



PUTUSAN

Nomor : 690/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Neinsye Juni Handewi, bertempat tinggal di Jl.Sangihe DLM Blok B No.7, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Randi Adil Putra Pakpahan, S.H., Advokat** Pada Kantor Hukum **RAPP & Rekan** yang beralamat di Harco Mangga Dua Blok G No. 12, Jl.Arteri Mangga Dua Raya, Jakarta 10730, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. PT.Bank Ocbc Nisp, Tbk**, berkedudukan di OCBC NISP Tower Jl.Prof.Dr.Satrio, Kav 25, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, diwakili oleh **Joseph Chan Fook Chan** dan **Andres Krishnawan W** dalam Jabatannya selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Frederick Angwyn, S.H. Dkk**, Para Advokat Pada Kantor Hukum **Angwyn Zikry Law Firm** yang beralamat di Taman Kantor A9, Unit C7 Lt.5, Jl.Dr.Ide Anak Agung Gde Agung, Kawasan Mega Kuningan, Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Agustus 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta I**, berkedudukan di Jl.Prajurit KKO Usman dan Harun No.10, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, diwakili oleh **Menteri Keuangan Republik Indonesia**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Didik Hariyanto Dkk**, Para

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pegawai Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta I yang beralamat di Jl.Prajurit KKO Usman dan Harun No.10, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Agustus 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Otoritas Jasa Keuangan RI**, berkedudukan di Gedung Soemitro Djojohadikusumo, Jl.Lapangan Benteng Timur 2-4, Pasar Baru, Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, diwakili oleh Mahendra Siregar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suharjo Dkk, Para Pegawai Otoritas Jasa Keuangan RI yang beralamat di Gedung Soemitro Djojohadikusumo, Jl.Lapangan Benteng Timur 2-4, Pasar Baru, Sawah Besar, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. **Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (bpn)**, berkedudukan di Komplek Permata Buana, Jl.Kembangan Raya, Rt.1/Rw.3, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

5. **Lauw Jan Boen**, bertempat tinggal di Jl.Sangihe DLM Blok B No.7, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berpekara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Juli 2023 dalam Register Nomor 690/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat merupakan Isteri dari pada Turut Tergugat (Debitur), sedangkan Tergugat I adalah Kreditur (PT.BANK OCBC NISP, Tbk) ;
2. Bahwa Tergugat I memberikan Fasilitas Kredit Demand Loan (KRK) – NEW sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah), Fasilitas Kredit EB CPLA IDR BARU (Kredit Investasi) sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan Fasilitas Kredit EB TLA IDR BARU (Kredit Modal Kerja) sebesar Rp.1.723.450.000,- (satu miliar tujuh ratus dua puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Turut Tergugat, tetapi Penggugat maupun Turut Tergugat tidak pernah menerima salinan Fasilitas Kreditnya sehingga Penggugat tidak mengerti isi, maksud dan tujuan Fasilitas Kredit tersebut ;
3. Bahwa semasa perkawinan antara Penggugat dan Turut Tergugat memiliki harta, berupa:
 1. Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.10272/Pegadungan, seluas 102 M2, yang terletak di Taman Palem Lestari C21 No.2, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat nama Neinsye Juni Handewi ;
 2. Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.11358/Pegadungan, seluas 24 M2, yang terletak di Taman Palem Lestari C21 No.2, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat nama Neinsye Juni Handewi ;
 3. Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7101 seluas 270 M2, yang terletak di The Square 2 Citra 6, Blok I-5A No.9 Tegal Alur, Kalideres, Jakarta Barat atas nama Neinsye Juni Handewi ;
4. Bahwa tiba-tiba pada Tanggal 04 Juli 2023 Penggugat diberitahu oleh Turut Tergugat (Suami Penggugat) bahwa Turut Tergugat mendapatkan surat dari Tergugat I perihal Surat Pemberitahuan Lelang terhadap sebidang Tanah, bangunan dan turutannya Hak Milik No.10272/Pegadungan, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kalideres, Kelurahan Pegadungan, seluas 102 M2 atas nama NEINSYE JUNI HANDEWI disebut juga NEINSYE JUNI HANDEWI HIDAJAT dan sebidang Tanah, bangunan dan turutannya Hak Milik No.11358/Pegadungan, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kalideres, Kelurahan Pegadungan,

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 24 M2 atas nama NEINSYE JUNI HANDEWI disebut juga NEINSYE JUNI HANDEWI HIDAJAT ;

5. Bahwa sejak dari awal Turut Tergugat dan Penggugat tidak pernah diberikan salinan surat kesepakatan dan atau Surat Perjanjian Kreditnya oleh Tergugat I, jadi Penggugat tidak pernah mengetahui apa maksud dan tujuan surat kesepakatan/perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I ;
6. Bahwa bukan itu saja dari awal Turut Tergugat suami Penggugat hanya disuruh Tergugat I untuk menandatangani kesepakatan/perjanjian kredit di halaman paling belakang perjanjian, tanpa dibacakan oleh Tergugat I dan atau tanpa diberi kesempatan kepada Turut Tergugat (suami Penggugat) dan Penggugat untuk membaca perjanjian kredit tersebut;
7. Bahwa karena Tergugat I sejak dari awal tidak ada memberikan salinan Surat Perjanjian Kesepakatan dan atau Surat Perjanjian Kredit kepada Turut Tergugat (Suami Penggugat) serta Penggugat sendiri, maka pada tanggal pada tanggal 30 Mei 2023 Turut Tergugat mengirimkan surat kepada Tergugat I atas perintah Penggugat perihal : Mohon Informasi Kredit ;
8. Bahwa atas surat yang dikirimkan Turut Tergugat kepada Tergugat I pada tanggal pada tanggal 30 Mei 2023 perihal : Mohon Informasi Kredit, Tergugat I tidak ada membalas dan atau menanggapi ;
9. Bahwa dikarenakan Tergugat I tidak ada membalas dan atau menanggapi surat Turut Tergugat perihal : Mohon Informasi Kredit tertanggal 30 Mei 2023, kemudian Turut Tergugat mengirimkan kembali surat perihal : Mohon Informasi Kredit tertanggal 11 Juli 2023 kepada Tergugat I dan atas surat tersebut Tergugat I tidak juga membalas dan atau menanggapi ;
10. Bahwa bukan itu saja menurut Turut Tergugat (suami Penggugat), Turut Tergugat dibebankan biaya Notaris, padahal baik Turut Tergugat dan Penggugat tidak pernah bertemu, berhadapan atau datang dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk Tergugat I untuk menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan ;
11. Bahwa penandatanganan Perjanjian Kredit yang dikeluarkan oleh Tergugat I yang Penggugat sejak awal tidak mengetahui maksud dan tujuannya, sejak awal sudah cacat prosedural dan telah melanggar hukum, yang mana Penggugat diminta langsung untuk menyetujui Perjanjian kredit tanpa diberitahukan atau mendapatkan informasi maksud dan tujuan surat Perjanjian tersebut serta apa manfaatnya bagi Penggugat, Perbuatan

Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tersebut diatas bertentangan dengan Pasal 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, yaitu:

1. Pelaku usaha jasa keuangan wajib menyediakan dan atau menyampaikan informasi mengenai produk dan atau layanan yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan;
2. Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam dokumen atau sarana lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti ;
3. Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib :
 - a. Disampaikan pada saat memberikan penjelasan kepada konsumen mengenai hak dan kewajibannya ;
 - b. Disampaikan pada saat membuat perjanjian dengan konsumen ;
 - c. Dimuat pada saat disampaikan melalui berbagai media anatara lain melalui iklan di media cetak atau elektronik ;

12. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan informasi mengenai biaya – biaya yang harus ditanggung oleh Konsumen (Penggugat) bertentangan dengan Pasal 10 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan , yaitu :

1. Pelaku usaha jasa keuangan wajib memberikan informasi mengenai biaya yang harus ditanggung konsumen untuk setiap produk dan atau layanan yang disediakan oleh pelaku usaha jasa keuangan ;
2. Pelaku usaha jasa keuangan dilarang memberikan fasilitas secara otomatis yang mengakibatkan tambahan biaya tanpa persetujuan tertulis dari konsumen ;

13. Bahwa Tergugat I juga tidak pernah menjelaskan mengenai perubahan manfaat dari Perjanjian Kredit yang telah beberapa kali mengalami perubahan – perubahan dan hal tersebut bertentangan dengan Pasal 12 ayat 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, yaitu “pelaku usaha jasa keuangan wajib menginformasikan kepada konsumen setiap perubahan manfaat, biaya, risiko, syarat dan ketentuan yang tercantum dalam dokumen dan atau perjanjian mengenai produk dan atau layanan pelaku usaha jasa keuangan ;

14. Bahwa bukan itu saja Perjanjian Kredit dan juga perubahannya yang dibuat oleh Tergugat I salinannya tidak pernah diberikan kepada Penggugat, diman

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a hal tersebut melanggar Pasal 35 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, yaitu "Perusahaan Pembiayaan wajib menyerahkan salinan Perjanjian Pembiayaan kepada Debitur paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal Perjanjian Kredit";

15. Bahwa perbuatan Tergugat I yang memerintahkan dan atau menyuruh Penggugat langsung menandatangani Perjanjian Kredit/kesepakatan tanpa diberikan waktu untuk membaca dan tidak dibacakan serta tanpa menjelaskan maksud dan tujuan surat tersebut diatas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dalam konteks Perdata yang diatur dalam Pasal 1365 KUHP yang berbunyi : tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu";
16. Bahwa bukan itu saja perbuatan Tergugat IV yang telah menerbitkan Hak Tanggungan yang tidak berdasarkan hukum sehingga Penggugat mengalami kerugian merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena Penggugat sendiri tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan, berhadapan dan atau datang dihadapan/saya Notaris dan atau PPAT ;
17. Bahwa perbuatan Tergugat II yang mau melakukan lelang pada tanggal 27 Juli 2023 terhadap sebidang Tanah, bangunan dan turutannya Hak Milik No.10272/Pegadungan, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kalideres, Kelurahan Pegadungan, seluas 102 M2 atas nama NEINSYE JUNI HANDEWI disebut juga NEINSYE JUNI HANDEWI HIDAJAT dan sebidang Tanah, bangunan dan turutannya Hak Milik No.11358/Pegadungan, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kalideres, Kelurahan Pegadungan, seluas 24 M2 atas nama NEINSYE JUNI HANDEWI disebut juga NEINSYE JUNI HANDEWI HIDAJAT tidak berdasar hukum dan hal tersebut merupakan Perbuatan Melanggar Hukum ;
18. Bahwa tindakan Tergugat II yang telah dengan sengaja bekerjasama dengan Tergugat I, agar segera melakukan lelang terhadap sebidang Tanah, bangunan dan turutannya Hak Milik No.10272/Pegadungan, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kalideres, Kelurahan Pegadungan, seluas 102 M2 atas nama NEINSYE JUNI HANDEWI disebut juga NEINSYE JUNI HANDEWI HIDAJAT dan sebidang Tanah, bangunan dan turutannya Hak Milik

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.11358/Pegadungan, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kalideres, Kelurahan Pegadungan, seluas 24 M2 atas nama NEINSYE JUNI HANDEWI disebut juga NEINSYE JUNI HANDEWI HIDAJAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

19. Bahwa bukan itu saja Perjanjian Kredit/kesepakatan dan juga perubahannya yang dibuat oleh Tergugat I salinannya tidak pernah diberikan kepada Penggugat, dimana hal tersebut melanggar Pasal 35 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, yaitu "Perusahaan Pembiayaan wajib menyerahkan salinan Perjanjian Pembiayaan kepada Debitur paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal Perjanjian Kredit";
20. Bahwa perbuatan Tergugat I yang memerintahkan dan atau menyuruh Turut Tergugat (suami Penggugat) langsung menandatangani Perjanjian Kredit/kesepakatan tidak diberikan waktu untuk membaca dan tidak dibacakan serta tanpa menjelaskan maksud dan tujuan surat tersebut diatas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dalam konteks Perdata yang diatur dalam Pasal 1365 KUHP yang berbunyi : tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu ;
21. Bahwa bukan itu saja kurangnya keprofesional Tergugat III di dalam melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan di sektor lembaga pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 9 undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sehingga membawa banyak kerugian yang sangat besar kepada Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena banyaknya peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh Tergugat I tetapi Tergugat III tidak melakukan tindakan apapun kepada Tergugat I ;
22. Bahwa ketentuan Perbuatan Melawan Hukum juga didukung oleh doktrin hukum maupun yurisprudensi, dalam perkara Lindenbaum Cohen pada Tahun 1919, terdapat 4 kriteria perbuatan melawan hukum yaitu ;
 - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
 - b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ;
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan ;
 - d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian ;

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa apabila antara kewajiban-kewajiban bertimbal balik dari kedua belah pihak, dari semula terdapat suatu ketidakseimbangan yang luar biasa sedangkan satu pihak berbuat karena kebodohan dan keadaan terpaksa, yang telah disalahgunakan oleh pihak lawannya, maka si berutang dapat meminta kepada hakim untuk menurunkan bunga yang telah diperjanjikan ataupun membatalkan perjanjiannya (Staatsblad/Lembaran Negara Tahun 1938 No.524) ;
24. Bahwa disamping ketidakpahaman/kebodohan Penggugat terhadap perjanjian kredit tersebut ditambah karena adanya keadaan terpaksa, membuat Penggugat mau tidak mau harus memberi persetujuan kepada Turut Tergugat ;
25. Bahwa tekanan mental yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I adalah adanya rasa sakit yang dialami Penggugat, rasa malu, tekanan jiwa/stres yang dialami Penggugat, jatuhnya nama baik Penggugat, rasa takut yang berlebihan yang dialami Penggugat dan lain sebagainya, ditambah lagi dimana Tergugat II mau melakukan Lelang dan Eksekusi terhadap sebidang Tanah, bangunan dan turutannya Hak Milik No.10272/Pegadungan, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kalideres, Kelurahan Pegadungan, seluas 102 M2 atas nama NEINSYE JUNI HANDEWI disebut juga NEINSYE JUNI HANDEWI HIDAJAT dan sebidang Tanah, bangunan dan turutannya Hak Milik No.11358/Pegadungan, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kalideres, Kelurahan Pegadungan, seluas 24 M2 atas nama NEINSYE JUNI HANDEWI disebut juga NEINSYE JUNI HANDEWI HIDAJAT;
26. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa : "Setiap perbuatan melanggar hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian" ;
27. Bahwa menurut pendapat Munir Fuady dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum", penerbit PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 2005, hlm. 73, menyebutkan bahwa dalam ilmu hukum diajarkan agar suatu perbuatan dapat dianggap sebagai kelalaian, memenuhi unsur pokok sebagai berikut :

Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang semestinya dilakukan ;
- Adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*) ;
- Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut ;
- Adanya kerugian bagi orang lain ;
- Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul ;

28. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara, apabila unsur kesalahan itu dilakukan baik dengan sengaja atau dilakukan karena kealpaan, akibat hukumnya adalah sama, yaitu bahwa si pelaku tetap bertanggung jawab untuk membayar kerugian atas kerugian yang diderita oleh orang lain, yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan karena kesalahan si pelaku ;

29. Bahwa adanya unsur sebab-akibat untuk memenuhi pasal 1365 KUHPerdara dimaksudkan untuk melihat terdapat hubungan kausal antara kesalahan yang dilakukan dengan kerugian yang ditimbulkan, sehingga dengan demikian Tergugat I dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya. Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum, maka jelas sanksi dalam pasal 1365 KUHPerdara dapat diterapkan karena menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Dalam hal ini, jelaslah terbukti bahwa hubungan antara kerugian yang diderita oleh Penggugat, adalah akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I ;

30. Bahwa dengan terpenuhinya keempat unsur di atas, yakni : unsur perbuatan melawan hukum, unsur kesalahan, unsur kerugian dan unsur hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian yang ditimbulkan, maka Tergugat I secara nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

31. Bahwa pasal 1366 “setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya”

32. Bahwa berdasarkan pasal 1367 KUHPerdara : “seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya” ;

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa Penggugat sangat dirugikan baik secara materiil dan imateriil baik yang dilakukan dengan sengaja dengan tidak memenuhi kewajiban pemenuhan pembayaran yang sudah diselesaikan oleh Turut Tergugat (suami Penggugat) dan telah membuat perjanjian baku yang dilarang, maka untuk itu Penggugat meminta ganti kerugian materiil dan imateriil terhadap Tergugat I yakni Kerugian Materiil Kerugian riil yang timbul yakni kerugian riil atas kewajiban Turut Tergugat (suami Penggugat) yang sudah membayar biaya fasilitas kredit sebesar Rp.2.383.582.477,- (dua miliar tiga ratus delapan puluh tiga juta lima ratus delapan puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh tujuh rupiah) ;
34. Bahwa kerugian mana secara Immateriil tidak terkira, kerugian Immateriil sulit dihitung namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) ;
35. Bahwa untuk menjamin itikad baik dari Tergugat I untuk segera melaksanakan apa yang menjadi putusan maka Tergugat I harus membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah)/hari atas keterlambatan melaksanakan putusan ;
36. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan untuk menjamin agar Tergugat I tidak ingkar terhadap apa yang harus menjadi kewajibannya, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, kiranya dapat melatakn sita jaminan terhadap :
1. Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.10272/Pegadungan, seluas 102 M2, yang terletak di Taman Palem Lestari C21 No.2, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat nama Neinsye Juni Handewi ;
 2. Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.11358/Pegadungan, seluas 24 M2, yang terletak di Taman Palem Lestari C21 No.2, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat nama Neinsye Juni Handewi ;
37. Bahwa Gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang memiliki nilai bukti yang sempurna menurut hukum. Oleh karena itu, beralasan menurut hukum untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (Uit Voer Baar Bij Voorraad), meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi ;

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Bahwa Penggugat memohon terhadap Majelis Hakim yang mulia agar Tergugat I sebagai pihak yang kalah, sepatutnya membayar biaya perkara dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dikemukakan di atas, Penggugat memohon Kehadapan Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Qq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili perkara ini untuk memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk datang dan hadir bersidang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari dan tempat yang ditentukan untuk itu, dan selanjutnya memberikan putusan dalam perkara ini dengan amar putusan berbunyi :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perbuatan yang dilakukan Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Perbuatan yang dilakukan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan Tidak sah dan Tidak Berkekuatan Hukum Fasilitas Kredit Demand Loan (KRK) – NEW sebesar Rp.1.800.000.000,-, Fasilitas Kredit EB CPLA IDR BARU (Kredit Investasi) sebesar Rp.1.500.000.000,- dan Fasilitas Kredit EB TLA IDR BARU (Kredit Modal Kerja) sebesar Rp.1.723.450.000,- ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.10272/Pegadungan, seluas 102 M2, yang terletak di Taman Palem Lestari C21 No.2, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat nama Neinsye Juni Handewi dan Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.11358/Pegadungan, seluas 24 M2, yang terletak di Taman Palem Lestari C21 No.2, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat nama Neinsye Juni Handewi ;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.10272/Pegadungan, seluas 102 M2, yang terletak di Taman Palem Lestari C21 No.2, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat nama Neinsye Juni Handewi dan Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.11358/Pegadungan, seluas 24 M2, yang terletak di

Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Taman Palem Lestari C21 No.2, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat
nama Neinsye Juni Handewi yang dibuat/dikeluarkan oleh Tergugat IV ;

7. Memerintahkan Tergugat IV untuk membatalkan Sertifikat Hak Tanggungan atas Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.10272/Pegadungan, seluas 102 M2, yang terletak di Taman Palem Lestari C21 No.2, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat nama Neinsye Juni Handewi dan Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.11358/Pegadungan, seluas 24 M2, yang terletak di Taman Palem Lestari C21 No.2, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat nama Neinsye Juni Handewi ;
8. Memerintahkan Tergugat II untuk tidak melakukan/melaksanakan lelang atas atas Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.10272/Pegadungan, seluas 102 M2, yang terletak di Taman Palem Lestari C21 No.2, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat nama Neinsye Juni Handewi dan Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.11358/Pegadungan, seluas 24 M2, yang terletak di Taman Palem Lestari C21 No.2, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat nama Neinsye Juni Handewi ;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp.2.383.582.477,- (dua miliar tiga ratus delapan puluh tiga juta lima ratus delapan puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh tujuh rupiah) ;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian imateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) ;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah)/hari atas keterlambatan melaksanakan putusan ;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk patuh dan tunduk melaksanakan isi putusan perkara ini ;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau dengan serta merta (uit voer baar voorraad), meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi ;
14. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan dalam perkara ini memenuhi keadilan sesuai dengan hukum yang berlaku;

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, masing-masing pihak datang menghadap diwakili kuasanya sebagaimana tersebut di atas, kecuali untuk Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak datang menghadap atau menunjuk kuasanya untuk datang menghadap meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana terlampir di dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk menunjuk Abu Hanifah, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya, **kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;**
2. Sebelum memeriksa bagian pokok perkara *a quo*, mohon kiranya Majelis Hakim dapat terlebih dahulu memeriksa eksepsi Tergugat atas Gugatan Penggugat karena terdapat cacat formil dalam gugatan Penggugat, yang mengakibatkan Gugatan *a quo* tidak sah dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Adapun Eksepsi Tergugat adalah sebagai berikut:

I. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO

1. Dalam Pasal 7 Akta Perjanjian Pinjaman Tahun 2017 jo. Perubahannya (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit"), diatur bahwa *"...Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang non eksklusif di kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta"*. Selanjutnya, dalam Pasal 23.2 Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Pinjaman juga diatur bahwa *"..penyelesaian perselisihan*
Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



yang timbul dari pelaksanaan dan penafsiran Syarat dan Ketentuan Umum dan Perjanjian Pinjaman dan (ii) domisili hukum adalah sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pinjaman”;

	PASAL 7
	HUKUM DAN PENYELESAIAN PERSELISIHAN
7.1.	Perjanjian Pinjaman diatur dan ditafsirkan sesuai dengan hukum Negara Republik Indonesia.
7.2.	Setiap dan seluruh perselisihan yang timbul antara Pihak-pihak-- sehubungan dengan Perjanjian Pinjaman harus, sepanjang ----- memungkinkan, diselesaikan dengan itikad baik antara Pihak----- pihak melalui musyawarah untuk mencapai mufakat dalam ----- waktu 30 (tiga puluh) hari, dan apabila tidak tercapai, ----- Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang ----- non eksklusif di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat -- di Jakarta namun hal demikian tidak mengurangi hak dan ----- wewenang bank untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap ---- Debitor dan/atau Penjamin dan atau pemberi jaminan ----- berdasarkan Perjanjian Pinjaman dimuka Pengadilan lain baik ---- di dalam maupun di luar Wilayah Republik Indonesia.

1 Perjanjian Pinjaman No. 57 Tahun 2017

	Pasal 23 Hukum Yang Mengatur dan Yurisdiksi
23.1	Hukum Yang Mengatur Syarat dan Ketentuan Umum serta Perjanjian Pinjaman dibuat, ditafsirkan dan dilaksanakan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia.
23.2	Penyelesaian Perselisihan & Domisili Hukum Ketentuan mengenai (i) penyelesaian perselisihan yang timbul dari pelaksanaan dan penafsiran Syarat dan Ketentuan Umum dan Perjanjian Pinjaman dan (ii) domisili hukum adalah sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Pinjaman.
23.3	Pelepasan Hak Debitor Untuk Mengajukan Keberatan Debitor dengan ini melepaskan haknya untuk mengajukan keberatan atas kewenangan Bank untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap Debitor dan/atau Pemberi Jaminan dan/atau Penjamin dimuka pengadilan lain sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pinjaman.

2 Syarat dan Ketentuan Umum

- Berdasarkan Pasal 118 HIR dan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI Tahun 2009, terkait kompetensi relatif, diatur bahwa jika terdapat pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu.
- Dengan demikian, Penggugat dan Tergugat **telah sepakat** memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Oleh karena itu, tanpa mengurangi rasa hormat kami kepada Majelis Hakim, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*.

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Penggugat salah memilih upaya hukum

4. Bahwa merujuk dalam poin 17 dan 18 Gugatan, Penggugat memperlakukan proses dan/atau pelaksanaan lelang oleh Tergugat I dan Tergugat II. Terkait hal ini, merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 697 K/Sip/1977, dalam hal terdapat keberatan mengenai proses pelelangan, semestinya upaya hukum yang diajukan adalah dalam bentuk perlawanan terhadap eksekusi sebelum pelelangan dilaksanakan.
5. Berdasarkan kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, dapat disimpulkan bahwa dikarenakan Penggugat memperlakukan mengenai proses dan pelaksanaan lelang, maka semestinya Penggugat mengajukan upaya hukum berupa perlawanan terhadap eksekusi tersebut, sebelum pelelangan dilaksanakan.
6. Bahwa Penggugat telah menerima informasi perihal jadwal lelang setidaknya sejak tanggal 27 Juni 2023. Sehingga, setidaknya sejak saat itu pula Para Penggugat telah memiliki kesempatan untuk menempuh upaya hukum perlawanan terhadap eksekusi tersebut. Akan tetapi, meskipun telah mengetahui proses pelelangan tersebut dan memiliki waktu yang cukup untuk mempersiapkan dan mengajukan upaya hukum yang tepat, Para Penggugat justru menempuh upaya hukum yang keliru dengan mengajukan gugatan biasa kepada Tergugat.
7. Praktik peradilan telah berulang kali menerapkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut untuk perkara-perkara yang memiliki kesamaan fakta dan alasan gugatan dengan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat. Salah satu contoh putusan pengadilan yang relevan untuk dijadikan rujukan adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 459/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Slt. Dalam putusan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mempertimbangkan bahwa gugatan Penggugat yang pada pokoknya berkeberatan atas pelaksanaan lelang terhadap harta milik Penggugat yang telah dijadikan agunan/jaminan hutangnya, semestinya diajukan upaya hukum Perlawanan terhadap pelaksanaan lelang yang akan diadakan oleh Para Tergugat, bukan justru mengajukan gugatan biasa.

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

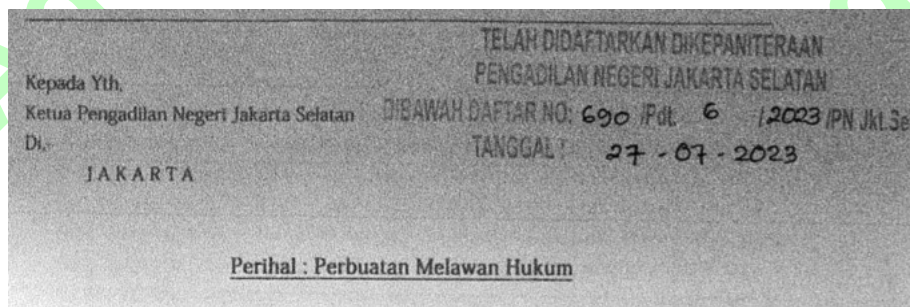


Berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyimpulkan Penggugat telah keliru dalam melakukan upaya hukum dan menyatakan gugatan Penggugat kabur.

8. Dengan diajukannya upaya hukum berupa gugatan biasa, yang mana semestinya upaya hukum yang diajukan adalah perlawanan terhadap eksekusi, maka dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat telah keliru dalam memilih upaya hukum. Konsekuensinya, gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan oleh karena itu, beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Penggugat mencampuradukkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi

9. Penggugat telah mencampuradukkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan perbuatan Wanprestasi dalam perkara *a quo*. Adapun uraian-uraian mencampuradukkan gugatan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi adalah sebagai berikut:
- A. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan gugatan *a quo* adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Hal tersebut dapat dilihat dari “perihal” gugatan dalam Gugatan yang diajukan Penggugat. Lebih lanjut, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak memberikan informasi kepada Penggugat mengenai Perjanjian Kredit dan melakukan eksekusi lelang atas Hak Tanggungan yang dimiliki oleh Tergugat.



3. Gugatan Perkara 690/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel

- B. Dalam poin 2 Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I memberikan Fasilitas Kredit Demand Loan kepada Turut Tergugat. Kemudian, dalam Poin 4 Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat mendapatkan surat dari

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Tergugat I perihal pemberitahuan lelang terhadap jaminan atas nama Penggugat.

C. Dalam poin 7-9 Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I tidak menjawab/menanggapi Surat Permohonan Informasi Kredit yang dikirimkan oleh Turut Tergugat

10. Berdasarkan uraian di atas, dapat dilihat bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya didasarkan kepada Perjanjian Kredit antara Turut Tergugat selaku suami Penggugat dan Tergugat I, yang mana dalam Perjanjian Kredit tersebut menjamin sebidang tanah atas nama Penggugat. Selain itu, mengenai tindakan lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, pada dasarnya merupakan konsekuensi dari kegagalan Turut Tergugat untuk memenuhi kewajiban Perjanjian Kredit.

11. Dengan demikian, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya justru merupakan dalil Wanprestasi dan bukan dalil perbuatan melawan hukum.

12. Selain itu, permintaan Penggugat dalam poin 4 Petitum Gugatan Perkara *a quo* untuk menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atas Fasilitas Kredit yang Tergugat I berikan merupakan petitum

4. Menyatakan Tidak sah dan Tidak Berkekuatan Hukum Fasilitas Kredit Demand Loan (KRR) - NEW sebesar Rp.1.800.000.000,-, Fasilitas Kredit EB CPLA IDR BARU (Kredit Investasi) sebesar Rp.1.500.000.000,- dan Fasilitas Kredit EB TLA IDR BARU (Kredit Modal Kerja) sebesar Rp.1.723.450.000,- ;

yang lazim digunakan dalam Gugatan Wanprestasi.

4. Gugatan Perkara *a quo*

13. Dalam praktik peradilan, isu pencampur-adukkan gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum juga sudah seringkali diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, salah satunya dalam putusan nomor 564/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. Dalam perkara tersebut, Penggugat yang terikat dalam perjanjian pinjaman kredit dengan Bank Danamon mendalilkan pihak bank telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan yang sama

Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



dengan yang didalilkan Penggugat dalam perkara *a quo*, yaitu terkait dengan proses lelang eksekusi hak tanggungan.

14. Dalam perkara tersebut, Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat kabur karena menilai Penggugat telah mencampur-adukkan dalil gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum dalam gugatannya. Majelis Hakim berpandangan bahwa dalil Penggugat yang menunjukkan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah didasarkan pada Perjanjian Pinjaman dan adanya penagihan pemenuhan prestasi melalui surat peringatan adalah posita yang semestinya terdapat dalam gugatan wanprestasi.
15. Dapat disimpulkan bahwa Penggugat dalam Perkara *a quo* bermaksud mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat dalam positanya justru mendalilkan gugatan wanprestasi. Konsekuensinya, Gugatan Penggugat menjadi kabur dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

III. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

16. Dalam poin 5 Petitum Gugatan, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan **tidak sah dan tidak berkekuatan hukum** Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan objek jaminan (selanjutnya disebut "Akta"), yang mana Akta tersebut dikeluarkan oleh Notaris Alang, S.H.
17. Adapun dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974, dalam putusannya menerangkan suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima.
18. Bahwa apabila Penggugat mempermasalahkan mengenai Akta tersebut, maka Penggugat harus menarik Notaris Alang, S.H. sebagai salah satu pihak dalam perkara *a quo*. Hal ini dikarenakan Akta tersebut dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Alang, S.H. Dengan demikian, Penggugat kurang memasukan Notaris Alang, S.H. sebagai pihak dalam perkara ini.
19. Oleh karena itu, Gugatan *a quo* terbukti kurang pihak, maka beralasan hukum untuk mengkualifikasikan Gugatan *a quo* sebagai

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



gugatan yang kurang pihak dan oleh karenanya gugatan *a quo* sepantasnya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

20. Bahwa Tergugat memohon agar dalil-dalil Tergugat dalam eksepsi dipertimbangkan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam dalil-dalil Tergugat dalam pokok perkara;

21. Bahwa dalam Gugatannya, pada pokoknya Penggugat mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

A. Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk:

1. Tergugat I tidak memberikan informasi-informasi terkait Perjanjian Kredit. (Poin 2; Poin 5-9; Poin 11-13; Poin Poin 15; dan Poin 30)
2. Proses lelang tidak sah karena Penggugat tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Poin 16)
3. Tergugat I dan Tergugat II bekerjasama untuk melakukan lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat. (Poin 18)
4. Persetujuan Penggugat diberikan dalam keadaan terpaksa

B. Penggugat mengalami kerugian materiil atas kewajiban Turut Tergugat sebesar Rp2.383.582.477,- (dua miliar tiga ratus delapan puluh tiga juga lima ratus delapan puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh tujuh rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah). (poin 33 dan 34)

C. Permintaan Penggugat agar Tergugat I dikenakan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat I. (Poin 35)

D. Permintaan Penggugat agar dilakukan sita jaminan terhadap dua objek jaminan. (Poin 36)

22. Terkait dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat menyampaikan tanggapan sebagai berikut:

A. Terkait dalil perbuatan melawan hukum yang dituduhkan pada Tergugat I.

1. Mengenai dalil Tergugat I tidak memberikan informasi-informasi mengenai Perjanjian Kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa dalil Penggugat dalam poin 2, 5, 14, dan 19 Gugatan menyatakan Penggugat tidak mengerti isi, maksud, dan tujuan kredit yang dibuat oleh Tergugat I karena Tergugat I tidak memberikan Salinan Perjanjian Kredit adalah **tidak benar**.
- 2) Perlu diperhatikan bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* bukanlah pihak dalam Perjanjian Kredit, melainkan hanya bertindak dalam kapasitasnya sebagai istri yang memberikan persetujuan kepada Turut Tergugat yang menjadi debitur dalam Perjanjian Kredit. Sehingga, tidak ada kewajiban Tergugat untuk memberikan salinan perjanjian kredit kepada Penggugat. Lagipula, Penggugat juga tentu memiliki akses atas perjanjian kredit tersebut dari Turut Tergugat yang merupakan suaminya, yang bertindak sebagai debitur dalam Perjanjian Kredit.
- 3) Selanjutnya, dalam poin 6, 15, dan 20 Gugatan menyatakan Turut Tergugat dan Penggugat tidak diberi kesempatan untuk membaca Perjanjian Kredit sebelum menandatangani perjanjian tersebut merupakan perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat.
- 4) Turut Tergugat dan Penggugat tentu telah memiliki kesempatan untuk membaca dan mempelajari Perjanjian Kredit tersebut. Bukti bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah memiliki kesempatan untuk membaca dan mempelajari perjanjian tersebut dapat dilihat dari tindakan Penggugat dan Turut Tergugat yang telah memparaf tiap halaman Syarat Ketentuan Umum, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Perjanjian Kredit.
- 5) Selain itu, Turut Tergugat sempat mengirimkan Proposal Restrukturisasi Hutang tertanggal 3 September 2021 dan Surat Permohonan Penyelesaian Pinjaman dengan Penyerahan Jaminan tertanggal 14 Maret 2023 kepada Tergugat I, yang menunjukkan bahwa Turut Tergugat dengan persetujuan Penggugat telah memahami dan mengetahui adanya kewajiban untuk menyelesaikan pinjamannya.
- 6) Kemudian, terkait dalil Penggugat dalam poin 7-9 Gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

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)




membalas/menanggapi Surat Turut Tergugat perihal: Mohon Informasi Kredit, merupakan dalil yang tidak tepat.

- 7) Bahwa surat yang dikirimkan oleh Turut Tergugat mengenai pertanyaan informasi kredit telah Tergugat **jawab** pada tanggal 27 Juni 2023 melalui surat No. 00489/ARM-EMB-SJ/JP/VI/2023, yang pada intinya menginformasikan total kewajiban penyelesaian pinjaman Turut Tergugat.

2. Mengenai dalil lelang tidak sah karena Penggugat tidak pernah menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan berhadapan, dihadapan, atau datang ke hadapan Notaris dan/atau PPAT.

- 1) Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah bertemu, berhadapan atau datang ke hadapan notaris dan PPAT sehingga proses lelang menjadi tidak sah adalah dalil yang menyesatkan karena faktanya, Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat I Berdasarkan SKMHT No. 387 Tahun 2017 tertanggal 18 Juli 2017 dan SKMHT No. 314 tahun 2018 tertanggal 28 Mei 2018 untuk untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang Turut Tergugat

Pemberi Kuasa	Penerima Kuasa
ttd.-	ttd.- cap.-
<u>Ny. NEINSYE JUNI HANDEWI.</u>	<u>1. Nn. MERCYANA NOVIA.</u>
Persetujuan suami.	
ttd.-	ttd.-
<u>Tn. LAUW JAN BOEN.</u>	<u>2. Tn. OCTAVIANUS ARYO PRAMONO.</u>
Disahkan coretan dan gantian.-----	qq. PT. BANK OCBC NISP, Tbk.
Saksi	Saksi
ttd.-	ttd.-
<u>Tn. SEHRUL ABDUL BAHRI, SH.</u>	<u>Tn. SYARIF MAULUDIN KAMAL.</u>
DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN oleh saya, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH Jakarta, 28 Mei 2018.	
 (ALANG, SH.)	Pejabat Pembuat Akta Tanah ttd.- <u>ALANG, SH.</u>



Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

- 2) Bahwa dengan adanya SKMHT dari Penggugat kepada Tergugat I, maka dalil Penggugat tersebut menjadi tidak relevan dan oleh karenanya beralasan untuk dikesampingkan.
- 3. Mengenai dalil bahwa Tergugat I telah dengan sengaja bekerjasama dengan Tergugat II untuk melakukan lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat.**
 - 1) Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah dengan sengaja bekerjasama dengan Tergugat II untuk melakukan lelang terhadap objek jaminan milik Penggugat adalah dalil yang mengada-ada.
 - 2) Bahwa objek jaminan milik Penggugat saat ini berada dalam kekuasaan Tergugat I sebagaimana diatur dalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 06622 Tahun 2017 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 05626 Tahun 2018 (yang selanjutnya disebut "SHT")
 - 3) Bahwa SHT tersebut muncul sebagai bentuk penjaminan pelunasan utang Turut Tergugat yang didasarkan kepada Perjanjian Kredit antara Tergugat I dan Turut Tergugat yang disetujui dan diketahui oleh Penggugat.
 - 4) Dikarenakan objek jaminan telah diikat dengan hak tanggungan dan terhadap objek tanggungan dan dalam hal pihak debitur wanprestasi, dimungkinkan untuk dilakukan eksekusi melalui pelelangan, maka tindakan eksekusi atas hak tanggungan yang Tergugat ajukan kepada Tergugat II merupakan tindakan yang sah dan dibenarkan menurut hukum. Oleh karena itu, dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak relevan dan beralasan untuk dikesampingkan.

Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



4. Dalil Penggugat terkait adanya “keadaan terpaksa”

1) Bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa dirinya terpaksa dalam memberikan persetujuan. Dalam Poin 20 Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I memerintahkan dan atau menyuruh Turut Tergugat untuk langsung menandatangani perjanjian tanpa memberi waktu untuk membaca dan menjelaskan maksud dari perjanjian tersebut. Kemudian, dalam Poin 24, Penggugat mendalilkan bahwa dirinya terpaksa memberikan persetujuan kepada Turut Tergugat karena keadaan terpaksa dan kebodohnya. Terkait dalil-dalil tersebut, Tergugat menyampaikan tanggapan sebagai berikut:

- a. Dalil keadaan terpaksa yang dikemukakan oleh Tergugat adalah **dalil yang tidak benar** karena faktanya Penggugat dan Turut Tergugat telah diberikan waktu yang cukup untuk membaca dan memahami isi perjanjian kredit. Fakta bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah membaca isi perjanjian kredit dapat dilihat dari paraf yang diberikan oleh Penggugat dan Turut Tergugat di setiap lembar Syarat Ketentuan Umum perjanjian kredit.
- b. Kemudian, tidak mungkin pula Penggugat dan Turut Tergugat berada dalam keadaan terpaksa karena pihak Turut Tergugat dan Penggugat lah yang mengajukan permohonan pinjaman kepada Tergugat I.
- c. Begitupun dengan dalil bahwa Penggugat karena kebodohan dan ketidakpahamannya terpaksa mengikuti kemauan Turut Tergugat, merupakan dalil yang tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat I karena Tergugat I tentu tidak mengetahui situasi apa yang melatarbelakangi Penggugat memberikan persetujuan kepada Turut Tergugat, terlebih lagi Penggugat dan Turut Tergugat terikat dalam hubungan perkawinan.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat dilihat bahwa dalil Penggugat mengenai adanya keadaan memaksa adalah dalil yang tidak sesuai dengan fakta. Dari serangkaian tindakan yang dilakukan Penggugat, termasuk dengan
Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



mengajukan gugatan *a quo*, dapat dilihat bahwa Penggugat merupakan pribadi yang cakap untuk melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak dalil-dalil Penggugat tersebut.

D. Mengenai dalil kerugian materiil dan imateriil Penggugat

- 1) Sebelum membahas lebih lanjut mengenai dalil kerugian Penggugat, terlebih dahulu Tergugat sampaikan bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dapat dilihat bahwa pada dasarnya tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang Tergugat lakukan. Dengan demikian, karena tidak adanya perbuatan melawan hukum, maka tentu tidak ada pula kerugian yang dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada Tergugat.
- 2) Sekalipun demikian, Tergugat tetap akan menyampaikan tanggapan sebagai berikut:
 - a. Nilai kerugian materiil yang diklaim oleh Penggugat tidaklah berdasar. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, tuntutan ganti rugi yang tidak disertai rincian mengenai dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.
 - b. Dalam perkara *a quo*, Penggugat tidak merincikan dasar kerugian materiil yang didalilkannya. Terlebih lagi, dalil mengenai adanya pembayaran kewajiban Turut Tergugat sebesar Rp2.383.582.477,- (dua miliar tiga ratus delapan puluh tiga juga lima ratus delapan puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh tujuh rupiah) merupakan pemenuhan kewajiban Turut Tergugat yang didasarkan pada Perjanjian Kredit. Sehingga, tidak beralasan untuk memperhitungkannya sebagai nilai kerugian.
 - c. Terkait kerugian imateriil, Penggugat juga tidak memberikan alasan yang berdasarkan hukum untuk dapat menjustifikasi klaim kerugian tersebut.

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



- 3) Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa risiko debitur kehilangan jaminan sebagai akibat dari kegagalannya memenuhi kewajiban bukanlah merupakan sebuah kerugian, melainkan sebuah konsekuensi dari kegagalan memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Kredit.
- 4) Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa dalil kerugian yang dikemukakan oleh Penggugat tidak berdasar dan oleh karenanya harus ditolak.

E. Mengenai permintaan uang paksa (*dwangsom*)

- 1) Bahwa dalil Penggugat yang meminta agar Tergugat dikenakan kewajiban pembayaran uang paksa adalah tidak beralasan.
- 2) Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/1954 tanggal 28 September 1965 menegaskan kaidah hukum bahwa tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya.
- 3) Sejalan dengan Yurisprudensi di atas, dalam praktik pengadilan pada Putusan No. 172/G/Pdt/2009 menimbang bahwa tuntutan uang paksa yang tidak berdasar hukum harus ditolak.
- 4) Dalam perkara *a quo*, Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dari tuntutan pengenaan uang paksa kepada Tergugat. Sehingga, beralasan hukum bagi majelis hakim untuk menolak tuntutan tersebut.

F. Mengenai Sita Jaminan

- 1) Bahwa dalil Penggugat yang memohon sita jaminan adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum.
- 2) Berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata yang mengatur "*segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu*" yang mana menjadikan setiap kreditur mempunyai hak jaminan atas piutangnya berupa segala kebendaan si debitur.
- 3) Bahwa berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, adanya sita jaminan bertujuan untuk menjaga hak dari kebendaan tersebut, bukan menciptakan atau memberikan hak baru atas kebendaan tersebut.

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



- 4) Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dilihat bahwa Penggugat tidak memiliki alasan yang cukup untuk meminta agar terhadap Tergugat I dikenakan sita jaminan. Terlebih lagi, dalam perkara *a quo*, pihak yang tidak menjalankan kewajibannya adalah pihak Turut Tergugat. Dengan demikian, beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak permintaan Penggugat tersebut.

PETITUM

23. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi dan Pokok Perkara di atas, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; dan
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas;
2. **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)**
 - a. Bahwa dasar hukum Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank OCBC NISP, Tbk *in casu* Tergugat I selaku Pemohon Lelang adalah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perkara *a quo* dilakukan atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I sebagai Pemohon Lelang melalui suratnya kepada Tergugat II Nomor: 1675/ARM-EMB-JP/LL/IV/2023 tanggal 14 April 2023;
- c. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek perkara *a quo* diumumkan oleh Penjual dalam hal ini PT. Bank OCBC NISP, Tbk *in casu* Tergugat I melalui Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran Tanggal 06 Juni 2023 dan Pengumuman Lelang Kedua Melalui Surat Kabar Koran Jakarta tanggal 21 Juni 2023;
- d. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 11 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kepala KPKNL Jakarta I *in casu* Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap;
- e. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 huruf K PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, PT. Bank OCBC NISP, Tbk Indonesia *in casu* Tergugat I selaku Penjual/Pemilik Barang adalah pihak yang bertanggung jawab penuh atas timbulnya gugatan *a quo* maupun terhadap adanya tuntutan ganti rugi maupun tuntutan pidana oleh Penggugat atau pihak lain atas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II;
- f. Bahwa PT. Bank OCBC NISP, Tbk *in casu* Tergugat I melalui surat pernyataannya Nomor 1675B/ARM-EMB-JP/LL/IV/2023 tanggal 14 April 2023 menjamin dan membebaskan KPKNL Jakarta I *in casu* Tergugat II terhadap segala tuntutan yang timbul dikemudian hari dari proses pelelangan objek perkara *a quo*;
- g. Bahwa dengan demikian KPKNL Jakarta I *in casu* Tergugat II telah melaksanakan lelang berdasarkan permohonan dari PT. Bank OCBC NISP, Tbk *in casu* Tergugat sehingga KPKNL Jakarta I *in casu* Tergugat II seharusnya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan karenanya gugatan Penggugat telah salah pihak, serta seharusnya gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Lelang telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

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)



- h. Bahwa KPKNL Jakarta I telah melaksanakan lelang sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana diatur dalam PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terhadap permohonan lelang PT. Bank OCBC NISP, Tbk Nomor: 1675/ARM-EMB-JP/LL/IV/2023 tanggal 14 April 2023;
- i. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dengan tegas menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan sehingga apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun dan membebaskan kantor KPKNL Jakarta I *in casu* Tergugat II dari masalah hukum yang timbul di kemudian hari terkait dengan obyek lelang;
- j. Bahwa dengan demikian seharusnya KPKNL Jakarta I *in casu* Tergugat II bukanlah pihak yang bertanggung jawab terhadap objek gugatan sehingga selayaknya dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
2. Bahwa pokok permasalahan yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sebagai berikut:
 - Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam SHM Nomor 10272/Pegadungan tanggal 5 April 2005 seluas 102 m² terletak di

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Taman Palem Lestari Blok C 21 No. 2, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;

- Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam SHM Nomor 11358/Pegadungan, Luas 24m² terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kalideres, Kelurahan Pegadungan.

untuk selanjutnya disebut “**objek perkara**”.

3. Bahwa eksekusi atas objek perkara dimaksud karena adanya fasilitas kredit dari PT. Bank OCBC NISP, Tbk sesuai dengan perjanjian pembiayaan kredit yang dibuat dan ditandatangani sebagaimana objek perkara tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 20 Juni 2017, Perjanjian Kredit Nomor 76 tanggal 30 April 2018, Perjanjian Kredit Nomor 710/COMM/GP/PPP/IV/2019 tanggal 22 April 2019, Perjanjian Kredit Nomor 142/LGL-ARM/III/2020 tanggal 27 Maret 2020, Perjanjian Kredit Nomor 553/LGL-ARM/EMB/X/2020 tanggal 15 Oktober 2020, Perjanjian Kredit Nomor 1055/LGL-ARM/EMB/IX/2021 tanggal 24 September 2021, berikut perubahan, penambahan, perpanjangan, addendum perjanjian kredit.

4. Bahwa terhadap Debitur atas objek sengketa telah disampaikan teguran/peringatan berdasarkan surat:

- a. Surat Nomor 01350/ARM-EMB-SP/NL/XI/2022 tanggal 21 Nopember 2022 perihal Surat Peringatan I;
- b. Surat Nomor 00026/ARM-EMB-SP/JP/II/2023 tanggal 04 Januari 2023 perihal surat peringatan ke II
- c. Surat Nomor 00494/ARM-EMB-SP/JP/II/2023 tanggal 27 Februari 2023 perihal surat peringatan ke III

berdasarkan hal tersebut maka dengan demikian jelas bahwa adanya kelalaian atas perjanjian kredit yang disepakati bersama, sehingga mengakibatkan adanya eksekusi terhadap objek sengketa, meski telah diperingatkan secara patut.

2. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak pembuatnya, sehingga apa yang diatur dalam perjanjian, sudah sepatutnya ditaati dan dijalankan oleh masing-masing pihak.

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dikarenakan Debitur tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan ditetapkan menjadi kredit macet, Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II dengan disertai dokumen persyaratan lelang yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

4. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara tersebut adalah atas permintaan Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 05626/2018 tanggal 2 Agustus 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 326/2018 tanggal 5 Juni 2018 Pasal 2 poin 4 huruf a, berbunyi:

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;”

5. Bahwa dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan atas objek perkara *a quo*, Tergugat II telah memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang lelang.

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat II tidak sesuai dengan peraturan mengenai pengumuman lelang.

A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh Tergugat II Telah Sesuai Ketentuan yang Berlaku

1. Bahwa sebelum Tergugat II membantah dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, perkenankan Tergugat II menyampaikan terlebih dahulu ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang lelang.

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.
3. Bahwa lelang atas objek perkara *a quo* adalah lelang eksekusi yang merupakan lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa Tergugat II sampaikan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL Jakarta I *in casu* Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staasblad 1270:85* jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
6. Bahwa Tergugat I melalui Surat Permohonannya Nomor: Nomor: 1675/ARM-EMB-JP/LL/IV/2023 tanggal 14 April 2023 kepada KPKNL Jakarta I *in casu* Tergugat II, telah menyampaikan permohonan lelang tersebut.
7. Bahwa terkait dengan persyaratan lelang tersebut, Tergugat I telah melengkapi dan menyampaikan kepada Tergugat II, yaitu sebagai berikut:
 - a. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 57 tanggal 20 Juni 2017, Perjanjian Kredit Nomor 76 tanggal 30 April 2018, Perjanjian Kredit Nomor 710/COMM/GP/PPP/IV/2019 tanggal 22 April 2019, Perjanjian Kredit Nomor 142/LGL-ARM/III/2020 tanggal 27 Maret 2020, Perjanjian Kredit Nomor 553/LGL-ARM/EMB/X/2020 tanggal 15 Oktober 2020, Perjanjian Kredit Nomor 1055/LGL-ARM/EMB/IX/2021 tanggal 24

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2021, berikut perubahan, penambahan, perpanjangan, addendum perjanjian kredit

- b. Salinan/fotokopi sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan yang membebani objek perkara *a quo*, yaitu:
 - i. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam SHM Nomor 10272/Pegadungan tanggal 5 April 2005 seluas 102 m², terletak di Perumahan Taman Palem Lestari Blok C 21 No. 2, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
 - ii. Sertifikat Hak Tanggungan 05626/2018 tanggal 2 Agustus 2018 dan
 - iii. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 326/2018 tanggal 5 Juni 2018;
- c. Surat pernyataan Nomor 1675B/ARM-EMB-JP/LL/IV/2023 tanggal 14 April 2023 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PT. Bank OCBC NISP, Tbk.** selaku Kreditur *in casu* Tergugat I dan pemegang hak tanggungan peringkat pertama akan bertanggung jawab apabila dikemudian hari terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan *a quo*;
- d. Surat Peringatan Pertama sampai dengan Ketiga;
- e. Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran Tanggal 06 Juni 2023 dan Pengumuman Lelang Kedua Melalui Surat Kabar Koran Jakarta tanggal 21 Juni 2023, sehingga berdasarkan perihal tersebut maka pelaksanaan lelang *a quo* telah memenuhi asas publisitas sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terhadap objek lelang *a quo* dan khalayak ramai mengetahui akan adanya pelaksanaan lelang.
- f. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), yaitu:
 - Nomor 46052/2023 tanggal 12 Juli 2023;
- 8. Bahwa persyaratan-persyaratan dimaksud telah dipenuhi oleh Tergugat sehingga tidak ada kewenangan Tergugat II untuk tidak menerima permohonan lelang dari Tergugat I atau bahkan menolaknya.
- 9. Bahwa Tergugat I adalah pemegang Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* yang mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas

Halaman 32 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

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)



kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila Debitur wanprestasi.

10. Bahwa sebagaimana ditegaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa:

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

11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka telah terbukti bahwa **proses pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.**
12. Bahwa Risalah Lelang dimaksud merupakan suatu akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna.

B. Wewenang Tergugat II dalam Melaksanakan Lelang atas Objek Perkara A Quo

1. Bahwa atas permohonan lelang dari Tergugat dengan surat permohonan lelang Nomor: 1675/ARM-EMB-JP/LL/IV/2023 tanggal 14 April 2023 yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, Tergugat II tidak berwenang menolak pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 PMK Lelang yang menyebutkan bahwa :

“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II, atau pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

2. Bahwa jelas Tergugat II atas permintaan dari Tergugat berdasarkan ketentuan dalam peraturan tersebut, mempunyai wewenang untuk melaksanakan lelang bahkan tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya.
3. Bahwa berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, Tergugat II melalui surat S-1442/KNL.0701/2023 tanggal 15 Juni 2023 perihal

Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Debitur Lauw Jan Boen sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT telah memberitahukan kepada Tergugat I mengenai jadwal atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan atau persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat I.

KESIMPULAN TANGGAPAN/JAWABAN Tergugat II

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menyebutkan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II yang dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum, dan tidak dapat membuktikan perihal yang dituduhkan kepada Tergugat II, terlebih lagi antara Tergugat II dengan Penggugat sama sekali tidak memiliki keterkaitan/hubungan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
2. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan KPKNL Jakarta I *in casu* Tergugat II berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblaad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1270:85* jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa tidak ada satupun dalil dari Penggugat yang mampu membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan Tergugat II atas permintaan Tergugat telah berdasar hukum. Dengan demikian, lelang yang telah dilakukan dan Risalah Lelang yang merupakan produk hukum dari Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.

Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan:

“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat seluruhnya ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*.

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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
3. Menyatakan tindakan Tergugat II terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek gugatan telah sesuai dengan prosedur maupun ketentuan hukum yang berlaku;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

Dan apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat dalam Gugatan terkait Tergugat III, kecuali diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III.

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*)

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebagaimana gugatannya, Penggugat menyampaikan permasalahan dalam gugatan terkait dengan perjanjian kredit yang diterima Turut Tergugat dari Tergugat I selama Penggugat dan Turut Tergugat terikat perkawinan. Atas kredit dimaksud dijaminakan beberapa tanah dan bangunan atas nama Penggugat.
3. Bahwa terlepas benar atau tidak dalil yang tertuang dalam gugatan Penggugat, Tergugat III bukanlah pihak yang terikat dalam perjanjian kredit yang mendasari fasilitas kredit yang diterima Penggugat.
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
5. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan:

"...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.."

(vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115).

6. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa:

"...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...."

7. Bahwa dengan demikian, tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Tergugat III dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Tergugat III (*gemis aanhoeda nigheid*).
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Tergugat III telah salah alamat (*error in persona*), karena hubungan hukum keperdataan yang terjadi adalah antara

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat I dan Turut Tergugat dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat III. Oleh karena itu, sepanjang terkait dengan Tergugat III sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

9. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah dengan fasilitas kredit yang diterima Turut Tergugat dari Tergugat I dimana beberapa jaminan atas kredit dimaksud adalah tanah dan bangunan atas nama Penggugat. (*vide* dalil angka 1 s.d. 3 halaman 2 Gugatan)
10. Bahwa terkait dengan pokok permasalahan dimaksud dapat Tergugat III sampaikan bahwa Tergugat III tidak memiliki hubungan keperdataan dengan fasilitas kredit yang diterima Turut Tergugat maupun proses penjaminan tanah dan bangunan milik Penggugat atas kredit dimaksud.
11. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana telah diubah terakhir melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU OJK), Otoritas Jasa Keuangan adalah lembaga negara yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan.
12. Bahwa ruang lingkup tugas, fungsi, dan wewenang pengawasan serta pengaturan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 s.d. Pasal 9 UU OJK.
13. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan OJK hanyalah terhadap kegiatan di dalam sektor jasa keuangan, yang masing-masing sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri (antara lain: di sektor Perbankan didasarkan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah beberapa kali dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU Perbankan) serta peraturan pelaksanaannya), sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 jls. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 huruf a dan b UU OJK.
14. Bahwa pelaksanaan fungsi, tugas, dan wewenang Tergugat III terhadap Tergugat I atas kegiatannya di Sektor Jasa Keuangan, khususnya Sektor Perbankan, dan tentunya, pelaksanaan fungsi, tugas, dan wewenang

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada hubungan hukum publik dan pelaksanaannya harus sesuai peraturan yang berlaku serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB).

15. Bahwa terkait dengan fasilitas kredit yang diterima Turut Tergugat dari Tergugat I dan jaminan kredit atas nama Penggugat, izinkan kami sampaikan beberapa ketentuan yang berlaku:

- a. Pengaturan terkait pemberian kredit oleh Bank didasarkan Pasal 6 UU Perbankan yang mengatur bahwa memberikan kredit adalah salah satu usaha bank.
- b. Terkait kegiatan pemberian kredit, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan bagi Bank Umum (POJK SOP Bank) telah diatur bahwa bank wajib memiliki *Standard Operating Procedure* (SOP) sebagai pedoman pemberian kredit atau pembiayaan yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat (*vide* Pasal 2 dan 3 POJK SOP Bank).
- c. Terkait proses persetujuan pemberian kredit, berdasarkan Bab IV Lampiran POJK SOP Bank, pada pokoknya diatur bahwa dalam proses persetujuan kredit atau pembiayaan sekurang-kurangnya Bank harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit atau pembiayaan, yang kemudian dilakukan analisis.

Pencairan kredit atau pembiayaan atas kredit atau pembiayaan yang disetujui harus didasarkan prinsip sebagai berikut: (*vide* Bab IV Huruf G Lampiran POJK SOP Bank).

- 1) Bank hanya menyetujui apabila seluruh syarat-syarat yang ditetapkan dalam persetujuan dan pencairan kredit atau pembiayaan telah dipenuhi oleh pemohon kredit atau pembiayaan.
 - 2) Sebelum pencairan kredit atau pembiayaan dilakukan, bank harus memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang
- Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

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)



berkaitan dengan kredit atau pembiayaan telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

- d. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, terbukti dalam proses persetujuan kredit atau pembiayaan, Bank sekurang-kurangnya harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit atau pembiayaan, yang kemudian dilakukan analisis kredit atau pembiayaan.
 - e. Selain itu, dalam hal nilai perjanjian, suku bunga, denda, dan jangka waktu atas kredit atau pembiayaan dimaksud telah disepakati oleh Tergugat I dengan Penggugat, maka perjanjian tersebut hanya mengikat para pihak dalam perjanjian tersebut, sedangkan Tergugat III tidak terkait dan tidak terlibat melainkan hanya atas kesepakatan antara pihak yang membuatnya.
 - f. Kebijakan penilaian untuk memberikan atau tidak memberikan fasilitas kredit beserta tata cara dan rincian perhitungan bunga dan angsuran kepada nasabah sepenuhnya merupakan kewenangan Bank yang sepatutnya tercantum dalam (SOP), dan bukan pada Tergugat III selaku Otoritas Pengawas dan Pengatur Perbankan.
 - g. Dengan demikian terbukti, terkait pemberian kredit, penentuan SOP, dan denda serta suku bunga dan juga di dalamnya apabila akan dilakukan restrukturisasi, Tergugat III tidak terlibat dalam kegiatan operasional perbankan sehari-hari (*day to day operation*) bank maupun dalam setiap hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya, sehingga Tergugat III telah melakukan tindakan sebagaimana fungsi, tugas, dan wewenangnya sebagaimana peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku.
- 16.** Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil Penggugat dalam gugatan *a quo*, dapat disampaikan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Tergugat III tidak terikat hubungan keperdataan berdasarkan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana terbukti Tergugat III tidak menjadi pihak atas perjanjian yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I sepanjang hubungan keduanya berdasarkan perjanjian kredit *a quo*.

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa selanjutnya dapat Tergugat III sampaikan pula kepada Majelis Hakim terkait dengan proses perlindungan konsumen oleh Tergugat III yaitu:
- a. Dalam hal Penggugat sebagai konsumen merasa dirugikan oleh tindakan sebuah lembaga jasa keuangan, dalam hal ini perbankan, maka Tergugat III menyediakan mekanisme perlindungan konsumen yang pengaturannya telah dituangkan dalam antara lain:
 - 1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan (POJK Perlindungan Konsumen); dan
 - 2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan 31/POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan (POJK Layanan Konsumen).
 - b. Dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK Layanan Konsumen, maka pengaduannya tidak lagi dapat dilakukan upaya perdamaian berupa fasilitasi maupun fasilitasi secara terbatas (*vide* Pasal 10 ayat (4) huruf c POJK Layanan Konsumen).
 - c. Selain itu, dalam Pasal 10 ayat (4) huruf a POJK Layanan Konsumen diatur batasan kerugian dan/atau potensi kerugian materiil yang ditimbulkan oleh bank paling banyak sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagai salah satu syarat dilakukannya upaya perdamaian dimaksud.
 - d. Bahwa perlu Tergugat III informasikan, hak dan kewajiban para pihak selaku Lembaga Jasa Keuangan dan Konsumen di sektor jasa keuangan telah diatur dalam POJK-POJK tersebut diatas secara jelas. Namun demikian, sengketa keperdataan sepanjang terkait dengan pelaksanaan hak-hak konsumen di sektor jasa keuangan dengan Lembaga Jasa Keuangan, penyelesaian sengketaanya adalah sebagaimana dijelaskan pada butir a s.d. c di atas.
18. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Tergugat III telah melaksanakan fungsi, tugas, dan kewenangannya sehingga seluruh dalil Penggugat kepada Tergugat III sudah selayaknya ditolak.

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa sesuai fakta-fakta dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sudah selayaknya Majelis Hakim menolak petitum Penggugat terhadap Tergugat III karena pada dasarnya, Tergugat III tidak berhubungan dengan perikatan keperdataan yang menjadi dasar diajukannya gugatan *a quo* (dhi. perjanjian kredit).
20. Bahwa dengan demikian, sudah tentu cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak seluruh posita Penggugat kepada Tergugat III dan sudah sepatutnya Tergugat III dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas point *d'interet point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Tergugat III tidak dapat diterima;
3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III dan mengeluarkan Tergugat III dari perkara *a quo*; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III dan mengeluarkan Tergugat III dari perkara *a quo*;
2. Menolak gugatan Penggugat kepada Tergugat III, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Tergugat III tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau

ex aequo et bono (mohon putusan yang seadil-adilnya).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tanggal 7 Desember 2023, dan atas Replik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III mengajukan Dupliknya Tanggal 21 Desember 2023, semuanya sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan;

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat ! telah mengajukan eksepsi mengenai kompetensi relative, bahwa untuk membuktikan dalil eksepsinya tersebut , Tergugat I telah mengajukan bukti permulaan sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Pinjaman No. 57 tanggal 20 Juni 2017, diberi tanda bukti T-1;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti berupa fotocopy tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan surat-surat aslinya dan ternyata cocok dan sesuai dengan bunyi surat-surat aslinya di persidangan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR apabila Tergugat mengajukan kompetensi Absolut atau Relatif , maka Hakim diperintahkan untuk memeriksa dan memutus terlebih dahulu tentang eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang kompetensi Relatif sebagai berikut :

- Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo* oleh karena perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara *aquo* sesuai dengan Perjanjian Pinjaman No. 57 tanggal 20 Juni 2017, yang mana dalam Perjanjian Pinjaman No. 57 tanggal 20 Juni 2017 tersebut, para pihak telah sepakat untuk memilih penyelesaian sengketa di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga sudah sepatutnya Penggugat mendaftarkan gugatannya pada Pengadilan Negeri yang memiliki wewenang yurisdiksi terhadap perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah Pemilik Tanah, bangunan dan turutannya Hak Milik No.10272/Pegadungan, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Kalideres, Kelurahan Pegadungan, seluas 102 M2 atas nama NEINSYE JUNI HANDEWI disebut juga NEINSYE JUNI HANDEWI HIDAJAT dan sebidang Tanah, bangunan dan turutannya Hak Milik No.11358/Pegadungan, terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalideres, Kelurahan Pegadungan, seluas 24 M2 atas nama NEINSYE JUNI HANDEWI disebut juga NEINSYE JUNI HANDEWI HIDAJAT serta Tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7101 seluas 270 M2, yang terletak di The Square 2 Citra 6, Blok I-5A No.9 Tegal Alur, Kalideres, Jakarta Barat atas nama Neinsye Juni Handewi;

- Bahwa oleh karena Penggugat telah mempunyai HAK PERDATA terhadap Objek Perkara sebagaimana tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat I yang hanya membuat Turut Tergugat (Debitur) saja sebagai pihak didalam Perjanjian Kreditnya adalah merupakan perbuatan melanggar hukum

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil eksepsinya, Tergugat telah mengajukan bukti awal berupa bukti surat bertanda T-1;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti permulaan yang diajukan oleh para pihak tersebut selanjutnya akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa Salinan Akta Perjanjian Pinjaman Nomor No. 57 tanggal 20 Juni 2017 , maka didapatkan sebuah fakta hukum bahwa Tergugat selaku Bank dan PT. Indokarya Tri Utama yang diwakili oleh Penggugat bertindak sebagai debitor telah terikat dalam sebuah perjanjian yang pada pokoknya mengatur:

- Bahwa Tergugat I setuju untuk memberikan Fasilitas Kredit Demand Loan (KRK) – NEW sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah), Fasilitas Kredit EB CPLA IDR BARU (Kredit Investasi) sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan Fasilitas Kredit EB TLA IDR BARU (Kredit Modal Kerja) sebesar Rp.1.723.450.000,- (satu miliar tujuh ratus dua puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat dan Turut Tergugat, selaku debitor, dan debitor berkewajiban untuk melakukan pembayaran kembali atas fasilitas (*demand loan*) yang diberikan kepada Penggugat dan Turut Tergugat 1;
- Bahwa untuk menjamin pembayaran dan pengembalian tersebut, Neinsye Juni Handewi Hidajat Dan Lauw Jan Boen selaku debitor menyerahkan jaminan atas fasilitas pinjaman tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan bukti-bukti awal yang diajukan baik

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat maupun Tergugat dapat membuktikan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa kedudukan Penggugat sebagai debitur yaitu penerima jaminan dalam perjanjian, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi objek dalam gugatan *aquo* adalah Perjanjian Pinjaman No. 57 tanggal 20 Juni 2017 (vide bukti T-1) yang mengatur mengenai pinjaman dari Penggugat dan Turut Tergugat dan jaminan yang diberikan oleh PT.BANK OCBC NISP, Tbk;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 57 tanggal 20 Juni 2017 (vide bukti T-1), pada pasal 7 yang mengatur mengenai Hukum dan Penyelesaian Perselisihan, disebutkan bahwa:

“Setiap dan seluruh perselisihan yang timbul antara pihak-pihak sehubungan dengan Perjanjian Pinjaman harus, sepanjang memungkinkan, diselesaikan dengan itikad baik antara pihak-pihak melalui musyawarah untuk mencapai mufakat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dan apabila tidak tercapai, Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang non-eksklusif di kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta”;

Menimbang, bahwa oleh karena jaminan-jaminan yang diserahkan oleh Penggugat dalam perjanjian *aquo*, yang mana menurut hemat Majelis Hakim terhadap jaminan-jaminan tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian, sehingga seluruh sengketa yang timbul dari perjanjian tersebut haruslah diselesaikan menurut perjanjian yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 57 tanggal 20 Juni 2017 (vide bukti T-1), pada pasal 7 menyatakan bahwa *“Setiap dan seluruh perselisihan yang timbul antara pihak-pihak sehubungan dengan Perjanjian Pinjaman apabila tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah maka Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah tempat atau domisili yang disepakati untuk menyelesaikan permasalahann tersebut;*

Menimbang, bahwa pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa *“semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas dan berpedoman pada Pasal 118 ayat (4) HIR, maka Majelis

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadilli perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa dalam hal eksepsi Para Tergugat tersebut atau eksepsi selainnya yang menyangkut obyek sengketa atau memasuki pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ini dengan jumlah yang akan disebutkan di dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 118 HIR ayat (4), dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara *a quo*;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I mengenai kompetensi relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadilli perkara *aquo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini sejumlah Rp559.000,00 (lima ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin tanggal 19 Februari 2024, oleh kami, Lucy Ermawati, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Sriwahyuni Batubara, S.H., M.H dan Afrizal Hady, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 690/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL tanggal 27 Juli 2023, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 19 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Komar, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga, tanpa dihadiri oleh Tergugat IV dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 690/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL



Afrizal Hady, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Komar, S.H..

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya pendaftaran/PNBP	: Rp	30.000,00
2. Biaya proses	: Rp	100.000,00
3. Penggandaan	: Rp	55.000,00
4. Panggilan	: Rp	294.000,00
5. PNBP Panggilan.....	: Rp	60.000,00
6. Materai	: Rp	10.000,00
7. Redaksi	: Rp	10.000,00

J u m l a h : Rp 559.000,00

(lima ratus lima puluh sembilan ribu rupiah)