara sebagai Obyek Hak Tanggungan (Obyek Lelang) **dapat dibenarkan secara hukum**;
- c. Dengan demikian gugatan Penggugat tidak dapat membatalkan atau menunda atau menghentikan pelaksanaan lelang *a quo*, dan patut diduga ada itikad tidak baik dari Penggugat dengan mengajukan gugatan ini, yaitu hanya sekedar upaya untuk mengulur-ulur waktu atau menghambat proses lelang *a quo*, sehingga **TERBUKTI** gugatan Penggugat tidak beralasan dan Penggugat **bukanlah Penggugat yang benar dan beralasan (*good opposant*)**;
- d. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka petitum angka 6 yang menuntut **“memerintahkan kepada Tergugat untuk segera menghentikan segala daya dan upaya proses lelang aset jaminan yang disampaikan**



oleh Tergugat kepada Penggugat”, TERBUKTI tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum, karenanya petitum *a quo* haruslah DITOLAK;

8. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil posita angka 22 dan petitum angka 7 yang menuntut “Menyatakan Tergugat telah menyebabkan kerugian secara immaterial kepada Penggugat mengalami banyak penderitaan psikis karena sudah merasa dikecewakan dan tidak mendapatkan informasi yang jelas, yang demikian telah berdampak pada kerugian imaterial yang tidak dapat dinilai dengan uang tetapi berdampak langsung pada diri Penggugat serta keluarga Penggugat berupa hilangnya kepercayaan diiri Penggugat”, oleh karena sebagaimana telah dikemukakan dimuka bahwa tindakan Tergugat melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan SHM No. 9099/Loktabat Utara, SHM No. 8975/Loktabat Utara dan SHM No. 8976/Loktabat Utara, dengan perantaraan/bantuan Turut Tergugat I, **terbukti telah sah secara hukum, dan karenanya tindakan Tergugat *a quo* bukan merupakan perbuatan melawan hukum** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata; Bahwa oleh karena **tidak terbukti** Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, maka petitum angka 7 haruslah DITOLAK, karena petitum *a quo* sama sekali tidak berdasarkan hukum dan sangat tidak beralasan serta tidak terbukti kebenarannya;

9. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, oleh karena tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon agar dengan segala kewenangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**TURUT TERGUGAT I:**

**DALAM EKSEPSI:**

Halaman 36 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.

**A. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang selanjutnya disebut PMK Lelang, apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada Penjual dalam hal ini adalah PT. Bank OCBC NISP Tbk, Kantor Cabang Banjarmasin selanjutnya disebut Bank OCBC. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat 1 (k) dan (l) yang menyatakan bahwa :

(1) Penjual bertanggung jawab terhadap :

- k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual
  - 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.
2. Bahwa Bank OCBC dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat I telah menyatakan bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan membebaskan Tergugat I dari segala tuntutan pembayaran uang ganti rugi dan/atau *dwangsom* /uang paksa, sebagaimana dinyatakan sendiri oleh Bank OCBC dalam Surat Pernyataan No .0304G/ARM-CONS-ES/LL/III/2021 tanggal 30 September 2021.
  3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual yaitu Bank OCBC.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Bank OCBC sebagai penjual. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat I, sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

**B. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas (Exceptio Obscur Libel)**

1. Bahwa setelah Turut Tergugat I pelajari dengan seksama seluruh isi gugatan, Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan dasar gugatannya

Halaman 37 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



(posita). Oleh karena Penggugat mengajukan perbuatan melawan hukum, penting bagi Penggugat untuk menjelaskan secara jelas dengan didukung dasar hukum yang relevan terkait ketentuan apa yang Turut Tergugat I langgar sehingga Penggugat merasa dirugikan oleh perbuatan Turut Tergugat I.

2. Bahwa dalam posita gugatan, Penggugat mencatut Undang-Undang Konsumen No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang bertujuan untuk melindungi konsumen yang mengalami penderitaan dan kerugian sebagai dasar hukum gugatan.
3. Bahwa dapat Turut Tergugat I jelaskan, hubungan hukum antara Ayatullah Humaini cq. Penggugat dengan Bank OCBC cq Tergugat bukanlah sengketa konsumen, akan tetapi sengketa utang piutang antara Debitur cq Penggugat dengan Kreditur cq Tergugat, dimana Penggugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji terhadap Tergugat, sehingga Tergugat melakukan jual secara lelang terhadap barang jaminan melalui Turut Tergugat I.
4. Bahwa selanjutnya, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No.824K/Pdt.Sus/2010 tanggal 1 Februari 2011, yang menyatakan sebagai berikut:  
*"Hubungan hukum utang-piutang yang diikat dalam suatu perjanjian kredit bukan merupakan sengketa konsumen sebagaimana dimaksud UU No 8 Tahun 1999".*
5. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3091 K/Pdt/2010 tanggal 20 April 2011, yang menyatakan sebagai berikut :  
*"Apabila prosedur standar dari Bank untuk perjanjian kredit sudah terpenuhi, dan perjanjian kredit telah ditandatangani para pihaknya dan debitur telah menikmati fasilitas kreditnya, maka secara implisit debitur telah menerima semua syarat yang ditetapkan Bank dan UU tentang perlindungan konsumen tidak memiliki relevansi terhadap hubungan hukum yang diikat dalam perjanjian kredit".*
6. Bahwa sesuai ketentuan hukum di atas, mengingat pokok permasalahan perkara a quo adalah sengketa utang piutang antara Debitur cq Penggugat dengan Kreditur cq Tergugat, maka gugatan perkara a quo yang mendasarkan pada Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku.



7. Berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat *a quo* telah nyata dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur/*obscuur libel*, sehingga sangat berdasar untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Veerlaard*)

**DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat I.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam gugatannya adalah terkait dengan keberatan atas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Gugatan *a quo*, yang menurut Penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena tidak didasari oleh peraturan perundang-undangan yang sah.

**PELAKSANAAN LELANG TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG BERLAKU**

3. Bahwa Turut Tergugat I melaksanakan lelang atas objek sengketa *a quo* atas adanya permintaan/pemohonan dari Turut Tergugat I.
4. Bahwa Turut Tergugat I bertindak sebagai pejabat lelang sesuai amanat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) menyatakan, "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*".
6. Bahwa selanjutnya Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga mengamanatkan, "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".

Halaman 39 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



7. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, Turut Tergugat I menetapkan jadwal pelaksanaan lelang dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 30 PMK Lelang.
8. Bahwa dapat kami sampaikan lelang eksekusi Pasal UUHT atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No 9099, SHM No 8975, dan SHM No 8976 atas nama Ayatullah Humaini telah dilaksanakan pada tanggal 07 Mei 2021 dan 06 Januari 2022, keduanya tidak ada penawaran terhadap objek lelang tersebut.
9. Bahwa lelang tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan lelang sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, oleh karenanya Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang tersebut merupakan lelang ilegal.

**HARGA LIMIT DALAM LELANG A QUO TELAH DITETAPKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

10. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas dalil Penggugat pada halaman 9 angka 8 yang menyatakan bahwa harga limit objek lelang *a quo* terpaut jauh dari harga pasaran yang dilelang. Dalil Penggugat ini selayaknya harus ditolak oleh Majelis Hakim karena mengenai nilai limit, penentuannya dan penetapan harga limit telah diatur mekanismenya dalam **Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yaitu ditetapkan oleh Penjual berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai/ laporan hasil penaksiran oleh Penaksir.
13. Bahwa terkait penetapan nilai limit, dapat Turut Tergugat I sampaikan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Bahwa harga limit merupakan harga taksaksi yaitu harga pasar setelah dikurangi oleh risiko-risiko yang timbul atau yang mungkin timbul akibat pelelangan, misalnya adanya gugatan seperti halnya pelelangan *a quo*.
  - b. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan, nilai limit lelang adalah harga minimal dalam proses lelang, dan dengan sistem penawaran naik-naik maka diharapkan jaminan akan laku dengan nilai yang maksimal, sehingga harga tertinggilah yang memenangkan lelang. Dengan demikian, harga lelang merupakan cerminan dari harga pasar atas suatu barang yang dijual secara lelang.
14. Bahwa dapat Turut Tergugat I tegaskan dalam pelaksanaan lelang *a quo*,

Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



penentuan harga limit telah sesuai dengan tata caranya dalam PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu dalam Pasal 48 yang menyatakan:

- 1) *Nilai Limit ditetapkan oleh penjual, berdasarkan:*
  - a. *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
  - b. *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
  - c. *hasil perkiraan sendiri*
- 2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.*
- 3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak internal Penjual atau pihak yang ditunjuk Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan.*
- 4) *Harga perkiraan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berlaku untuk Lelang Noneksekusi Sukarela”.*

Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas, penentuan nilai limit wajib dilaksanakan oleh pihak yang independen berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu harga limit tidak bisa dipersamakan dengan harga pasar, karena harga limit merupakan harga taksasi yaitu harga wajar setelah dikurangi resiko-resiko yang timbul dalam proses pelelangan.

15. Bahwa berdasarkan Pasal 51 PMK Nomor: 213/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dinyatakan bahwa, *“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Jaminan Fiducia, Lelang Eksekusi Gadai dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi”*. Oleh karena itu jelas bahwa harga limit lelang yang paling sedikit sama dengan harga likuidasi bukan merupakan harga pasar.
16. Bahwa dapat Turut Tergugat I tegaskan, mengenai nilai limit, penetuannya sudah dilaksanakan oleh Tergugat dengan dilaksanakan oleh Tergugat dengan menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Rizki Djunaedy dan Rekan Kantor Cabang Banjarmasin selaku pihak yang independen yang melakukan penilaian terhadap objek sengketa dimaksud.



17. Bahwa dengan demikian mengenai penentuan nilai limit telah dilakukan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan lelang dan dalil Penggugat terkait harga limit sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

**TURUT TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

18. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil/alasan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perbuatan Para Tergugat yang telah melelang objek jaminan hutang Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur di dalam pasal 1365 KUHPerdata.
19. Bahwa terhadap dalil/alasan tersebut di atas adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* karena tidak ada satupun tindakan dari Turut Tergugat I yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang diatur dalam **pasal 1365 KUHPerdata**, yakni:
- adanya suatu perbuatan;*
  - perbuatan tersebut melawan hukum;*
  - adanya kesalahan dari pihak pelaku;*
  - adanya kerugian bagi korban; dan*
  - adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian."*
20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap dalil-dalil/alasan yang dikemukakan oleh Para Penggugat di dalam gugatannya sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat I yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

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

**Dalam Eksepsi :**

1. Menerima eksepsi-eksepsi Turut Tergugat I;



2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

**TURUT TERGUGAT II**

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat sebagaimana gugatannya tertanggal 03 Januari 2022, kecuali yang tegas diakui oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat, yaitu :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 9099 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, penerbitan sertipikat tanggal 06 Oktober 2016, seluas 111 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 4313/LtbU/2016 tanggal 21 Juli 2016, atas nama Ayatullah Humaini, oleh pemilik dijadikan objek Hak Tanggungan Nomor 1326/2017, Peringkat Pertama (1) di PT. BANK OCBC NISP Tbk, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT Noor Hasanah, S.H, Nomor 849/2017 tanggal 20-07-2017;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 8975 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, penerbitan sertipikat tanggal 19 May 2016, seluas 111 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 4184/LtbU/2016 tanggal 13 April 2016, atas nama Ayatullah Humaini oleh pemilik dijadikan objek Hak Tanggungan Nomor 1326/2017, Peringkat Pertama (1) di PT. BANK OCBC NISP Tbk, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT Noor Hasanah, S.H, Nomor 849/2017 tanggal 20-07-2017;
  - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 8976 Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, penerbitan sertipikat tanggal 19 May 2016, seluas 125 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 4186/LtbU/2016 tanggal 13 April 2016, atas nama Ayatullah Humaini, oleh pemilik dijadikan objek Hak Tanggungan Nomor 11186/2017, Peringkat Pertama (1) di PT. BANK OCBC NISP Tbk, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh PPAT Noor Hasanah, S.H, Nomor 850/2017 tanggal 20-07-2017.

Secara yuridis, Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Tergugat (termasuk Sertipikat Hak Milik) merupakan surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diatur dan dijamin oleh Undang-Undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (20) dan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, baik untuk melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

3. Bahwa gugatan Penggugat *Error in Persona*, dimana yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan adalah Perbuatan melawan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang sifatnya hanya diketahui oleh para pihak terkait saja, yang mana Turut Tergugat II tidak tahu menahu terkait perjanjian tersebut sehingga tidak terdapat hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Turut Tergugat II terkait perjanjian tersebut. Maka karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian-kerugian, mengganti kerugian tersebut*". Terlihat Penggugat telah secara keliru mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat II sebagaimana dalam posita gugatan *a quo* Penggugat mendalilkan adanya dugaan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat sebagai kreditur dan Turut Tergugat I sebagai Pelaksana Lelang atas objek Gugatan *a quo*, dan Turut Tergugat II, hal ini diperkuat dari posita Penggugat yang tidak adanya dalil terkait Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II;
5. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam Pasal 6 berbunyi :  
***"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"***.
6. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, *Error in Persona*, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil,

Halaman 44 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### Disclaimer

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



sehingga sudah beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di atas, mohon kiranya untuk dapat dianggap terulang kembali dalam jawaban mengenai pokok perkara ini, sepanjang relevan dan ada hubungannya dengan jawaban mengenai pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak semua dalil Penggugat khususnya yang berkaitan dengan pokok perkara, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Turut Tergugat II;
3. Bahwa alasan Penggugat memasukkan Turut Tergugat II sebagai subjek yang digugat sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, sedangkan dalam posita gugatan *a quo* terlihat jelas bahwa hubungan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat I saja;
4. Bahwa karena Turut Tergugat II tidak ada kaitannya dengan perjanjian kredit yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat, maka Turut Tergugat II tidak perlu menanggapi lagi dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *a quo*.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan Turut Tergugat II bukan sebagai pihak yang digugat dalam gugatan Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

**TURUT TERGUGAT III**

**DALAM EKSEPSI:**

- 1). TIDAK BERWENANG MENGADILI (*Exceptie Van Onbeveogheid*)
  - 1.1. TIDAK BERWENANG SECARA ABSOLUT :

- a). Setelah mencermati dalil posita gugatan Penggugat angka (2), (3), (4) dan (5), diketahui bahwa Penggugat dan Tergugat (PT.OCBC NISP Tbk) telah melangsungkan perikatan tentang Pemberian Fasilitas Kredit sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 021/CL/AH/PK/IV/2017 dan Nomor

Halaman 45 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



022/CL/AH/PK/IV/2017, yang telah ditandatangani pada tanggal 26 April 2017;

- b). Kemudian berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat angka (4) dan angka (8), diketahui bahwa Penggugat tersebut mengalami kesulitan pembayaran (kredit macet) dan pada akhirnya diputuskan untuk dilakukan lelang oleh Tergugat melalui kantor Turut Tergugat I;
- c). Merujuk ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

☞ Pasal 4 Ayat (2) Perjanjian Kredit Nomor :  
021/CL/AH/PK/IV/2017 dan Nomor :  
021/CL/AH/PK/IV/2017, tanggal 26 April 2017,  
menyebutkan bahwa :

***“Perjanjian kredit ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Syarat dan Ketentuan Umum, Perjanjian Kredit mana tidak akan dibuat tanpa adanya Syarat dan Ketentuan Umum dan Debitor menyatakan tunduk kepada Syarat dan Ketentuan Umum tersebut.”***

☞ Pasal 11 angka (18) Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit, menyebutkan bahwa :  
***“mengenai perjanjian ini dan segala akibat hukumnya dan pelaksanaannya, Bank dan Debitor sepakat dan setuju untuk memilih domisili hukum di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan tidak mengurangi hak Bank untuk mengajukan gugatan pada pengadilan lainnya di wilayah hukum Republik Indonesia.”***

☞ Pasal 1338 KUHPdata, menyebutkan :  
***“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.***

- d). Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan demikian Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri **Banjarmasin secara absolut tidak berwenang** untuk mengadili perkara a quo dan

Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



sudah sepatutnya menurut hukum agar gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*).

1.2. TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF :

- a). Setelah mencermati yang menjadi **pokok keberatan** Penggugat dalam gugatan a quo **adalah mengenai pelaksanaan lelang eksekusi obyek Hak Tanggungan** sebagaimana termuat dalam posita angka (4) atas 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan dalam satu hamparan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 9099/Loktabat Utara, Nomor 8975/Loktabat Utara dan Nomor 8976/Loktabat Utara, tercatat atas nama AYATULLAH HUMAINI, **yang terletak di Jalan Karang Anyar RT.43 RW.01 Kelurahan Loktabat Utara Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan;**
- b). Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, diketahui bahwa **letak objek sengketa (*forum rei sitae*) berada di wilayah Kota Banjarbaru**. Maka berdasarkan pada Pasal 118 HIR jo Pasal 99 Rv, dengan demikian Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri **Banjarmasin tidak berwenang secara relatif** untuk mengadili perkara a quo dan sudah sepatutnya menurut hukum agar gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*).

2). GUGATAN PENGUGAT KABUR ATAU TIDAK TERANG (*exceptio Obscur Libel*)

Bahwa, setelah mencermati seluruh dalil gugatan Penggugat, diketahui bahwa surat gugatan Penggugat **tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*)**, karena **Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan** yaitu adapun fakta kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan adalah mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit Nomor 021/CL/AH/PK/IV/2017 dan Nomor 022/CL/AH/PK/IV/2017, **yang mana berdasarkan fakta (*fetelijke grond*)** diketahui bahwa Penggugat **terlebih dahulu** telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*). Sedangkan, petitum yang dimohonkan Penggugat adalah **mengenai perbuatan melawan hukum**.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terhadap dalil gugatan seperti itu adalah tidak memenuhi syarat formil. Maka berdasarkan putusan MA Nomor 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 januari 1986, sudah



sepatutnya menurut hukum agar gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklard*).

- 3). Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat **terbukti mengandung cacat formil** maka sudah sepatutnya menurut hukum agar gugatan PENGUGAT haruslah dinyatakan DITOLAK atau setidaknya-tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet onvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. TURUT TERGUGAT III mohon semua uraian dalam eksepsi tersebut di atas dianggap tercatat, terbaca dan terulang kembali serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, sepanjang analog dan relevan.
2. TURUT TERGUGAT III menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT pada surat gugatan a quo dikarenakan melekatnya asas ***pacta sunt servanda*** pada gugatan a quo, maka oleh karenanya terhadap seluruh akibat yang dilahirkan dari kesepakatan dan/atau perjanjian Perjanjian Kredit Nomor 021/CL/AH/PK/IV/2017 dan Nomor 022/CL/AH/PK/IV/2017) **hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya yaitu Penggugat dan Tergugat** (vide Pasal 1338 jo Pasal 1340 KUHPerdata).
3. Sedangkan terkait pembuatan Akta Hak Tanggungan Nomor 850/2017 tanggal 20 Juli 2017 dan Nomor 849/2017 tanggal 20 Juli 2017, didasarkan atas :
  - ☞ Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 166 tanggal 26 April 2017, terkait 1 (satu) bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 8976/Loktabat Utara, atas nama AYATULLAH HUMAINI (Penggugat);
  - ☞ Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 162 tanggal 12 Juli 2017 terkait 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 9099/Loktabat Utara dan Nomor 8975/Loktabat Utara, atas nama AYATULLAH HUMAINI (Penggugat).
4. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, TURUT TERGUGAT III dapat membuktikan bahwa TURUT TERGUGAT III dalam melaksanakan profesinya telah bersesuaian dengan hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (vide Pasal 1 angka (1) jo Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Oleh karena TURUT TERGUGAT III dapat membuktikan telah melaksanakan jabatan profesinya secara sah menurut hukum dan peraturan perundang-undangan, maka secara mutatis mutandis perbuatan TURUT TERGUGAT III TIDAK TERBUKTI melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana sangkaan PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*. Maka sudah seharusnya seluruh tuntutan PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* agar DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon agar berkenan kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri **Banjarmasin** yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan dan/atau menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- 1). Menerima eksepsi TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya;
- 2). Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

- 1). Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- 2). Menyatakan menurut hukum TURUT TERGUGAT III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3). Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

**ATAU** : Apabila Yang Mulia majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat III dalam Jawabannya telah memajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili terhadap gugatan itu, bahwa Pengadilan Negeri Banjarmasin tidak berwenang mengadili perkara ini dengan alasan terdapat pilihan domisili dalam perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan itu telah mengemukakan bahwa: Pengadilan Negeri Banjarmasin berwenang mengadili perkara ini didasari atas asas Actor Sequitor Forum Rei sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR/Pasal 142 Rbg yang pada pokoknya yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat. Bahwa Tergugat berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin. Bahwa persetujuan pihak mengenai pilihan domisili tunduk pada asas kebebasan berkontrak. Pemilihan Domisili tidak mutlak menyingkirkan prinsip Actor Squitur Forum Rei;

Halaman 49 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### Disclaimer

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



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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum, yang dilakukan oleh Tergugat dengan alasan perjanjian kredit maupun permohonan lelang atas obyek sengketa berupa tanah (jaminan hutang) tidak dilakukan secara sah;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat III mencantumkan adanya eksepsi mengenai kewenangan mengadili sehingga terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai eksepsi dimaksud;

Menimbang, bahwa untuk sistematisnya pertimbangan ini maka akan disusun point-point eksepsi yang diajukan baik oleh Tergugat maupun oleh Turut Tergugat III pada pokoknya bahwa Pengadilan Negeri Banjarmasin tidak berwenang mengadili perkara ini dengan alasan sebagai berikut:

1. Adanya pilihan domisili hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perjanjian Kredit maupun pilihan domisili pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan;
2. Obyek sengketa berupa tanah berada diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin yaitu di Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarbaru sehingga Pengadilan Negeri Banjarbaru berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan pada pokoknya bahwa Pengadilan Negeri Banjarmasin berwenang mengadili perkara ini dengan alasan asas Actor Sequitur Forum Rei sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR/Pasal 142 Rbg yang pada pokoknya yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat. Bahwa Tergugat berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin. Bahwa persetujuan pihak mengenai pilihan domisili tunduk pada asas kebebasan berkontrak. Pemilihan Domisili tidak mutlak menyingkirkan prinsip Actor Squitur Forum Rei;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif) maka berdasarkan Pasal 162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;



Menimbang, bahwa dalil-dalil eksepsi mengenai kewenangan relatif tersebut di atas bersifat alternatif dan bukan kumulatif yang artinya Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara urut satu persatu alasan dimaksud. Jika alasan pertama telah dapat dibuktikan maka tidak perlu lagi mempertimbangkan alasan berikutnya, akan tetapi sebaliknya jika alasan sebelumnya tidak terbukti maka akan dipertimbangkan alasan berikutnya sampai adanya alasan yang terbukti. Jikalau semua alasan tidak terbukti maka eksepsi ini akan ditolak dan menyatakan Pengadilan Negeri Banjarmasin berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil eksepsi dimaksud baik Tergugat maupun Turut Tergugat III telah mengajukan bukti awal yaitu bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup dan diberi tanda dari T.1. sampai dengan T.4 dan bukti bertanda TT.III.1. sampai dengan TT.III.16;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alasan eksepsi point 1 bahwa Pengadilan Negeri Banjarmasin tidak berwenang mengadili perkara ini dengan dalil adanya pilihan domisili hukum dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat maupun dalam pemberian hak tanggungan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa obyek sengketa berupa 3 (tiga) bidang tanah masing-masing dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9099, Nomor 8975, dan Nomor 8976 ketiganya berada di Kelurahan Loktabat Utara, Kecamatan Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru atas nama Penggugat Ayatullah Humaini;
- Bahwa ketiga obyek tersebut di atas dijadikan jaminan hutang oleh Penggugat pada Tergugat dengan dibebani hak Tanggungan, dan telah dilaksanakan kewajiban masing-masing pihak serta telah mendapatkan pula hak-haknya atas perjanjian dimaksud;
- Bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat menurut Penggugat tidak memenuhi prosedur hukum (karena oleh Tergugat tidak pernah dijelaskan secara rinci tentang formalitas dan substansinya dan memberikan salinannya kepada Penggugat);
- Bahwa dengan tidak dilaksanakan kewajiban oleh Penggugat atas perjanjian dimaksud, maka akan dilakukan pelelangan jaminan hutang dimaksud oleh Turut Tergugat I berdasarkan Eksekusi Hak Tanggungan (Parate Eksekusi) atas permohonan dari Tergugat. Proses pelelangan menurut Penggugat tidak juga memenuhi prosedur hukum yang sah;

*Halaman 51 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan alasan tersebut Penggugat merasa kepentingannya dirugikan baik oleh Tergugat maupun Turut Tergugat I sehingga memohon penyelesaian sengketa dimaksud pada Pengadilan Negeri Banjarmasin dengan mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Banjarmasin berwenang mengadili perkara ini jika dikaitkan dengan dalil point 1 eksepsi tersebut di atas bahwa terdapat pilihan hukum dalam penyelesaian sengketa dalam hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan adanya hubungan hukum atas dasar perjanjian kredit telah dibuktikan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat III yaitu bukti bertanda T.1. jo T.2. jo TT.III.2. berupa Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit. Dalam Pasal 11 Ketentuan Umum angka 18 dinyatakan "Mengenai Perjanjian ini dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, Bank dan Debitor sepakat dan setuju untuk memilih domisili hukum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan tidak mengurangi hak Bank untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan lainnya di wilayah hukum Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, Majelis Hakim berpendapat telah terjadi pilihan hukum untuk menyelesaikan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat jikalau atas perjanjian tersebut menimbulkan adanya sengketa, yaitu mereka memilih domisili hukum pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan selain mendalilkan penyelesaian sengketa yang timbul atas hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat seperti tersebut di atas (perjanjian kredit), juga mempermasalahkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang mengajukan permohonan lelang pada Turut Tergugat I karena permohonan dimaksud tidak dilakukan sesuai prosedur hukum;

Menimbang, bahwa mengenai dalil ini Majelis Hakim berpendapat terdapat keterkaitan dengan perjanjian kredit dimaksud (bukti bertanda T.1. jo T.2. jo TT.III.2) yaitu adanya proses mulai dari pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa yang dijadikan jaminan kredit. Hal ini dapat dilihat dalam bukti bertanda sebagai berikut:

1. Bukti bertanda T.3. jo T.III.9 berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 849/2017 tanggal 20 Juli 2017. Dalam bukti ini diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat dengan disetujui oleh istrinya (Laila Mahmudah)

Halaman 52 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memberikan kuasa kepada Tergugat untuk membebani hak tanggungan atas sertifikat Hak Milik Nomor 8975/Loktabat Utara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 9099/Loktabat Utara yang dijadikan jaminan atas pelunasan hutangnya sesuai perjanjian kredit Nomor 21/CL/AH/PK/IV/2017 tanggal 26 April 2017 sejumlah Rp1.384.000.000,00 (vide bukti bertanda TT.III.3);

2. Bukti bertanda T.4. jo TT.III.16. berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 850/2017 tanggal 20 Juli 2017. Dalam bukti ini diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat dengan disetujui oleh istrinya (Laila Mahmudah) telah memberikan kuasa kepada Tergugat untuk membebani hak tanggungan atas sertifikat Hak Milik Nomor 8976/Loktabat Utara yang dijadikan jaminan atas pelunasan hutangnya sesuai perjanjian kredit Nomor 22/CL/AH/PK/IV/2017 tanggal 26 April 2017 sejumlah Rp716.000.000,00 (vide bukti bertanda T.III.11);

Menimbang, bahwa dari kedua bukti dimaksud dalam masing-masing Pasal 4 menyatakan "Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru". Hal ini berarti jikalau terjadi perselisihan khususnya terhadap pemberian hak tanggungan atas tiga bidang tanah seperti yang disebutkan di atas, maka para pihak dalam hal ini Penggugat dan Tergugat telah memilih penyelesaian sengketa pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat terdapat dua pilihan domisili atas hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat yaitu: *Pertama*, dalam hubungan hukum perjanjian kredit mengenai hak dan kewajiban serta penyelesaian permasalahannya memilih domisili hukum pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau Pengadilan Negeri lain di wilayah hukum Negara Republik Indonesia atas inisiatif dari Tergugat. *Kedua*, dalam hubungan hukum menindaklanjuti perjanjian kredit dimaksud khususnya pemberian hak tanggungan atas jaminan kredit mulai diberikan hak tanggungan hingga adanya permasalahan hukum atas jaminan dimaksud karena adanya wanprestasi, telah disepakati dan disetujui adanya pilihan domisili hukum pada Pengadilan Negeri Banjarbaru;

Menimbang, bahwa dari uraian dimaksud dan dihubungkan dengan dalil gugatan serta eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III, isu hukum

Halaman 53 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm

#### 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

yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini Pengadilan Negeri manakah yang berwenang mengadili perkara ini, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 142 ayat (4) RBg menyatakan “Jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta, maka Penggugat dapat memajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat pilihan itu”;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya telah disebutkan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalam gugatan didasarkan atas perjanjian kredit dan akta pemberian hak tanggungan, di dalam kedua hal tersebut telah dilakukan pilihan domisili atau tempat tinggal yaitu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau Pengadilan Negeri Banjarbaru sesuai dengan permasalahan hukum dari masing-masing hubungan hukum itu. Jika dihubungkan kedua hal tersebut dengan ketentuan Pasal 142 ayat (4) RBg, maka perkara ini merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (berkaitan dengan perjanjian kredit) atau Pengadilan Negeri Banjarbaru (berkaitan dengan hak tanggungan), atau dengan kata lain Pengadilan Negeri Banjarmasin tidak berwenang mengadili perkara Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Bjn.

Menimbang, bahwa dalam tanggapannya Penggugat menyatakan asas dalam mengajukan gugatan yaitu Asas Actor Aquitur Forum Rei (berdasarkan domisili Tergugat) yang pada perkara ini berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Banjarmasin, sehingga asas dimaksud meniadakan atau mengesampingkan pilihan domisili dari pihak berkepentingan. Atas tanggapan tersebut Majelis Hakim tidak sependapat dengan pertimbangan, pemilihan domisili lebih bersifat khusus dibandingkan dengan asas yang disampaikan oleh Penggugat. Bahwa asas yang bersifat khusus akan mengesampingkan asas yang bersifat umum (asas *lex specialis derogate legi generali*), sehingga tanggapi dimaksud haruslah ditolak. Untuk itu eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III khususnya berkaitan dengan kewenangan mengadili beralasan hukum sehingga haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi lainnya serta bukti surat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Banjarmasin tidak berwenang mengadili perkara ini, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya ditentukan sebagaimana amar dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 142 ayat (4), Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Banjarmasin tidak berwenang mengadili perkara perdata Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm tersebut;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp1.796.000,00 (satu juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, pada hari Rabu, tanggal 13 April 2022, oleh kami, Dr. I Gede Yuliartha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Febrian Ali, S.H., M.H., dan Putu Agus Wiranata, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 1/Pdt.G/2022/PN Bjm tanggal 4 Januari 2022 jo tanggal 17 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 25 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Adi Rahmi, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Febrian Ali, S.H., M.H.

Dr. I Gede Yuliartha, S.H., M.H.

Putu Agus Wiranata, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Adi Rahmi, S.H.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp100.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp1.575.000,00;
6. Biaya Penggandaan .....	:	Rp21.000,00;
7. PNBP Relas .....	:	Rp50.000,00;
Jumlah .....	:	<u>Rp1.796.000,00;</u>

(satu juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)