



I. **PUTUSAN**

II. **Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst**

III. **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT. Mataram Gondola**, suatu Perseroan Terbatas, beralamat di Jl. Penyelesaian Tomang I Kompleks DKI Blok 37 No. 11 – 12 RT 003 RW 001. Kel. Meruya Utara. Kec. Kembangan. Kota Jakarta Barat, Kota Jakarta Selatan. yang diwakili oleh Direktur Haryanto Harjadi dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andreas FK, Dr. S.H., S.IK, M.M., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “Andreas FK & Katjasungkana.” Beralamat di Jl. Graha Bintaro Utara 18 Blok. GR 3 No. 70, Pondok Kacang Barat, Pondok Aren - Tangerang Selatan 15226, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2023, sebagai Penggugat;

I a w a n

**1. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cq. Bank Negara Indonesia Regional Remedial & Recovery 10**, yang beralamat di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 55 Jakarta Pusat 10210, diwakili oleh Rudy Sihombing, S.T.,MBA. dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Syahnur Ryanda, S.H., dan kawan-kawan, para pegawai pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan surat kuasa khusus No. W10/5.1/037 tanggal 12 Desember 2023, sebagai Tergugat I.

**2. KPKNL Jakarta III**, beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Senen, Jakarta Pusat. Diwakili oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III Rina Yulia , dalam hal ini memberikan surat tugas kepada Muhammad Wyth, Pegawai pada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-2/KNL.0703/2024, tanggal 2 Januari 2024, sebagai Tergugat II.

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

*Halaman 1 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## IV. TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 24 November 2023 dengan Nomor Register 779/Pdt.G/2023/PN Jkt Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II beralamat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang mana hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 118 HIR (2) yang berbunyi sebagai berikut:

*"Dalam hal gugatan diajukan terhadap beberapa orang Tergugat yang tidak tinggal bersama-sama dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri tersebut, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal salah seorang diantara mereka, menurut pilihan Penggugat";*

2. Bahwa PENGUGAT adalah "PEMILIK SAH" terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Penyelesaian Tomang I Kompleks DKI Blok 37 No. 11 – 12 RT 003 RW 001. Kel. Meruya Utara. Kec. Kembangan. Kota Jakarta Barat. SHM No. 02496/ Meruya Utara.

3. Bahwa PENGUGAT merupakan Debitur BNI telah mendapatkan dana pinjaman dari BNI dengan jaminan tanah dan bangunan obyek

4. Bahwa dikarenakan pada tahun 2020 telah terjadi pandemi Covid yang berimbas pada keadaan ekonomi / pendapatan, maka PENGUGAT telah mengajukan restrukturisasi.

5. Bahwa ternyata keadaan PENGUGAT hingga saat ini masih terkena imbas ekonomi yang berkepanjangan, yang membuat PENGUGAT masih mengalami kesulitan keuangan/ pendapatan.

6. Bahwa, PENGUGAT tetap terus berusaha untuk mengangsur pinjaman, walaupun masih kurang dari angsuran pokok. Dan, telah membayar angsuran sejak akhir tahun 2019. Sampai dengan pertengahan 2021.

7. Bahwa PENGUGAT selalu berkoordinasi dan terus melakukan komunikasi yang baik kepada pihak Bank atas keadaan yang ada; sehubungan dengan keadaan ekonomi yang dialaminya.

Halaman 2 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst



8. Bahwa pada tanggal 25 September 2023 Pihak Bank mengirimkan pemberitahuan ; tanah dan bangunan akan dilelang dan adanya permintaan untuk mengosongkan obyek lelang.
9. Bahwa PENGGUGAT menolak KPKNL Jakarta III dan / atau PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cq. Bank Negara Indonesia Regional Remedial & Recovery 10, melakukan Pengajuan Obyek Lelang terhadap sebidang tanah yang terletak di Jl. Penyelesaian Tomang I Kompleks DKI Blok 37 No. 11 – 12 RT 003 RW 001. Kel. Meruya Utara. Kec. Kembangan. Kota Jakarta Barat. SHM No. 02496/ Meruya Utara.
10. Bahwa PENGGUGAT menegaskan bahwa upaya lelang bukanlah satu-satunya cara dalam penyelesaian kredit. Semestinya Penggugat diberikan dukungan agar usahanya semakin baik dan berkembang yang pada akhirnya membawa dampak dalam pertumbuhan ekonomi nasional.
11. Bahwa Pasal 1365 KUHPdata menyatakan sebagai berikut: *"tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"*;
12. Bahwa tuntutan ganti rugi dapat dituntut terdiri atas kerugian yang diderita dan kehilangan keuntungan yang diharapkan serta dibatasi oleh beberapa hal, yaitu:
- a. Kerugian benar-benar diderita atau paling tidak dianggap diderita;
  - b. Kerugian harus bisa dibuktikan;
  - c. Kerugian harus dapat diduga dari kreditur;
  - d. Kerugian harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum;
13. Bahwa, berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang unsur-unsur kerugian yang diderita harus dibuktikan (*Putusan MA RI, tertanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973*), dan Tuntutan Ganti Rugi tersebut harus disertai dengan perincian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/ tidak sempurna (*Putusan Mahkamah Agung RI, No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988*) dalam Himpunan Yurisprudensi Hukum Perdata Indonesia di himpun oleh Rasjim Wiraatmaja, dkk., tahun 2001 hlm. 41 – 43);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa berdasarkan pelanggaran / tindakan tersebut tersebut maka kerugian PENGUGAT meliputi :

PENGUGAT tidak dapat memiliki tanah dan bangunan miliknya secara legal;

PENGUGAT tidak dapat menjual tanah dan bangunan tersebut;

15. Bahwa nilai obyek berdasarkan "HAK EKONOMI" ditentukan dari harga pasaran dan nilai taksir obyek apabila dijual pada saat ini adalah sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);

16. Bahwa, disamping Gugatan ganti kerugian materiil PENGUGAT juga menderita kerugian secara immateriil. Maka untuk melakukan penghitungan ganti kerugian secara immateriil adalah tidak dapat dihitung berdasarkan rincian atas fakta-fakta hukum dalam wujud jumlah kerugian yang diderita Penggugat atau dengan kata lain menilai kerugian secara immateriil tidak dapat dihitung jumlahnya atau *KERUGIAN IMMATERIIL YANG DIDERITA PENGUGAT TAK TERHITUNG NILAINYA ATAU KERUGIAN IMMATERIIL PENGUGAT TAK DAPAT DIHITUNG DENGAN UANG*;

17. Bahwa, guna untuk memenuhi persyaratan Gugatan dan sebagai dasar berpijak dalam rangka mengajukan Gugatan ganti rugi immateriil, PENGUGAT mengajukan sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);

18. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar maka PENGUGAT dalam Tuntutan Provisionil meminta Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menunda dan menghentikan LELANG dan / atau melakukan pengalihan kepemilikan terhadap tanah milik PENGUGAT atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Penyelesaian Tomang I Kompleks DKI Blok 37 No. 11 – 12 RT 003 RW 001. Kel. Meruya Utara. Kec. Kembangan. Kota Jakarta Barat. SHM No. 02496/ Meruya Utara, selama perkara a quo berjalan sampai mendapatkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

19. Bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sesuai dengan ketentuan yang diatur didalam Pasal 180 ayat (1) HIR yang selengkapnya berbunyi, *"Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya putusan dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan atau banding, jika ada surat yang sah atau sehelai tulisan yang menurut aturan tentang hal ini berkekuatan sebagai alat bukti, atau jika keputusan hukuman terlebih dahulu dengan keputusan hakim*

Halaman 4 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst



yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, atau jikalau dikabulkan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang hak milik”;

**20.** Bahwa PENGGUGAT mempunyai alasan yang kuat, bahwa PARA TERGUGAT akan mengalihkan, memindahtangankan, mengasingkan harta kekayaannya untuk menghindari tuntutan Ganti Rugi yang PENGGUGAT ajukan, untuk sekedar menjaminnya Gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia maka PENGGUGAT memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terlebih dahulu atas harta kekayaan milik PARA TERGUGAT yang terdiri dari :

- a) Tanah dan bangunan milik TERGUGAT I yang diketahui dan dikenal dengan nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cq. Regional Remedial & Recovery 10, yang beralamat di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 55 Jakarta Pusat 10210;
- b) Tanah dan Bangunan milik TERGUGAT II yang diketahui dan dikenal dengan nama KPKNL Jakarta III, beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Senen, Jakarta Pusat.

**21.** Bahwa, oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, mohon putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verset, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum di atas, dengan ini PENGGUGAT memohon Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sebagai berikut:

**A. DALAM PROVISI :**

- 1** Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT dalam provisi ini untuk seluruhnya;
- 2** Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menghentikan LELANG terhadap tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Jl. Penyelesaian Tomang I Kompleks DKI Blok 37 No. 11 – 12 RT 003 RW 001. Kel. Meruya Utara. Kec. Kembangan. Kota Jakarta Barat. SHM No. 02496/ Meruya Utara, sementara perkara *a quo* berjalan sampai mendapatkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 3** Menghukum Para TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari sejak putusan dalam provisi, jika lalai melaksanakan putusan provisi ini.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap PENGGUGAT;
3. Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menghentikan LELANG dan / atau melakukan pengalihan kepemilikan terhadap tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Jl. Penyelesaian Tomang I Kompleks DKI Blok 37 No. 11 – 12 RT 003 RW 001. Kel. Meruya Utara. Kec. Kembangan. Kota Jakarta Barat. SHM No. 02496/ Meruya Utara.
4. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materiil atas Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT, dengan Nilai Ganti Rugi Materiil, sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);
5. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar ganti rugi immateriil atas Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT, dengan Nilai Ganti Rugi Immateriil sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yaitu:
  - a. Tanah dan bangunan milik TERGUGAT I yang diketahui dan dikenal dengan nama PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cq. Regional Remedial & Recovery 10, yang beralamat di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 55 Jakarta Pusat 10210
  - b. Tanah dan Bangunan milik TERGUGAT II yang diketahui dan dikenal dengan nama KPKNL Jakarta III, beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10, Senen, Jakarta Pusat.
22. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet atau kasasi;
23. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam Gugatan a *quo*.

## ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Halaman 6 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Haryuning Respati, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Anthony Cholid, S.H., M.Hum, mediator non hakim sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Januari 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa di dalam jawabannya, Tergugat I mengajukan Jawaban sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili Secara Relatif

a. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada intinya mempermasalahkan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap objek perkara *a quo* berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Penyelesaian Tomang I Kompleks DKI Blok 37 No. 11 – 12 RT 003 RW 001, Kel. Meruya Utara, Kec. Kembangan, Kota Jakarta Barat dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 02496/ Meruya Utara tanggal 03 Oktober 2017 an. Yauw Kiok Seng (Jauw Kiok Seng) dan Haryanto Harjadi yang menjadi agunan untuk menjamin pelunasan utang Penggugat pada Tergugat I.

b. Bahwa atas objek perkara *a quo* terdapat pengikatan untuk menjamin pelunasan utang Penggugat pada Tergugat I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.13/2020 tanggal 17 Januari 2020 dan telah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00670/2020 tanggal 19 Februari 2020.

c. Bahwa yang menjadi dasar lelang yang dilakukan oleh Tergugat I adalah hal yang telah disepakati bersama antara Tergugat I dengan Yauw Kiok Seng (Jauw Kiok Seng) dan Haryanto Harjadi selaku pemilik objek perkara *a quo* sekaligus Direktur dan Komisaris Penggugat sebagai debitur yang dituangkan dalam APHT No.13/2020 tanggal 17 Januari 2020, dimana pada Pasal 2 butir 5 mengatur sebagai berikut:

- *Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama,*

Halaman 7 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst



*Pihak Kedua (dhi. Tergugat I) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. *Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
  - b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
  - c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
  - d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli bersangkutan;*
  - e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
  - f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.*
- d. Bahwa jika dilihat dari lokasi, sebagaimana diketahui objek perkara *a quo* terletak di Kota Jakarta Barat. Selain itu, dalam APHT No.13/2020 tanggal 17 Januari 2020 pada Pasal 4 mengatur sebagai berikut:
- Para Pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Barat.*
- e. Dengan mengacu pada dalil Tergugat I tersebut di atas dan berlakunya APHT dimaksud, jelas bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.
  - f. Bahwa tempat kedudukan daerah hukum menentukan batas kompetensi relatif mengadili bagi setiap Pengadilan Negeri, maka apabila perkara yang terjadi di luar daerah hukumnya, secara relatif Pengadilan Negeri tersebut tidak berwenang mengadilinya. Apabila terjadi pelampauan batas daerah hukum, berarti Pengadilan Negeri yang bersangkutan melakukan tindakan melampaui batas kewenangan (*exceeding its power*). Tindakan itu akan berakibat pada pemeriksaan dan putusan yang dijatuhkan dalam perkara tersebut tidak sah dan harus dibatalkan atas alasan pemeriksaan dan putusan yang dijatuhkan dilakukan oleh Pengadilan Negeri yang tidak berwenang untuk itu.
  - g. Bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I mengenai kompetensi relatif, maka berdasarkan Pasal 136 HIR pengadilan harus mempertimbangkan dan





memutus terlebih dahulu eksepsi tersebut sebelum pemeriksaan pokok perkara, yang mana hal ini juga sebagai perwujudan Asas *Contante Justitie* yaitu asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan.

**h.** Dengan demikian, mengingat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menerima eksepsi Kompetensi Relatif yang diajukan oleh Tergugat I dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**2. Eksepsi Obscuur Libel**

**a.** Bahwa formulasi dalil Penggugat dalam gugatannya tidak jelas dan kabur karena tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*), dasar fakta (*fetelijke grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatannya.

**b.** Dalil Penggugat dalam gugatannya pada butir 2 menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Penyelesaian Tomang I Kompleks DKI Blik 37 No. 11-12 RT 003 RW 001, Kel. Meruya Utara, Kec. Kembangan, Kota Jakarta Barat. Sebagaimana diketahui bahwa dalam gugatan perkara *a quo* yang menjadi Penggugat adalah PT. Mataram Gondola sebagai subjek hukum perseroan, sedangkan objek perkara *a quo* yang disebutkan oleh Penggugat sebagaimana tertuang dalam SHM No. 02496/Meruya Utara tanggal 03 Oktober 2017 merupakan milik Yauw Kiok Seng (Jauw Kiok Seng) dan Haryanto Harjadi sebagai subjek hukum perorangan.

**c.** Berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa dalil Penggugat (dhi. PT. Mataram Gondola) yang menyatakan sebagai pemilik sah atas objek perkara *a quo* merupakan bentuk ketidakcermatan Penggugat dan jelas menunjukkan bahwa dalil tersebut mengada-ngada, terlebih Penggugat sebagai badan hukum perseroan sesuai ketentuan hukum yang berlaku merupakan pihak yang tidak memenuhi syarat sah sebagai subjek pemilik Hak Milik atas tanah.

**d.** Bahwa Penggugat merupakan debitur yang telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I sebagai kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Kredit (PK) Nomor : 528/TAC/PK-KMK/2019 tanggal 26**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2019 beserta perubahan-perubahannya;

**2)** Perjanjian Kredit (PK) Nomor : 529/TAC/PK-KI/2019 tanggal 26 Desember 2019 beserta perubahan-perubahannya.

atas pelaksanaan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut terdapat tunggakan kewajiban kredit. Terkait tunggakan tersebut, Penggugat dapat dikategorikan telah melakukan Kejadian Cidera Janji (Wanprestasi) sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit tersebut dimana Penggugat sebagai Penerima Kredit tidak diperkenankan menunggak kewajiban kepada Tergugat I dan Tergugat I berhak untuk melakukan eksekusi terhadap agunan yang menjadi jaminan pelunasan utang Penggugat (dhi. termasuk objek perkara *a quo*).

**e.** Berdasarkan hal yang telah disampaikan Tergugat I di atas, dalil Penggugat dalam gugatannya pada butir 9 yang menyatakan pada intinya menolak pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat dan merupakan dalil yang tidak berdasar.

**f.** Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyampaikan dalil tentang perbuatan melawan hukum, dimana dalam dalil tersebut tidak jelas siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum dan apa bukti bahwa pihak yang dimaksud telah melakukan perbuatan melawan hukum. Selain itu, Penggugat juga meminta ganti kerugian secara materiil dan immateriil tanpa memberikan bukti dan dasar yang jelas atas kerugian yang diderita oleh Penggugat. Padahal Penggugat seharusnya lebih mencermati dalil gugatannya sendiri pada butir 13 yang menyampaikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang pada intinya kerugian yang diderita harus dibuktikan dan tuntutan ganti rugi tersebut harus disertai dengan perincian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan.

**g.** Kemudian dalil gugatan Penggugat pada butir 18 yang meminta untuk menunda dan menghentikan lelang terhadap objek perkara *a quo* tidak disertai dasar untuk melakukan penundaan dan penghentian lelang tersebut, hal tersebut kembali menegaskan bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan sangat mengada-ada. Dapat Tergugat I sampaikan kembali berdasarkan dalil Tergugat I di atas, jelas bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi dan Tergugat I berhak melakukan eksekusi lelang terhadap objek perkara *a quo*.

*Halaman 10 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst*

#### 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)



h. Bahwa dalil Penggugat yang meminta sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II berupa tanah dan bangunan yang merupakan kantor Tergugat I dan Tergugat II merupakan dalil yang tidak relevan dan semakin menunjukkan tujuan gugatan Penggugat bukan untuk mencari keadilan namun memiliki tujuan untuk mencari keuntungan lain atas itikad tidak baik dari Penggugat tersebut.

i. Dapat Tergugat I sampaikan berdasarkan Pasal 8 Ayat (3) *Reglement op de Rechtsvordering* (RV) mengatur bahwa berdasarkan ajaran "*procesdoelmatigheid*", setiap gugatan yang diajukan harus berdasar "dalil yang jelas, terang dan tertentu" (*een deugdeleijk en bepalde conclusie*).

j. Dengan demikian, dalil gugatan yang disampaikan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) dan Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke varklaard*).

3. Eksepsi *Plurium Litis Consortium*

a. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I sampaikan di atas, objek perkara *a quo* berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Penyelesaian Tomang I Kompleks DKI Blok 37 No. 11 – 12 RT 003 RW 001, Kel. Meruya Utara, Kec. Kembangan, Kota Jakarta Barat dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 02496/ Meruya Utara tanggal 03 Oktober 2017 merupakan milik Yauw Kiok Seng (Jauw Kiok Seng) dan Haryanto Harjadi dan telah diserahkan dengan sukarela dan tanpa paksaan sebagai jaminan atas pelunasan utang Penggugat pada Tergugat I yang dituangkan dalam APHT No.13/2020 tanggal 17 Januari 2020 dan telah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00670/2020 tanggal 19 Februari 2020.

b. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sudah seharusnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat turut melibatkan Yauw Kiok Seng (Jauw Kiok Seng) dan Haryanto Harjadi sebagai pihak yang berkepentingan dan berkaitan dengan objek perkara *a quo*.

c. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Yauw Kiok Seng (Jauw Kiok Seng) dan Haryanto Harjadi sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap sehingga mengandung cacat *plurium litis consortium*.



Berdasarkan uraian di atas, teranglah bahwa terhadap perkara *a quo* melekat Eksepsi Komptesi Relatif, dan/atau Eksepsi *Obscuur Libel* dan/atau Eksepsi *Plurium Litis Consortium* oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

**1.** Bahwa Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis dimasukkan Dalam Pokok Perkara *a quo*.

**2.** Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil serta argumen-argumen Penggugat kecuali dalam hal-hal yang diakui oleh Penggugat secara tegas dan jelas kebenarannya berdasarkan hukum.

**3.** Bahwa telah terjadi hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat berupa pemberian fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat yang didudukkan dalam Perjanjian Kredit sebagai berikut:

**a.** Perjanjian Kredit (PK) Nomor : 528/TAC/PK-KMK/2019 tanggal 26 Desember 2019 beserta perubahan-perubahannya.

**b.** Perjanjian Kredit (PK) Nomor : 529/TAC/PK-KI/2019 tanggal 26 Desember 2019 beserta perubahan-perubahannya.

**4.** Bahwa dalam perjalanannya, Tergugat I telah memberikan restrukturisasi fasilitas kredit kepada Penggugat untuk menyesuaikan dan mendukung kemampuan bayar dari Penggugat yang dalam pelaksanaannya telah didudukkan dalam Perjanjian Kredit Restrukturisasi beserta perubahan-perubahannya.

**5.** Bahwa atas pelaksanaan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut terdapat tunggakan kewajiban kredit. Terkait tunggakan tersebut, Penggugat dapat dikategorikan telah melakukan Kejadian Cidera Janji (Wanprestasi) sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit tersebut dimana Penggugat sebagai Penerima Kredit tidak diperkenankan menunggak kewajiban kepada Tergugat I dan Tergugat I berhak untuk melakukan eksekusi terhadap agunan yang menjadi jaminan pelunasan utang Penggugat (*dhi. termasuk objek perkara a quo*).

**6.** Bahwa terhadap pemberian fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Penggugat, Tergugat I telah menerima agunan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Penyelesaian Tomang I Kompleks DKI Blok 37 No. 11 – 12 RT 003 RW 001, Kel. Meruya Utara,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Kembangan, Kota Jakarta Barat dengan bukti kepemilikan SHM No. 02496/ Meruya Utara tanggal 03 Oktober 2017 an. Yauw Kiok Seng (Jauw Kiok Seng) dan Haryanto Harjadi (objek perkara a quo).

7. Bahwa atas objek perkara a quo terdapat pengikatan untuk menjamin pelunasan utang Penggugat pada Tergugat I berdasarkan APHT No.13/2020 tanggal 17 Januari 2020 dan telah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 00670/2020 tanggal 19 Februari 2020. Berdasarkan hal tersebut, objek perkara a quo telah diserahkan menjadi jaminan atas pemberian fasilitas kredit Tergugat I dengan sukarela dan tanpa paksaan serta Penggugat telah memahami segala konsekuensi dari penjaminan tersebut.

8. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan dalam Pasal 2 butir 5 APHT Nomor 13/2020 tanggal 17 Januari tahun 2020, mengatur sebagai berikut:

## Pasal 2

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (dhi. Yauw Kiok Seng (Jauw Kiok Seng dan Haryanto Harjadi) dan diterima oleh Pihak Kedua (dhi. Tergugat I) dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini:

- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua (dhi. Tergugat I) selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

9. Bahwa dengan telah diterbitkannya SHT sebagaimana butir 7 di atas oleh Kantor Pertanahan, semakin terang bahwa terhadap serangkaian proses

Halaman 13 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst





pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan pengikatan yang sempurna dan dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

**10.** Bahwa Tergugat I sebagai pihak yang beritikad baik pada faktanya telah menyampaikan surat teguran/peringatan kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- a. Surat Nomor : TAC/02/244/R tanggal 14 Februari 2022 perihal Surat Teguran 1.
- b. Surat Nomor : TAC/02/301/R tanggal 02 Maret 2022 perihal Surat Teguran Ke-2.
- c. Surat Nomor : TAC/02/418/R tanggal 24 Maret 2022 perihal Surat Teguran Ke-3.
- d. Surat Nomor : TAC/02/419/R tanggal 25 Maret 2022 perihal Surat Peringatan (Somasi ke 1).
- e. Surat Nomor : TAC/02/079/R tanggal 20 April 2022 perihal Surat Peringatan (Somasi ke-2).
- f. Surat Nomor : TAC/02/548/R tanggal 27 April 2022 perihal Surat Peringatan (Somasi ke-3).

Berdasarkan hal tersebut, sampai dengan disampaikannya surat teguran/somasi dimaksud, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I.

**11.** Bahwa Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan yang telah dilindungi haknya berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT) yang telah mengatur sebagai berikut:

- a. Pasal 6: Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Pasal 14 Ayat (2): Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- c. Pasal 14 Ayat (3): Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang



mengenai hak atas tanah.

**d.** Pasal 20 Ayat (1): Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

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

**12.** Berdasarkan dalil dan dasar hukum yang telah Tergugat I sampaikan di atas, jelas bahwa Tergugat I memiliki hak untuk menjual obyek perkara a quo atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitor (dhi. Penggugat) cidera janji dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

**13.** Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan secara jelas telah menyatakan :

“Bagi pemegang Hak Tanggungan tidak perlu mengajukan derdenverzet/ perlawanan karena objek Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan Sita Eksekusi kecuali Persamaan, karena itu tidak mungkin dilakukan lelang eksekusi.

Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.

Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak”.

Sehingga Tergugat I merupakan pihak pemegang hak tanggungan yang beritikad baik yang patut dilindungi haknya.

**14.** Bahwa dalil Penggugat yang meminta ganti rugi baik secara materiil maupun imateril adalah mengada-ada dan menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat, oleh karena segala tindakan hukum Tergugat I pada objek perkara a



quo telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku serta dapat dibuktikan secara hukum dan Penggugat telah memahami konsekuensi dari wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati dengan segala konsekuensi hukumnya. Apalagi jelas Penggugat telah menerima dan menikmati hasil dari pencairan kredit tersebut.

**15.** Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyampaikan dalil tentang perbuatan melawan hukum, dimana dalam dalil tersebut tidak jelas siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum dan apa bukti bahwa pihak yang dimaksud telah melakukan perbuatan melawan hukum. Selain itu, Penggugat juga meminta ganti kerugian secara materiil dan immateriil tanpa memberikan bukti dan dasar yang jelas atas kerugian yang diderita oleh Penggugat. Padahal Penggugat seharusnya lebih mencermati dalil gugatannya sendiri pada butir 13 yang menyampaikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang pada intinya kerugian yang diderita harus dibuktikan dan tuntutan ganti rugi tersebut harus disertai dengan perincian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan.

**16.** Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butir 18 yang meminta untuk menunda dan menghentikan lelang terhadap objek perkara a quo tidak disertai dasar untuk melakukan penundaan dan penghentian lelang tersebut, hal tersebut kembali menegaskan bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan sangat mengada-ada. Dapat Tergugat I sampaikan kembali berdasarkan dalil Tergugat I di atas, jelas bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi dan Tergugat I berhak melakukan eksekusi lelang terhadap objek perkara a quo.

**17.** Bahwa dalil Penggugat yang meminta sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II berupa tanah dan bangunan yang merupakan kantor Tergugat I dan Tergugat II merupakan dalil yang tidak relevan dan semakin menunjukkan tujuan gugatan Penggugat bukan untuk mencari keadilan namun memiliki tujuan untuk mencari keuntungan lain atas itikad tidak baik dari Penggugat tersebut.

**18.** Bahwa Tergugat I juga secara tegas menolak permohonan Penggugat pada posita butir 21 mengenai permohonan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad), karena dalam perkara a quo dalil Penggugat sama sekali tidak didukung dasar hukum yang kuat. Terkait hal tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Permasalahan Putusan Serta Merta



(Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, telah memberikan peringatan yang menyatakan “berhubung dengan hal tersebut sekali lagi ditegaskan agar majelis hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) tersebut”.

**19.** Bahwa dengan demikian Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat karena seluruh dalil Penggugat adalah tidak berdasar dan mengada-ada.

## C. DALAM REKONVENSI

**1.** Bahwa melalui Jawaban ini Tergugat I Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi yang selanjutnya Tergugat I Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi.

**2.** Bahwa seluruh dalil dalam Konvensi tersebut di atas termasuk dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam Rekonvensi ini.

**3.** Bahwa telah terjadi perikatan hukum antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi yaitu penandatanganan perjanjian kredit beserta perubahan-perubahannya yang diberikan kepada Tergugat Rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi. Tergugat Rekonvensi secara sukarela dan tanpa paksaan mengikat dirinya untuk mendapatkan fasilitas kredit dan menyerahkan agunan berupa objek perkara a quo guna menjamin fasilitas kredit yang diberikan oleh Penggugat Rekonvensi yang diserahkan secara sukarela dan tanpa paksaan, serta telah diikat secara sempurna dan telah dibebankan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

**4.** Bahwa dalam melaksanakan kewajibannya, Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Hal ini dibuktikan dengan kelalaian Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit yang sudah dibuat antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi sebesar Rp8.825.501.532,- (delapan miliar delapan ratus dua puluh lima juta lima ratus satu ribu lima ratus tiga puluh dua Rupiah).

**5.** Bahwa dalam hal penyelesaian kewajiban, Penggugat Rekonvensi sudah beritikad baik selaku Kreditur dengan memberikan restrukturisasi kredit dimana



hal tersebut seharusnya bisa dimanfaatkan oleh Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan kewajibannya tetapi tetap tidak dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi. Hal ini semakin jelas dan terang menunjukkan bahwa Tergugat Rekonvensi jelas melakukan perbuatan wanprestasi.

**20.** Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan kewajiban kepada Penggugat Rekonvensi maka sudah jelas Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan wanprestasi. Akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil, dengan ini Penggugat Rekonvensi mewajibkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan kewajibannya. Hal ini diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan :

*"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah ditentukan."*

**6.** Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki hak eksekusi secara penuh atas a quo sebagaimana telah diatur dalam UU HT, maka Penggugat Rekonvensi berhak melakukan lelang eksekusi hak tanggungan karena Tergugat Rekonvensi sudah tidak mampu melaksanakan kewajibannya.

**7.** Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonvensi menjalankan isi putusan dan menjamin hak Penggugat Rekonvensi, maka sangat beralasan hukum apabila Tergugat Rekonvensi dijatuhi hukuman untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari keterlambatan secara tunai dan sekaligus.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya antara lain sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

- 1.** Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
- 2.** Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo.
- 3.** Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (NIET ONTVANKELIJKE





VERKLAARD).

**II. DALAM PROVISI**

Menolak Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

**III. DALAM POKOK PERKARA**

Primair:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I adalah pihak yang beritikad baik.
3. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan sah, mengikat dan memiliki kekuatan hukum seluruh Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat I.
5. Menyatakan tunggakan pokok, tunggakan bunga, tunggakan biaya dan tunggakan denda atas fasilitas kredit yang diterima Penggugat adalah sah dan mengikat Penggugat.
6. Menyatakan sah, mengikat dan memiliki kekuatan hukum APHT Nomor 13/2020 tanggal 17 Januari 2020.
7. Menyatakan sah, mengikat dan memiliki kekuatan hukum SHT Nomor 00670/2020 tanggal 19 Februari 2020.
8. Menolak segala permintaan ganti kerugian yang diajukan Penggugat.
9. Menolak sita jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan Penggugat.
10. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Subsidaire :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

**II. DALAM REKONVENSI**

1. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi adalah Debitur yang beritikad tidak baik.
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Kreditur yang beritikad baik.
4. Menyatakan seluruh Perjanjian Kredit beserta perubahan-perubahannya antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sah, mengikat dan memiliki kekuatan hukum.
5. Menyatakan seluruh pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek perkara a quo sah, mengikat dan memiliki kekuatan hukum.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh kewajiban

*Halaman 19 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp8.825.501.532,- (delapan miliar delapan ratus dua puluh lima juta lima ratus satu ribu lima ratus tiga puluh dua Rupiah) secara tunai dan sekaligus.

7. Menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad), walaupun Tergugat Rekonvensi menyatakan verzet, banding ataupun kasasi.

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari secara tunai dan sekaligus apabila Tergugat Rekonvensi terlambat/lalai dalam menyelesaikan kewajiban kredit kepada Penggugat Rekonvensi.

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Subsida:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa di dalam jawabannya, Tergugat II mengajukan Jawaban sebagai berikut :

## I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.

2. Bahwa substansi gugatan khususnya terhadap Tergugat II terkait dengan pelaksanaan lelang atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02496/Meruya Utara, yang terletak di Jalan Penyelesaian Tomang I, Komplek DKI Blok 37 Nomor 11-12 RT 003 RW 001, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat (objek sengketa).

3. Bahwa dalil-dalil Penggugat adalah:

a) Penggugat keberatan atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* karena upaya lelang bukan satu-satunya cara dalam penyelesaian kredit.

b) Tergugat II dituntut membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp15.000.000.000,00 dan kerugian immateriil sebesar Rp15.000.000.000,00 secara tanggung renteng serta uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 setiap hari, jika lalai melaksanakan putusan provisi.

Halaman 20 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Penggugat meminta sita jaminan terhadap:
- 1) Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang diketahui dan dikenal dengan nama PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. yang beralamat di Jalan Jenderal Gatot Subroto Nomor 55, Jakarta Pusat.
  - 2) Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang diketahui dan dikenal dengan nama KPKNL Jakarta III, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10, Jakarta Pusat.
- d) Penggugat menuntut putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum.

4. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang PMK Lelang dengan status Tidak Ada yang Mengajukan Penawaran (TAP).

## II. DALAM EKSEPSI

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

1. Bahwa Penggugat pada angka 2 petitumnya, pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Tergugat khususnya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
2. Bahwa Penggugat pada posita gugatannya tidak dapat menguraikan atau menjelaskan secara spesifik perbuatan melawan hukum atau perbuatan yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh Tergugat II. Hal tersebut, membuktikan gugatan Penggugat menunjukkan pertentangan antara posita dengan petitum gugatan.
3. Bahwa dalam posita Penggugat sama sekali juga tidak menyebutkan hal-hal atau dasar hukum dari kejadian atau peristiwa yang mendasari diajukan gugatan terhadap Tergugat II, namun di dalam petitumnya tiba-tiba menuntut Tergugat II dan menyatakan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat.
4. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan yang *obscur libel*, Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya tidak mampu menjelaskan kedudukan masing-masing pihak dalam perkara *a quo* yang dijadikan dasar atau alasan hukum bagi Penggugat untuk mendudukkan Para

Halaman 21 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak dimaksud dalam posisi sebagai Penggugat maupun Para Tergugat, dengan ketidakjelasan dimaksud sudah cukup alasan bagi hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas atau kabur, formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*duidelijk*).

6. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 720 K/Pdt/1997, sebagai berikut:

*"Diktum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur".*

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut telah sangat nyata dan jelas gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga mohon Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### III. DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan provisi yang disampaikan oleh Penggugat di dalam angka 18 posita gugatannya yang untuk menunda dan menghentikan lelang dan/atau melakukan pengalihan kepemilikan terhadap tanah milik Penggugat terhadap objek sengketa, selama perkara *a quo* berjalan sampai mendapatkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan meminta secara tanggung renteng kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 setiap hari sejak putusan dalam provisi, jika lalai melaksanakan putusan provisi ini.

2. Bahwa untuk dapat dikabulkan suatu tuntutan provisi harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansi dari tuntutan;
- Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
- Perlawanan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara.

3. Bahwa terhadap permohonan provisi Penggugat dapat Tergugat II sampaikan, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 14 Mei 1973,

Halaman 22 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst



*"Sesuai Pasal 180 HIR tentang tuntutan provisional (Provisioneelleis), yang merupakan permohonan yang diajukan untuk memperoleh tindakan sementara bukan mengenai materi pokok sengketa (atau bodemgeschil) yang justru akan ditentukan dalam putusan akhir, maka jika tuntutan provisional tersebut diajukan dan menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

**b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976 tanggal 1977**

*"Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak".*

**4.** Bahwa selain itu, pada saat Penggugat mengajukan gugatan, yaitu tanggal 24 November 2023, lelang telah selesai dilaksanakan (tanggal 31 Oktober 2023, oleh karenanya tuntutan provisi Penggugat sudah tidak relevan, karena lelang dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga tidak dapat dibatalkan.

**5.** Bahwa selain itu, Tergugat II menolak dalil Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*). Bahwa ketentuan dalam Pasal 606 Rv menyatakan bahwa *dwangsom* hanya dapat dimintakan terhadap perkara yang mengandung sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang. Jika dihubungkan dalam perkara *a quo*, oleh karena Penggugat memintakan sejumlah uang ganti rugi dalam petitum gugatannya, maka sesuai dengan ketentuan tersebut tuntutan *dwangsom* oleh Penggugat bertentangan dengan Pasal 606 Rv.

**6.** Bahwa lebih lanjut, gugatan Penggugat *a quo* merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum. Hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 mengatur sebagai berikut:

*"Permintaan uang paksa (Dwangsom) hanya dapat diterapkan terhadap perkara yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 BW dan Dwangsom tidak dapat diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum atau perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan."*

**7.** Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas, maka permintaan *dwangsom* dari Penggugat sudah sepatasnya ditolak.





#### IV. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II. Selanjutnya, Tergugat II mohon agar apa yang telah tertuang dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini dan Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

A. Akar Permasalahan *a quo* adalah Wanprestasi Penggugat atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor 528/TAC/PK-KMK/2019 dan Nomor 529/TAC/PK-KI/2019 keduanya tertanggal 26 Desember 2019, yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur kepada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat I.

2. Bahwa terhadap perkara *a quo*, dapat Tergugat II sampaikan fakta hukum sebagai berikut:

a. Bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I melalui Perjanjian Kredit Nomor 528/TAC/PK-KMK/2019 dan Nomor 529/TAC/PK-KI/2019 dengan menjadikan objek sengketa sebagai jaminan pelunasan utang.

b. Bahwa atas jaminan yang diserahkan, kemudian diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 00670/2020 tanggal 19 Februari 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 13/2020 tanggal 17 Januari 2020.

c. Bahwa dengan diikatnya objek sengketa dalam bentuk Hak Tanggungan bermaksud memberikan kepastian kepada bank terhadap jaminan kredit yang telah diberikan. Jaminan ini memberikan perlindungan bagi Kreditur apabila terjadi wanprestasi terhadap Debitur, maka Kreditur dapat dengan mudah untuk melakukan eksekusi.

d. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUH Perdata).



- e. Bahwa Menurut Profesor R. Soebekti yang merupakan ahli hukum perdata berpendapat: *"wanprestasi artinya apabila si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Selanjutnya tidak dipenuhinya prestasi terdapat dua kemungkinan yaitu kesalahan debitur yang dapat berupa suatu kesengajaan atau kelalaian dan karena suatu keadaan memaksa."*
- f. Bahwa penetapan wanprestasi dari debitur atau pihak yang berutang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, yang berbunyi: *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan."*
- g. Bahwa pada faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Akad Pembiayaan yang dapat dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan I Nomor TAC/02/419/R tanggal 25 Maret 2022, Surat Peringatan II Nomor TAC/02/079 tanggal 20 April 2022 dan Surat Peringatan III Nomor TAC/02/548/R tanggal 27 April 2022 dari Tergugat I yang meminta kepada Penggugat untuk memenuhi kewajibannya namun Penggugat tetap tidak memenuhinya. Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyatakan, *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*, Tergugat I selaku pemegang hak atas objek sengketa berhak melakukan penjualan di muka umum atas objek hak tanggungan *in casu* objek sengketa, melalui lelang eksekusi.
- h. Bahwa sesuai Penjelasan Pasal 6 UUHT, yang menjelaskan sebagai berikut: *"Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.*

- i. Bahwa terkait dengan pilihan kreditur (*in casu* Tergugat I) melaksanakan sendiri eksekusi atas objek sengketa telah diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yang berbunyi:

## *Pasal 11*

(2). *Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:*

- e. *Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;”*

j. Bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT tersebut dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) 13/2020 tanggal 17 Januari 2020 juga telah mengatur “*Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang hak tanggungan Peringkat I, dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan kuasa itu diberikan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama*”.

k. Bahwa ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut dipertegas di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT terkait eksekusi Hak Tanggungan atas pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan Pertama dapat menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.

l. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang secara sadar telah dilakukannya.

**B.** Uraian Fakta Hukum Objek Dalam Perkara *A Quo* Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

1. Bahwa objek lelang *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang

*Halaman 26 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Perjanjian Kredit Nomor 528/TAC/PK-KMK/2019 dan Nomor 529/TAC/PK-KI/2019 keduanya tertanggal 26 Desember 2019 dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 00670/2020 tanggal 19 Februari 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 13/2020 tanggal 17 Januari 2020.

2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan UUHT yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

3. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka pemegang hak tanggungan (*in casu* Tergugat I) dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.

4. Bahwa sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, diatur bahwa:

Pasal 20 UUHT

(1) *"Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:*

a. *Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT."*

5. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi objek perkara *a quo* kepada Tergugat II sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat I melalui Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

6. Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula dalam klausul Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 13/2020 tanggal 17 Januari 2020:

*"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

a. *menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian - sebagian;*

b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*

Halaman 27 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst

#### 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)



- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut di atas; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”.

7. Bahwa dengan demikian, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cedera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Debitur, yang harusnya secara sadar menerima konsekuensi pelelangan objek sengketa tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.

8. Bahwa oleh karena perjanjian kredit Penggugat telah diikat dengan Hak Tanggungan maka berlaku ketentuan Pasal 20 ayat (1) jo. Pasal 6 UUHT yang memperbolehkan Tergugat I selaku kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaan sendiri untuk mengambil pelunasan piutang Penggugat.

C. KPKNL hanya sebagai Perantara Lelang

1. Bahwa Tergugat II perlu menjelaskan kedudukan Tergugat II dalam pelaksanaan objek sengketa *a quo*. Sesuai Pasal 1 angka 1 dan Pasal 10 ayat (2) PMK Lelang, mengatur sebagai berikut:

Pasal 10 ayat (2) PMK Lelang

*“Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan penjual”.*

2. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud, membuktikan bahwa kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara penjualan barang jaminan secara umum yang diajukan oleh penjual.

3. Bahwa Tergugat II melaksanakan tugas sebagai perantara penjualan objek sengketa sebagai pelaksanaan amanat penjualan barang jaminan sebagaimana diatur dalam UUHT dan *Vendureglement*.

4. Bahwa pada faktanya, Tergugat II melaksanakan lelang atas objek sengketa berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat I selaku penjual dengan hasil tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP). Hal tersebut, membuktikan bahwa proses lelang objek sengketa secara substansial adalah perbuatan jual beli objek sengketa antara Tergugat I selaku penjual dengan pembeli, dalam hal objek sengketa laku terjual melalui perantaraan Tergugat II.





5. Bahwa dengan demikian, Tergugat II sebagai perantara lelang tidak mempunyai kepentingan hukum secara untuk menetapkan status hukum dari objek sengketa.

6. Bahwa selanjutnya, dalam surat pernyataan Tergugat I tertanggal 11 September 2023, Penjual (Tergugat I) menyatakan:

*"PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. bertanggung jawab apabila terhadap agunan tersebut terdapat gugatan perdata maupun pidana dan dengan ini menyatakan bahwa pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom /uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/ Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/ atau dwangsom/ uang paksa".*

7. Bahwa sesuai pernyataan dari Tergugat I tersebut, membuktikan bahwa tanggung jawab terhadap adanya gugatan dan tuntutan ganti rugi/dwangsom atas pelaksanaan lelang berada pada Tergugat I selaku penjual.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut membuktikan bahwa dalam penjualan objek sengketa, kedudukan Tergugat II hanya sebagai perantara dan pihak yang bertanggung jawab terkait lelang atas objek sengketa *a quo* adalah Tergugat I selaku penjual. Sehingga tidak tepat apabila Tergugat II dituntut untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatasnya ditolak.

**D. Pelaksanaan Lelang Atas Objek Perkara *a quo* Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-undangan**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum karena melakukan pelelangan yang merugikan Penggugat. Tergugat II menolak dengan tegas dalil tersebut karena Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPdata.

2. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 6 UUHT, *Vendureglement*, dan PMK Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK lelang tersebut telah diatur secara khusus



mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

3. Bahwa pelaksanaan lelang atas Objek Lelang *a quo* yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I merupakan akibat wanprestasi/cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur.

4. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang Nomor ECR/4.10/400/R tanggal 11 September 2023.

5. Bahwa surat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- a. Copy Perjanjian Kredit Nomor 528/TAC/PK-KMK/2019 tanggal 26 Desember 2019;
- b. Copy Perjanjian Kredit Nomor 529/TAC/PK-KI/2019 tanggal 26 Desember 2019;
- c. Copy Surat Peringatan I Nomor TAC/02/419/R tanggal 25 Maret 2022;
- d. Copy Surat Peringatan II Nomor TAC/02/079 tanggal 20 April 2022;
- e. Copy Surat Peringatan III Nomor TAC/02/548/R tanggal 27 April 2022;
- f. Copy SHM Nomor 02496/ Meruya Utara;
- g. Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 00670/2020 tanggal 19 Februari 2020;
- h. Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 13/2020 tanggal 17 Januari 2020;
- i. SKPT Nomor 68116/2023 tanggal 25 September 2023, dan
- j. Surat Pernyataan Tergugat I tertanggal 11 September 2023.

6. Bahwa oleh karena dokumen persyaratan telah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka sesuai Pasal 11 PMK Lelang Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya dan selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2411/KNL.0703/2023 tanggal 22 September 2023.

7. Bahwa terhadap rencana pelaksanaan lelang tersebut telah diberitahukan oleh penjual kepada PT Mataram Gondola dan kepada Direktur Haryanto Haryadi dan Komisaris Sdri. Yauw Kiok Seng selaku debitur dan pemilik jaminan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa, melalui Surat Nomor ECR/4.10/501/R tanggal 25 September 2023. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam PMK Lelang.

8. Bahwa untuk melengkapi persyaratan lelang dimaksud, Penjual (*in casu* Tergugat I) telah melaksanakan pengumuman lelang melalui Selebaran tanggal 2 Oktober 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar harian Harian Terbit tanggal 17 Oktober 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, sehingga terhadap lelang dimaksud dapat diketahui khalayak umum (asas publisitas). Hal ini sesuai dengan huruf B angka 5) huruf b) angka (1) Lampiran PMK Lelang.

9. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta-fakta hukum tersebut, menjadi terbukti secara sah menurut hukum, lelang yang dilaksanakan Tergugat II telah sesuai dan sah menurut hukum. Oleh karenanya, Risalah Lelang Nomor 861/27/2023 tanggal 31 Oktober 2023 adalah sah dan memiliki kekuatan mengikat.

10. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah dan sesuai dengan ketentuan Pasal 25 PMK Lelang dan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007, suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Pasal 25 PMK Lelang

*"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."*

11. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat adalah keliru, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak.

E. Tanggapan Atas Dalil-Dalil Penggugat

1. Tergugat II Menolak Dengan Tegas Dalil Penggugat yang Menyatakan Keberatan Atas Pelaksanaan Lelang karena Upaya Lelang Bukan Satu-Satunya cara dalam Penyelesaian Kredit

Halaman 31 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst

#### 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)



- a. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada angka 10 posita gugatan, yang menyatakan upaya lelang bukan satu-satunya cara dalam penyelesaian kredit.
  - b. Bahwa dalil Penggugat sangat tidak berdasar, sebagaimana telah Tergugat II uraikan pada jawaban huruf A dan B di atas, oleh karena dengan telah diikatnya Perjanjian Kredit Penggugat dengan Hak Tanggungan, maka berlaku ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 UUHT sebagai upaya penyelesaian kredit macet Penggugat yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan jika debitur cidera janji (wanprestasi) dan tidak memerlukan persetujuan Penggugat untuk melaksanakan eksekusi melalui lelang.
  - c. Bahwa ketentuan UUHT sudah tegas mengatur bahwa eksekusi Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan dengan cara-cara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 20 UUHT. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara-cara yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 UUHT adalah batal demi hukum (*vide* Pasal 20 ayat (4) UUHT). Oleh karenanya, dalil Penggugat sangat salah dan tidak berdasar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- 2. Tergugat II Menolak Dengan Tegas Dalil Penggugat Yang Menyatakan Tergugat II Dituntut Membayar Ganti Kerugian**
- a. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pelelangan atas objek sengketa yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
  - b. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II yang menuntut ganti kerugian materiil sebesar Rp15.000.000.000,00 dan kerugian immaterial sebesar Rp15.000.000.000,00 yang harus diganti secara tangguh renteng.
  - c. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, bahkan tidak melakukan perbuatan hukum apa pun terhadap objek sengketa, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.
  - d. Bahwa Tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi



pemerintah dan Tergugat lainnya atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat.

e. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita dan Petitumnya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

f. Bahwa karena lelangnya tidak ada yang mengajukan penawaran (TAP), maka belum terjadi peralihan hukum atau hak milik terhadap objek sengketa sehingga tidak tepat jika Penggugat menuntut Tuntutan Ganti Rugi kepada Tergugat II.

g. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa *"setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutanannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"*.

h. Bahwa sesuai putusan MA RI Nomor 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971, dinyatakan bahwa *"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan"*.

i. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang menyebutkan:

*"Penjual bertanggung jawab terhadap:*

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





l. *Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/wangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.*"

j. Bahwa surat pernyataan Tergugat I tertanggal 11 September 2023, sebagai berikut:

*"PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. bertanggung jawab apabila terhadap agunan tersebut terdapat gugatan perdata maupun pidana dan dengan ini menyatakan bahwa pemohon lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom /uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/ Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/ atau dwangsom/ uang paksa".*

k. Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan tersebut, maka seluruh tanggung jawab terkait tuntutan ganti rugi yang diajukan kepada Tergugat II, telah diambil alih oleh Penjual dhi. Tergugat I, selain itu Tergugat II adalah sebagai perantara dalam pelaksanaan lelang atas permohonan dari Penjual. Oleh karenanya tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II, jelas merupakan tuntutan yang tidak berdasar dan keliru.

l. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya tuntutan ganti rugi Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

**3. Tergugat II Menolak Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) Yang Dimohonkan Penggugat**

a. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam angka 20 posita gugatan dan angka 6 petitum Penggugat yang menyatakan Penggugat meminta sita jaminan terhadap:

Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang diketahui dan dikenal dengan nama KPKNL Jakarta III, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10, Jakarta Pusat.

b. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat adalah hal yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang pada pokoknya menyatakan bahwa pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang milik negara/daerah. Oleh karena aset milik Tergugat II adalah barang milik negara, maka terhadap segala harta milik kekayaan Tergugat II tidak dapat dilakukan sita jaminan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa oleh karena Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 sudah tegas mengatur pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang milik negara/daerah, oleh karena Permohonan sita jaminan Penggugat *a quo* adalah tuntutan yang tidak berdasar hukum. Dengan demikian, permohonan Penggugat yang meminta sita jaminan sudah sepatutnya tidak dapat dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

#### 4. Tergugat II Menolak Dengan Tegas Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar *bij voorrad*) Yang Diajukan Oleh Para Penggugat

a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak posita Penggugat pada angka 19 dan 21 posita serta angka 7 petitum yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, dan PK.

b. Bahwa lebih lanjut, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat dimaksud karena permohonan tersebut tidak mengindahkan ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000.

c. Bahwa syarat untuk diambilnya putusan serta merta/dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:

- 1) Gugatan berdasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
- 2) Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- 3) Gugatan tentang sewa menyewa tanah rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
- 4) Gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 5) Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- 6) Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- 7) Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Halaman 35 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst

#### 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)



d. Bahwa setelah mencermati pokok permasalahan yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, ternyata tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

e. Bahwa kemudian ditegaskan kembali dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) yaitu, “Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

f. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menyertakan jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa. Dengan demikian, permohonan Penggugat agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun banding, kasasi, dan peninjauan kembali sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

#### V. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II berikan simpulan sebagai berikut:

1. Terkait provisi dan *dwangsom* yang dimohonkan Penggugat adalah dalil yang tidak relevan dan tidak berdasar, oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*
2. Keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang karena upaya lelang bukan satu-satunya cara dalam penyelesaian kredit merupakan dalil yang tidak berdasar, karena dengan dengan telah diikatnya jaminan Penggugat dengan Hak Tanggungan, maka berlaku ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 UUHT sebagai upaya penyelesaian kredit macet Penggugat yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan jika debitur cedera janji (*wanprestasi*) dan tidak memerlukan persetujuan Penggugat untuk melaksanakan eksekusi melalui lelang.
3. Oleh karenanya tuntutan ganti rugi Penggugat sangat tidak berdasar. Selain itu, kedudukan Tergugat II dalam pelelangan adalah sebagai perantara lelang atas permohonan dari Penjual dhi. Tergugat I dan dengan adanya Surat Pernyataan dari Tergugat I, maka seluruh tanggung jawab atas tuntutan ganti



rugi, menjadi beban Penjual dhi. Tergugat I. Dengan demikian sudah sepatutnya tuntutan *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa.

4. Sesuai ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004, pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang milik negara/daerah, oleh karenanya permohonan Sita Jaminan Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar dan sudah sepatutnya untuk ditolak.

5. Tuntutan Penggugat mengenai putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001, sehingga patut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa.

Maka, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak permohonan provisi yang dimohonkan Penggugat;

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan pelaksanaan lelang sah, berkekuatan hukum dan mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menolak tuntutan ganti kerugian membayar ganti rugi materiil sebesar Rp15.000.000.000,00 dan immateriil sebesar Rp15.000.000.000,- serta *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 setiap hari sejak putusan dalam provisi dibacakan;
5. Menolak sita jaminan yang dimohonkan Penggugat;
6. Menolak putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan Penggugat.
7. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi kewenangan Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut:



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil eksepsinya Tergugat I mengajukan bukti awal berupa surat :

1. Bukti TI – 1 : Copy sesuai Asli Sertipikat Hak Milik (SHM)  
Nomor: 02496/ Meruya Utara tanggal 03 Oktober 2017.
2. Bukti TI – 2 : Copy sesuai asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 13/2020 tanggal 17 Januari 2020.
3. Bukti TI – 3 : Copy sesuai asli Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)  
Nomor: 00670/2020 tanggal 19 Februari 2020.

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang memeriksa perkara gugatan a quo mengajukan bukti surat berupa:

- Bukti P-1 : Fotocopy KTP atas nama Haryanto Harjadi;
- Bukti P-2 : Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham diluar Rapat Umum Pemegang Saham PT “Mataram Gondola”, Nomor : 4 ,Tanggal 1 Maret 2019;
- Bukti P-3 : Fotocopy Surat kepada Kantor KPKNL Jakarta III , Hal :  
Penolakan Obyek Lelang tertanggal 23 Oktober 2023

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

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

**V. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya memohon supaya Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan lelang dan / atau melakukan pengalihan kepemilikan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jl. Penyelesaian Tomang I Kompleks DKI Blok 37 No. 11 – 12 RT 003 RW 001. Kel. Meruya Utara. Kec. Kembangan. Kota Jakarta Barat. SHM No. 02496/ Meruya Utara;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relatif) oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;





Menimbang bahwa asas mengajukan gugatan adalah Pasal 118 HIR, dimana yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat atau letak objek sengketa. Lebih lanjut M. Yahya Harahap dalam bukunya, Hukum Acara Perdata (hal. 192-202), berpendapat terdapat 7 (tujuh) patokan dalam menentukan kewenangan relatif pengadilan, yakni:

1. *Actor Sequitur Forum Rei* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat);
2. *Actor Sequitur Forum Rei* dengan Hak Opsi (dalam hal ada beberapa orang tergugat, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu tergugat atas pilihan penggugat);
3. *Actor Sequitur Forum Rei* Tanpa Hak Opsi, tetapi berdasarkan tempat tinggal debitur principal (dalam hal para tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/debitur principal, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok/principal);
4. Pengadilan Negeri di Daerah Hukum Tempat Tinggal Penggugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman tergugat tidak diketahui);
5. *Forum Rei Sitae* (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);
6. Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili (para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian);
7. Negara atau Pemerintah dapat Digugat pada Setiap PN (dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai penggugat atau tergugat mewakili negara, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri di mana departemen yang bersangkutan berada);

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil eksepsinya Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang Tergugat I mengajukan bukti berupa fotokopi sesuai asli Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 00670/2020 tanggal 19 Februari 2020.pada pasal 4 menentukan bahwa para pihak dalam hal-hal mengenai hak tanggungan tersebut diatas derngan segala akibatnya memilih domisili pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat;



Menimbang, bahwa pengikatan Hak Tanggungan tersebut sebagai pihak adalah Penggugat sehingga dengan demikian ketentuan pilihan domisili pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah disetujui pula oleh Penggugat, sebagaimana penjelasan diatas pada angka 6 yaitu Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili (para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian);

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat hanya menyatakan bahwa Bahwa mengenai Eksepsi berwenang atau tidaknya mengadili secara relatif, Penggugat menyerahkan kepada Majelis Hakim. Penggugat juga tidak mengajukan bukti yang mendukung bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk memeriksa perkara a quo sebagaimana asas Actori In Cumbit Probatio yang berarti siapa yang mendalilkan dialah yang wajib membuktikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut oleh karena Tergugat I dapat membuktikan dalil eksepsinya maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa gugatan a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan

VI.

MENGADILI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.444.000,- ( empat ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Rabu, tanggal 20 Maret 2024, oleh kami, Dra. Susanti Arsi Wibawani, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Dulhusin,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.H., dan Kadarisman Al Riskandar, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Prastiwi Ari Yuniati,S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jaskarta Pusat pada hari itu juga;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dulhusin, S.H, M.H

Dra. Susanti Arsi Wibawani, S.H., M.H.

Kadarisman Al Riskandar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Prastiwi Ari Yuniati, S.H., M.H.

## **Perincian biaya:**

1. Biaya Pendaftaran ..... : Rp 30.000,00;
2. Biaya Proses ..... : Rp 300.000,00;
- 3.....R  
edaksi ..... : Rp 10.000,00;
- 4.....M : Rp 10.000,00;
- eterai.....
- 5.....P : Rp 62.000,00;
- anggilan .....
- 6.....P  
NBP Panggilan ..... : Rp 20.000,00;
- 7.....P : Rp. 10.000,00  
NBP Surat Kuasa.....

Halaman 41 dari 40 Halaman Putusan Nomor 779 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst



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

Jumlah

: Rp. 444.000,00;

( empat ratus empat puluh empat ribu rupiah)

**Disclaimer**

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