



PUTUSAN
Nomor 188/Pdt.G/2022/PN Jap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jayapura yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Ruslan Idris, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Tongkol No. 3 Argapura RT 002 RW 002 Kelurahan Argapura, Kecamatan Jayapura Selatan, Kota Jayapura, Propinsi Papua, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Banjar, SH., C.L.A, Ali Taufik, S.H., Aristoteles H Howay, S.H., Advokat pada AGUS BANJAR LAW FIRM, beralamat Ruko Kalimas Blok B-22 Jalan Chairil Anwar, Kelurahan Margamulya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus NoMor : 52/AB/SKK/VIII/2022, tanggal 5 Agustus 2022;
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- 1. PT Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Pusat cq PT Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Wilayah Papua cq PT Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk Kantor Cabang Sentani**, yang beralamat di Jalan pos 7 Kelurahan Hinekombe Kecamatan Sentani Kota, Kabupaten Jayapura Provinsi Papua, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dody Endrayatna Siloy, S.H.**, selaku Legal Officer, **Oktovianus Waromi, S.H.**, selaku Associate Legal Officer Regional Office BRI Jayapura dan **Aprian Dwi Woro**, selaku asisten Manajer Pemasaran Komersial Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Sentani, serta **Rence Kabey** selaku Relationship Manager Credit Risk Restructuring & Recovery Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Sentani, bertindak atas nama Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk Sentani berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. : B. /KC-XVIII/ADK/09/2022, tanggal 02 September 2022. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Pemerintah Republik Indonesia cq Menteri Keuangan Di Jakarta cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpkn) Pusat Di Jakarta cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpkn) Jayapura**, beralamat di Jalan Pasific Permai Komplek Ruko Dok II Gedung Indoprima Lt. 5, Bayangkara Jayapura Utara Kota Jayapura, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dadang Eko Darminto, Dian Hendro Cahyono, Lis Saiful Arifin, Ikhsan Fanani, Muhammad Akib, Setiawan, Nabhan Shidqi Farghani,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahmad Hifdi Bayu P, Julio B.Nababan, untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kanwil DJKN Papua, Papua Barat dan Maluku c.q. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Jayapura Beralamat di Gedung Keuangan Negara (GKN) Jayapura Lantai 4, Jalan Ahmad Yani No.8, Gurabesi, Jayapura Utara, Kota Jayapura, berdasarkan Surat Luasa Khusus Nomor SKU-02/WKN.17/2022, tanggal 1 September 2022, disebut sebagai **Tergugat II**;

3.Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Jayapura, beralamat di Jalan Nimboran No 14 Kelurahan Imbi Kecamatan Jayapura Utara, Kota Jayapura Propinsi Papua, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alvanro Saragih,S.H.,M.H., selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Melki Awom,S.H., dan Miftahul Huda,S.H., selaku Penata Pertanahan Pertama, yang beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura di Jalan Baru Kotaraja, Jayapura, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nokor : 081/SKU.91.71.MP.02.01/VIII/2022, tanggal 29 Agustus 2022. selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jayapura pada tanggal 15 Agustus 2022 dalam Register Nomor 188/Pdt.G/2022/PN Jap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dasar hukum di ajukannya **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** ini adalah

- 1) Pasal 1365 KUHperdata yang menyebutkan bahwa *Tiap-tiap perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.*
- 2) Pasal 1366 KUHPdata yang menegaskan bahwa *setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, melainkan juga atas kerugian yang di sebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.*

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Pasal 1367 KUHPdata seseorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang di sebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang di sebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau di sebabkan oleh barang-barang yang di bawah pengawasannya.

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah :

1. Adanya perbuatan (melawan hukum/onrechtmatig)
2. Adanya kerugian (*schadel*), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*)
3. Kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*).

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan pasal 1365 KUHPdata, yakni sebagai berikut:

- 1) Suatu perbuatan melawan hukum-adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum;
- 2) Kerugian-adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri penggugat;
- 3) Kesalahan dan kelalaian-adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
- 4) Hubungan kausal-adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh tergugat. 5)

Sementara itu, putusan hoge raad negeri belanda tanggal 31 januari 1919 menyebutkan bahwa : Standard baku

(*standardarrest*) hoge raad tertanggal 31 januari 1919 mengenai pengertian perbuatan melawan hukum ("*onrechtmatige daad*") menyatakan : "pengertian *onrechtmatige daad* termasuk pula perbuatan yang memperkosa suatu hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan suatu kepatutan di dalam masyarakat baik terhadap orang maupun benda lain". (Chidir Ali, SH., Badan Hukum, halaman 202, alumni, bandung, 1999).

Doktrin : Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, S.H. Menyebutkan bahwa : "*dalam hal perbuatan melawan hukum, penggugat dalam gugatannya harus mengutarakan*

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**

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)



.....tidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (schuld) dari pihak tergugat” (Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, Halaman 103, CV. Mandar maju, bandung, 2000).

Doktrin : unsur kesalahan menurut j. Satrio : “”Kesalahan/schuld” disini adalah sesuatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku, yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi perilaku dan akibat perilaku yang onrechmatig itu harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku” (R. Setiawan, SH., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, halaman 84, Binacipta, Bandung, Cetakan Kelima, 1994).

Doktrin : unsur kerugian menurut Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, S.H. Menyebutkan bahwa : “kerugian kini harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seorang” (Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, Halaman 16, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000)

Bahwa Perbuatan Para **TERGUGAT** yang akan melakukan **LELANG EKSEKUSI TERHADAP ANGGUNAN PENGUGAT** merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan/atau KEJAHATAN PERBANKAN** yang bertentangan dengan :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan serta benda-benda yang terletak di atasnya, serta aturan pelaksanaannya
2. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Yo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan serta aturan pelaksanaannya.
3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.
4. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1 Tahun 2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Keuangan.
5. Kaidah Hukum Yuriprodensi Mahkamah Agung Nomor : 1400.K/PDT/2001
6. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksana Lelang

Yang akan di uraikan di bahwa ini :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa **penggugat dalam kapasitasnya sebagai anak/Saudara dari pemilik** memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek sengketa berupa :
 - 1) Tanah dan Bangunan SHM No. 00883 dengan luas 400 M², terdaftar dan tercatat atas nama a.n Idris, saat ini sudah balik nama a.n Irwan dengan surat ukur No. 00106/1995 tanggal 28 Februari 1995 beralamat di Kelurahan Waena Kecamatan Heram Kota Jayapura Provinsi Papua, dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Baihaqi
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Albertus
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Matias
2. Bahwa pada saat gugatan ini di susun tergugat I melalui perantara Tergugat II berniat mengajukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa sebagaimana di maksud dalam angka 1 padahal sudah diajukan beberapa kali permohonan penyelesaian bahkan **nilai ojek sengketa yang akan di lelang tersebut jauh dari harga pasar wajar sebenarnya/Harga yang tidak wajar**. Sehingga penggugat sebagai pemilik merasa di rugikan akibat perbuatan tergugat I dan tergugat II sebagai akibat penyalahgunaan keadaan yang di lakukan oleh para Tergugat
3. Bahwa penetapan limit lelang sangat jauh dari harga pasar saat ini, padahal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi industri jasa keuangan (Tergugat I), dalam hal kredit dan/atau anggunan dengan nilai di atas Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) penetapan limit terhadap anggunan wajib di lakukan oleh kantor jasa penilai publik/pihak external di luar penjual (tergugat I)
4. Bahwa yang menjadi dasar Gugatan **PENGGUGAT** Adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang di lakukan Tergugat
 - a) Tindakan Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri terkait akan di laksanakan Lelang yang di laksanakan yang di dasarkan pada perjanjian kredit **bertentangan dan/atau Cacat Hukum dan/atau berlawanan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maupun Peraturan Menteri Keuangan Republik**

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**

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)



Indonesia Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksana lelang yang di uraikan sebagai berikut :

1) .Pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa Apabila **Debitor cedera Janji** maka berdasarkan :

a) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan, sebagaimana di maksud dalam pasal 6, sementara dalam pasal 6 menyatakan bahwa :

Apabila debitor cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum seta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Penjelasan

Dengan ini Penggugat tegaskan bahwa Penggugat tidak dalam posisi dan/atau keadaan untuk ingkar janji dan/atau wan prestasi, terjadinya tunggakan pembayaran kewajiban karena tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana di atur dalam Pasal 4 huruf (c) Undang-Undang Nomor: 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK), serta dalam pasal 4 sampai 6 Peraturan Otoritas Jasa keuangan (POJK) Nomor 1 tahun 2013 tentang perlindungan konsumen di sector keuangan yang menegaskan tentang hak konsumen yaitu : **menyatakan bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan, Informasi sebagaimana dimaksud dituangkan dalam dokumen atau sarana lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti.**

Merujuk Pasal 6 POJK sebagaimana di atas, **pelaku usaha (Bank) wajib menyampaikan informasi tentang penundaan atau penolakan permohonan produk atau layanan di sertai dengan alasan penundaan atau penolakannya.**

b) Penggugat sudah berusaha melakukan korespondensi untuk memohon penjelasan tentang penetapan nilai limit lelang yang



tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi tidak dianggapi

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

Pasal 1320 (**Burgerlijk wetboek/BW**) atau KUHPdata Perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat sah yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPdt yaitu:

a) Kesepakatan atau persetujuan Para Pihak ;

Sepakat yang dimaksudkan bahwa subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, jadi mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik

b) Kecakapan Para Pihak dalam membuat suatu Perjanjian

Orang yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Menurut

Pasal 1320 KUH Perdata yang dimaksudkan cakap menurut hukum adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah kawin atau pernah menikah.

c) Suatu hal tertentu ;

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sudah ditentukan macam atau jenis benda atau barang dalam perjanjian itu. Mengenai barang itu sudah ada atau sudah berada ditangan pihak yang berkepentingan pada waktu perjanjian



dibuat tidak diharuskan oleh undang-undang dan juga mengenai jumlah tidak perlu untuk disebutkan.

d) **Suatu causa atau sebab yang halal ;**

Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-undang, kesusilaan ketertiban umum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “ **Suatu Sebab adalah terlarang, jika sebab itu di larang oleh Undang-Undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum** “ serta pasal 1335 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”

- c) Syarat a) dan b) sebagaimana pasal 1320 KHUPerdata disebut syarat subyektif, **Sebab menyangkut subyek perjanjian. Apabila syarat subyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan lewat pengadilan. Jika tidak dituntut pembatalan, maka perjanjian tetap berlaku. Syarat c) dan d) disebut syarat obyektif, Sebab menyangkut obyek perjanjian. Jika syarat obyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada**

Pasal 1245 KUHPerdata (**Burgerlijk wetboek/BW**) yang menyatakan bahwa “ **Tidak ada penggantian biaya kerugian dan Bunga bila karena KEADAAN MEMAKSA atau karena HAL YANG TERJADI SECARA KEBETULAN, debitur TERHALANG UNTUK MEMBERIKAN ATAU BERBUAT SESUATU YANG DI WAJIBKAN, ATAU MELAKUKAN PERBUATAN YANG TERLARANG BAGINYA**

Hal-hal yang tidak terduga sehingga menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak dan/atau akad, hal tersebut bukan termasuk kategori dalam **Wan prestasi**



melainkan termasuk dalam kategori *force majeure* (Keadaan memaksa). Sehingga pernyataan tergugat yang menyatakan kami melakukan wan prestasi adalah tidak benar dan tidak berdasar.

- 1) Bahwa Penggugat tidak pernah menyetujui di laksanakannya lelang
- 2) bahwa berdasarkan ayat (2) pelaksanaan penjualan dapat di lakukan dapat di laksanakan :
 - a) setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak di beritahuhkan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
 - b) Di umumkan sedikit-dikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat.
 - c) TIDAK ADA PIHAK YANG MENYATAKAN KEBERATAN.

Penjelasan.

Dapat Penggugat sampaikan penggugat tidak pernah menyetujui di laksanakannya lelang sebagaimana dalam syarat pasal 20 ayat 2, jika tergugat mendasarkan pada surat kuasa jual, dengan penggugat sampaikan bahwa merujuk Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1400 K/Pdt/2001 yang dalam kaidah hukumnya menegaskan bahwa :

- Barang jaminan hanya dapat di jual melalui lelang, BANK TIDAK BERHAK MENJUAL SENDIRI TANAH YANG DI JAMINKAN PADA BANK TANPA SEIJIN PEMILIK.
- Pengalihan atas tanah berdasarkan SURAT KUASA MUTLAK ADALAH BATAL DEMI HUKUM (BDH)
- Bahwa dengan ini penggugat juga menegaskan bahwa penggugat tidak pernah pernah menyetujui pelaksanaan lelang



- Bahwa dengan surat korespondensi yang di kirimkan oleh Penggugat kepada tergugat , penggugat sangat keberatan terkait lelang dan/atau segala tindakan yang di lakukan terkait dengan objek Anggunan, sehingga dengan ini penggugat tegaskan bahwa **Penggugat sangat sangat keberatan dan/atau tidak menyetujui terkait lelang yang di lakukan oleh tergugat**
- Dalam kaidah hukum perdata serta Undang-undang hak tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996, maupun Undang-Undang tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Agraria (UUPA) dikenal dengan azas **Accesoir terhadap jaminan**. Dimana Hak Tanggungan di ikat karena adanya perjanjian pokok sementara perjanjian pokok yang di lakukan bertentangan dengan Pasal 29 ayat 2 UUD 1945, (**azas lex superior derogate legi imperiori**, bahwa ketentuan Hukum yang lebih tinggi dapat mengesampingkan ketentuan hukum yang lebih rendah, bahwa Undang-undang Dasar tahun 1945 adalah sumber dari segala sumber hukum, sehingga semua aturan yang berada di dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) tidak boleh bertentangan denganya, Hierarkhi peraturan perundang-undangan) sehingga perjanjian tersebut di atas patutlah dinyatakan batal demi Hukum, sehingga segala tindakan apapun terhadap Agunan tanpa persetujuan dari debitur dan/atau Pemilik Anggunan adalah perbuatan melawan hukum dan dapat di kenakan saknsi terhadap perbuatan tersebut.

- b) tindakan Tergugat I merupakan pelanggaran dan/atau **Kejahatan Perbankan** yang sangat **bertentang dan/atau melanggar dan/atau berlawanan dengan peraturan perbankan** (Salah satu kewajiban lembaga keuangan dan/atau Bank yaitu melakukan edukasi atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembinaan), yang berada dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diuraikan sebagai berikut :

- 1) **.Pasal 4 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas jasa Keuangan (OJK) yang bertujuan untuk melindungi Hak-hak konsumen dan masyarakat**
- 2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 1 tahun 2013 tentang perlindungan konsumen di sector keuangan yang mengandung 5 prinsip perlindungan konsumen yaitu:
 - a) Hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang sejelas-jelasnya. (Prinsip transparansi)
 - b) Hak konsumen untuk mendapatkan perlakuan yang adil (Prinsip perlakuan yang adil)
 - c) Hak konsumen untuk mendapatkan pelayanan yang andal (Prinsip keandalan)
 - d) Hak konsumen untuk mendapatkan perlindungan keamanan data (Prinsip kerahasiaan dan keamanan data dan/atau informasi konsumen)
 - e) Hak konsumen untuk mengajukan aduan jika ada masalah (Prinsip penanganan pengaduan serta penyelesaian sengketa konsumen secara sederhana, cepat dan biaya terjangkau).
5. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan oleh Tergugat Yaitu
 1. Perbuatan melawan hukum terhadap **Prinsip –Prinsip Perbankan** yaitu:
 - a) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Yo UU no 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan b) Aturan pelaksanaannya
 2. Perbuatan melawan hukum terhadap **Undang-Undang Hak Tanggungan**
 - a) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang **Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah**
 - b) **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksana lelang**
 - c) **Kaidah HukumYurisprodensi Mahkamah Agung Nomor : 1400 K/Pdt/2001**
 3. Perbuatan melawan hukum terhadap **Undang-Undang perbankan**

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



yaitu :

- a) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Yo UU nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- b) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2001 Tentang Otoritas Jasa Keuangan
- c) Beserta Turunan aturannya.

6. Bahwa dampak dari perbuatan tergugat I dan Tergugat II yang secara jelas melakukan pelanggaran dan/atau terkait Anggungan adalah suatu tindakan penggelapan/ penyeludupan hukum, yang akan dilaporkan tersendiri secara pidana yang jelas dan nyata mengganggu hukum dan melakukan Perbuatan Melawan hukum yang merugikan Penggugat.

Bahwa gugatan para **PENGUGAT** didukung oleh bukti-bukti hukum yang Autentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jayapura untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (Uit voorbar bij voorad)

Berdasarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat diatas, dengan segala kerendahan hati Penggugat memohon Kepada

Yang Terhormat, Ketua Pengadilan Negeri Jayapura agar berkenaan untuk menetapkan suatu hari persidangan dan memanggil para pihak dalam perkara ini, serta memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya mengambil putusan, yang amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Membatalkan/menangguhkan lelang terhadap objek anggungan berupa :

- 1) Tanah dan Bangunan SHM No. 00883 dengan luas 400 M², terdaftar dan tercatat atas nama a.n Idris, saat ini sudah balik nama a.n Irwan dengan surat ukur No. 00106/1995 tanggal 28 Februari 1995 beralamat di Kelurahan Waena Kecamatan Heram Kota Jayapura Provinsi Papua, dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Baihaqi
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Albertus
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Matias



Sampai dengan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum
3. Menyatakan bahwa Penggugat memiliki hak terhadap objek sengketa
4. Menyatakan Bahwa Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sesuai dengan prosedur, dan mohon untuk di batalkan karena melanggar Peraturan Perundang undangan yang berlaku khususnya PMK 213/2020 tentang juknis lelang
5. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Mohon jika Majelis hakim berpendapat lain dari gugatan yang di ajukan oleh penggugat, maka mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut pertimbangan majelis (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing hadir kuasanya ;

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 Thobias Benggian, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jayapura, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Oktober 2022, 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 Kuasa Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. OBYEK GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ERROR IN PERSONA

1. Bahwa Apabila dilihat dari posita gugatan serta petitum gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, obyek sengketa dalam pokok gugatan yang diajukan Penggugat adalah Tanah dan Bangunan SHM No.00883 dengan Luas 400 m² Atas Nama Irwan Idris dengan surat

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur No.00106/1995 tanggal 28 februari 1995 beralamat diKelurahan Waena kecamatan Heram Kota Jayapura Provinsi Papua dengan Batas – batas sebagai Berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Baihaqi
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jalan
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Albertus
- Sebelah Timur Berbatsan dengan Matias

yang sedang menjadi agunan kredit pada Tergugat I PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Sentani;

Obyek sengketa telah menjadi agunan kredit pada Tergugat I PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Sentani yang telah diikat Hak Tanggungan Bukan Hak Milik Dari Penggugat Dan Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum Perjanjian Kredit Dengan Tergugat I ;

2. Bahwa Dari gugatan Penggugat tersebut jelas tidak sempurna (bahkan tidak jelas!) dikarenakan Obyek sengketa yang menjadi Jaminan Kredit Hak Tanggungan bukan milik Penggugat, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah gugatan yang kabur, tidak jelas sekaligus ERROR IN PERSONA, karena tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat terkait dengan Tanah dan Bangunan SHM No.00883 dengan Luas 400 m² Atas Nama Irwan Idris dengan surat Ukur No.00106/1995 tanggal 28 februari 1995 yang sedang menjadi agunan kredit pada Tergugat I PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Sentani;

sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 556 K/ Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena obyek gugatan tidak jelas;

II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR DAN TIDAK SEMPURNA (OBSCUR LIBEL).

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



3. Bahwa Pokok gugatan yang menjadi permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam posita Tanah dan Bangunan SHM No.00883 dengan Luas 400 m² Atas Nama Irwan Idris dengan surat Ukur No.00106/1995 tanggal 28 februari 1995 beralamat diKelurahan Waena kecamatan Heram Kota Jayapura Provinsi Papua dengan Batas – batas sebagai Berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Baihaqi
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jalan
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Albertus
- Sebelah Timur Berbatsan dengan Matias

yang sedang menjadi agunan kredit pada Tergugat I PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Sentani;

Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar membatalkan Lelang.

Hal ini mengakibatkan ketidakjelasan dan keambiguan, karena Penggugat telah mempermasalahkan obyek sengketa yang bukan milik Penggugat dengan apa yang diterima oleh Tergugat I sebagai agunan kredit dari Debitur atas nama Irwan Idris, ketidakjelasan dari gugatan Penggugat tersebut jelas-jelas dapat merugikan kepentingan Tergugat I;

4. Bahwa Sesuai dengan fakta yuridis tersebut diatas dan sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 492.K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 atas gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa-apa yang dituntut, maka gugatan tersebut sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidak – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

III. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS (STANDI IN YUDISIO) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN.

5. Bahwa Dalam petitumnya Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar membatalkan Lelang terhadap Tanah dan Bangunan SHM No.00883 dengan Luas 400 m² Atas Nama Irwan Idris.



6. Bahwa Penggugat bukanlah pihak dalam kedua perjanjian Kredit anantara Tergugat I dan Irwan Idris Pemilik Obyek sengketa tersebut (Perjanjian Kredit dan Perjanjian Pengikatan Hak Tanggungan), oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara, Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan pembatalan lelang atas kedua perjanjian a quo;

7. Bahwa Sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara:

- "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";
- "Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu";

8. Bahwa Ketentuan tersebut telah mengatur mengenai daya ikat suatu perjanjian. Bahwa mengingat Akad Kredit (perjanjian pemberian kredit) hanya dibuat oleh :

- i. Irwan Idris Pemilik Obyek sengketa (selaku Debitur)
- ii. Tergugat I (selaku Kreditur)

Maka perjanjian pemberian kredit tersebut hanya berlaku bagi Kreditur dan Debitur, sehingga demi hukum pembatalan atas perjanjian pemberian kredit tersebut hanya bisa diajukan oleh Debitur atau Kreditur dalam perjanjian Pembukaan Kredit tersebut;

9. Bahwa Dengan demikian telah jelas bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai kewenangan untuk mengajukan pembatalan Lelang atas perjanjian yang dibuat di antara Tergugat I dengan Irwan Idris Pemilik Obyek sengketa, oleh karenanya demi hukum Pengadilan harus menolak atau setidaknya menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima;

IV. TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM YANG JELAS ANTARA PENGUGAT DENGAN TERGUGAT I.

10. Bahwa Salah satu dalil dari gugatan Penggugat membatalkan Lelang terhadap Tanah dan Bangunan SHM No.00883 dengan Luas 400 m² Atas Nama Irwan Idris.;



12. Bahwa Dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya merupakan permasalahan intern antara Penggugat dengan Atas Nama Irwan Idris. Hal ini mengingat tidak ada satupun pokok gugatan dari Penggugat dalam surat gugatannya yang membuktikan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang mengakibatkan timbulnya perselisihan antara kedua belah pihak. Berdasarkan fakta yuridis yang ada, telah jelas bahwasanya ternyata antara Penggugat dengan Tergugat I sama sekali tidak memiliki kaitan hukum dalam perkara a quo;

13. Bahwa Berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 4.K./Rup/1958 tanggal 13 Desember 1958 mengenai syarat materiil gugatan, bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Oleh karena itu, gugatan yang demikian seharusnya dinyatakan ditolak atau setidak – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut :
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
4. Bahwa Tergugat I tidak mengenal, tidak mengetahui dan tidak memiliki hubungan langsung atas permasalahan Penggugat I yang menurut Para Penggugat telah dijadikan jaminan kredit pada Tergugat I;
5. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
6. Bahwa Irwan Idris adalah debitur dari Tergugat I terhitung sejak tanggal 09 April 2020 , yang telah menerima fasilitas Kredit Investasi (KI) Refinancing sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar rupiah) sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Akta Perjanjian Kredit No. 05 tanggal 09 April 2020 yang dibuat oleh PUSPO ADI CAHYONO, S.H. Mkn; Notaris/PPAT.

7. Bahwa untuk menjamin pelunasan kreditnya tersebut Tergugat I telah sepakat menyerahkan agunan kepada Tergugat I, yaitu Tanah dan Bangunan SHM No.00883 dengan Luas 400 m² Atas Nama Irwan Idris dengan surat Ukur No.00106/1995 tanggal 28 februari 1995 beralamat diKelurahan Waena kecamatan Heram Kota Jayapura Provinsi Papua dengan Batas – batas sebagai Berikut :

-Sebelah Utara berbatasan dengan Baihaqi

-Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jalan

-Sebelah Barat Berbatasan dengan Albertus

-Sebelah Timur Berbatsan dengan Matias

yang telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00380/2020 tanggal 15 Juni 2020 dengan nilai Hak Tanggungan sebesar Rp 2.360.000.000,- (dua Milyar Tiga Ratus enam puluh Juta rupiah) yang dibuat oleh Notaris PUSPO ADI CAHYONO, S.H. Mkn; Notaris/PPAT.;

8. Bahwa penyerahan dan pemberian Hak Tanggungan atas obyek perkara tersebut dilakukan oleh Irwan Idris adalah debitur selaku pemilik Sertipikat yang sah sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan:

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Berdasarkan ketentuan tersebut Tergugat I sebagai Penerima Hak Tanggungan atas obyek perkara memiliki kedudukan yang diutamakan (Hak Preferen) untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya dari hasil eksekusi Lelang Hak Tanggungan atas obyek perkara;

9. Bahwa Faktanya penerimaan objek perkara sebagai agunan atas fasilitas kredit yang diberikan oleh Irwan Idris kepada Tergugat I telah dilaksanakan sesuai dengan undang-undang yang berlaku;

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



10. Bahwa Pengikatan agunan atas obyek perkara tersebut dibuat di depan Notaris oleh Notaris PUSPO ADI CAHYONO, S.H. Mkn; Notaris/PPAT. sehingga akta tersebut bersifat akta otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna;

Maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan atas obyek perkara yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh Undang-undang termasuk namun tidak terbatas dari tuntutan pihak manapun atas terkait dengan kepemilikan objek perkara;

11. Bahwa Pada saat ini kredit a.n. Irwan Idris dinyatakan macet karena Irwan Idris tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit No. 05 tanggal 09 April 2020 yang dibuat oleh PUSPO ADI CAHYONO, S.H. Mkn; Notaris/PPAT.;

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan:

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

berdasarkan ketentuan tersebut diatas, sudah jelas bahwa Tergugat I memiliki hak yang dijamin oleh Undang-Undang untuk melakukan penjualan atas obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya hanya berdasarkan pendapatnya sendiri tanpa didukung oleh dasar hukum yang jelas PERIHAL KREDIT NASABAH IRWAN IDRIS

12. Bahwa Pemberian fasilitas kredit/pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I kepada Nasabah Irwan Idris telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan prosedur yang berlaku. Sebelum melakukan Pengikatan Hak Tanggungan Tergugat I memastikan Keabsaan agunan atas Nama Nasabah Irwan Idris agar pinjaman tersebut tidak cacat Hukum dengan Agunan yang diJaminkan, Tergugat II telah memastikan dengan melakukan pengecekan/On The Spot dan memeriksa tanah dan bangunan sudah sesuai dengan sertifikat Jaminan ;



13. Bahwa Nasabah Irwan Idris menunjukkan bukti sertifikat Jaminan antara Nama didalam Sertifikat sudah sesuai dengan nama didalam Akta Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh Nasabah Irwan Idris;

PERIHAL PERBUATAN MELAWAN HUKUM

14. Bahwa Dalam gugatan a quo Para Penggugat sama sekali tidak menguraikan/menjelaskan perbuatan manakah yang telah Tergugat I lakukan sehingga selanjutnya Penggugat menuntut Tergugat I dalam petitumnya untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa Sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
1. harus ada perbuatan;
 2. perbuatan itu harus melawan hukum;
 3. ada kerugian;
 4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 5. ada kesalahan (schuld);
16. Bahwa Namun ternyata tidak satupun dalil-dalil yang Penggugat ajukan khususnya terhadap Tergugat I yang memuat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pada Pasal 1365 KUH perdata. Oleh karena tidak terpenuhinya syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam undang-undang, maka gugatan ini (khususnya yang ditujukan kepada Tergugat I) merupakan gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar, sehingga tuntutan-tuntutan yang Para Penggugat ajukan khususnya kepada Tegugat I juga merupakan tuntutan-tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ngada;
17. Bahwa Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas dan dapat dibuktikan bahwa gugatan perbuatan melawan hukum Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat I adalah gugatan yang tidak benar, tidak berdasar hukum dan mengada-ada sehingga terhadap



tuntutan-tuntutan Penggugat lainnya yang ditujukan kepada Tergugat I juga merupakan tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar hukum, mengada-ngada dan tidak berdasar sehingga NYATA-NYATA HARUS DITOLAK DAN DIKESAMPINGKAN;

18. Bahwa Dalil-dalil selanjutnya dari gugatan Penggugat membatalkan Lelang terhadap Tanah dan Bangunan SHM No.00883 dengan Luas 400 m² Atas Nama Irwan Idris.yang dijelaskan oleh Penggugat adalah hiperbola yang luar biasa, yang hanya merupakan khayalan Penggugat semata, jika benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (quod non);
19. Bahwa Tuntutan-tuntutan Penggugat sangat tidak masuk akal dan berlebihan;

dalil dari gugatan Penggugat membatalkan Lelang terhadap Tanah dan Bangunan SHM No.00883 dengan Luas 400 m² Atas Nama Irwan Idris. Pada saat ini kredit a.n. Irwan Idris dinyatakan macet karena Irwan Idris tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam Akta Perjanjian Kredit No. 05 tanggal 09 April 2020 yang dibuat oleh PUSPO ADI CAHYONO, S.H. Mkn; Notaris/PPAT.; sehingga apakah Penggugat yang akan membayar Kredit Macet dari Nasabah Irwan Idris sehingga Tergugat I tidak akan melelang Aguana Kredit Irwan Idris
20. Bahwa Dalam proses pemberian Hak Tanggungan dari Tergugat I kepada Nasabah Irwan Idris telah sesuai dengan ketentuan didalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu dalam hal ini sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Theresia Ponto, S.H., sehingga Hak Tanggungan yang diberikan oleh Tergugat I selaku pemilik yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan adalah sah.;
21. Bahwa Selain itu Penggugat juga dalam menyebutkan Dalil-dalil selanjutnya dari gugatan Penggugat membatalkan Lelang terhadap Tanah dan Bangunan SHM No.00883 dengan Luas 400 m² Atas Nama Irwan Idris melanggar Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak tanggungan



maka berdasarkan hal tersebut gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang rancu/kabur/tidak jelas (obscuur libel) dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

22. Bahwa berdasarkan tuntutan-tuntutan yang demikian semakin jelas bahwa Penggugat hanya merugikan Tergugat I sebagai Perusahaan BUMN dimana Kerugian tersebut adalah Kerugian Negara dimana tidak ada solusi yang diberikan Penggugat dalam menyelesaikan Kredit Macet dari Irwan Idris;
23. Bahwa Selanjutnya jika Penggugat dan Ruslan Idris tidak membayar Kredit Macet dalam Akta Perjanjian Kredit No. 05 tanggal 09 April 2020 maka Tergugat I akan Melakukan Lelang Terhadap Hak Tanggungan yang telah dijamin, seluruh persyaratan Lelang terpenuhi dan dilengkapi sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. PER-06/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang maka proses Lelang dilanjutkan sampai dengan Pemenang Lelang diumumkan. Kemudian Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jayapura menerbitkan Risalah Lelang.
24. Bahwa Tidak satu dalil pun dari Penggugat yang menguraikan secara riil penggantian kerugian diderita kepada Tergugat I sehingga dalil Penggugat mengenai Gugatan jelas merupakan dalil yang mengada-ngada dan tidak berdasar;

Mengingat gugatan a quo tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar (rechts grond) dan peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi (fetelijke grond), maka gugatan a quo tidak memenuhi syarat formil sehingga harus dinyatakan tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie). Untuk itu gugatan Penggugat a quo harus dinyatakan sebagai gugatan yang kabur (obscuur libel);

PERIHAL LELANG

25. Bahwa sebagaimana Tergugat I telah sampaikan pada bagian sebelumnya, lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang berlaku dan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan:

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

berdasarkan ketentuan tersebut diatas, sudah jelas bahwa Tergugat I memiliki hak yang dijamin oleh Undang-Undang untuk melakukan penjualan atas obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya hanya berdasarkan pendapatnya sendiri tanpa didukung oleh dasar hukum yang jelas.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, telah jelas bahwa ternyata gugatan Penggugat tidak memenuhi prosedur yuridik formal untuk mengajukan suatu gugatan karena gugatan Penggugat Obyek Gugatan Tidak Jelas(Error In Persona), kabur/tidak jelas (obscur libel),Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas (Standi In Yudisio) Dalam Mengajukan Gugatan dan tuntutan salah alamat (eror in persona) Karena Tidak Ada Hubungan Hukum Yang Jelas Antara Penggugat Dengan Tergugat I;

Dan berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, telah jelas pula dan dapat dibuktikan bahwa sebenarnya gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak benar, tidak berdasar hukum dan mengada-ada karena selain hanya didasari keinginan untuk mengalihkan pertanggungjawaban atas kerugian yang dilakukan oleh orang lain (in casu Sdr. Hambali) kepada Tergugat I;

M a k a : Berdasarkan fakta-fakta hukum dan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat I mohon dengan hormat kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura, sudilah kiranya berkenan untuk memutus perkara ini dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

LEGAL STANDING

II. Bahwa sebelum Tergugat II menguraikan tentang Jawaban atas Gugatan Penggugat, perlu kiranya Tergugat II menjelaskan terlebih dahulu tentang kedudukan dan atau kewenangan (Legal Standing) Pemerintah RI cg. Kementerian Keuangan cg. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cg. Kantor Wilayah DJKN Papua, Papua Barat, dan Maluku cg. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jayapura, sebagaimana diatur dan ditegaskan dalam beberapa Pasal Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

Pasal 1,

- 1) 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.
- 2) Barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang.
- 3) Objek Lelang adalah Barang yang dilelang. Pp.
- 4) Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan.
- 5) Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- 10) Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan dalam menunjukkan hubungan hukum antara penjual dengan barang yang akan dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang.
- 12) Lelang Tanpa Kehadiran Peserta adalah Lelang yang tidak dihadiri secara fisik oleh peserta lelang ditempat pelaksanaan lelang atau dilakukan melalui Aplikasi Lelang atau Platform e-Marketplace Auction.
- 16) Aplikasi Lelang Berbasis Internet yang selanjutnya disebut aplikasi lelang adalah program computer berbasis internet yang digunakan untuk menyelenggarakan dan/atau memfasilitasi lelang tanpa kehadiran peserta

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



yang dikembangkan oleh DJKN atau Balai Lelang.

- 17) Lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta melalui aplikasi lelang berbasis internet yang selanjutnya disebut lelang melalui aplikasi lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi yang dilakukan melalui Aplikasi Lelang.
- 25) Nilai Limit adalah nilai minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.
- 26) Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.
- 27) Pokok Lelang adalah harga lelang yang belum termasuk bea lelang pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara eksklusif, atau harga lelang dikurangi bea lelang pembeli dalam lelang yang diselenggarakan dengan penawaran harga secara inklusif
- 28) Hasil Bersih Lelang adalah pokok lelang dikurangi bea lelang penjual dan/atau pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (PPH Final) dalam lelang dengan penawaran harga lelang eksklusif, atau pokok lelang dikurangi bea lelang pembeli dalam lelang dengan penawaran harga inklusif.
- 32) Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.
- 38) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disingkat DJKN adalah unit Eselon I di lingkungan Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang barang milik negara, kekayaan negara dipisahkan, kekayaan negara lain-lain, penilaian, piutang negara, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 40) Kantor Wilayah DJKN yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal DJKN yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jenderal.
- 41) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disingkat KPKNL adalah instansi vertikal DJKN yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.
- 44) Pejabat Lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan lelang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 45) Pejabat Lelang Kelas I adalah pegawai negeri sipil pada Kementerian Keuangan yang diangkat sebagai Pejabat Lelang.
- 49) Penjual adalah orang, badan hukum atau badan usaha atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
- 50) Pemilik Barang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
- 51) Peserta Lelang adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.
- 52) Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.
- 53) Penyelenggara Lelang adalah KPKNL, Balai Lelang, atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang menyelenggarakan Lelang.

Pasal 7,

- (2) KPKNL berwenang menyelenggarakan semua jenis lelang atas permintaan penjual.

Pasal 11,

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

Pasal 13,

- (1) Penjual bertanggung jawab terhadap
 - a. keabsahan kepemilikan dan/atau kewenangan menjual barang,
 - b. keabsahan dokumen persyaratan lelang:
 - c. keabsahan syarat lelang tambahan,
 - d. keabsahan pengumuman lelang
 - e. kebenaran formil dan materiil nilai limit,
 - f. kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang:
 - g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh penjual kepada pihak terkait,
 - h. kesesuaian barang dengan dokumen objek lelang,
 - i. penyerahan barang bergerak dan/atau barang tidak bergerak,
 - j. penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**

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

disertai dokumen kepemilikan,

k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh penjual, dan

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

Pasal 21

Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah.

Pasal 23,

(1) Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang Peserta Lelang.

(2) Setiap orang, badan hukum, atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang kecuali:

- a. Pejabat Lelang,
- b. Pejabat penjual,
- c. Penilai atau penaksir,
- d. Juru sita,
- e. Tereksekusi,
- f. Debitor,
- g. dan Terpidana,

Yang terkait langsung dengan pelaksanaan lelang.

Pasal 25,

(1) Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.

Pasal 26,

(1) Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual kepada penyelenggara lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang.

(4) Dalam hal permohonan lelang diajukan menggunakan aplikasi lelang dan dokumen persyaratan lelang telah terverifikasi secara digital, asli suatu permohonan beserta dokumen persyaratan lelang harus telah diterima Kepala KPKNL paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sejak dinyatakan lengkap.

Pasal 30,

(1) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh:

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kepala KPKNL, atau
- b. Pejabat Lelang Kelas II.

(3) Waktu pelaksanaan lelang dilakukan pada hari dan jam kerja KPKNL

Pasal 36

Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang berdasarkan:

- a. permintaan Penjual

Pasal 37

- (1) Pembatalan sebelum lelang berdasarkan permintaan Penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku bagi Penjual.
- (2) Permintaan pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis oleh Penjual dengan disertai alasan.
- (3) Permintaan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus telah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
- (4) Penjual dan/ atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.
- (5) Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan Penjual sebagaimana dimaksud pada ayat apabila :
 - a. Penjual tidak melakukan Pengumuman Lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan,
 - b. Penjual tidak mengunggah selebaran pada situs web Penyelenggara Lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, atau
 - c. Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang.

Pasal 38

- (1) Pembatalan lelang berdasarkan penetapan atau putusan dari Lembaga peradilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b disampaikan secara tertulis dan harus telah diterima oleh Pejabat Lelang paling lambat sebelum lelang dimulai.
- (2) Penjual dan/ atau Pejabat Lelang harus mengumumkan pembatalan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.

Pasal 47,

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- (2) Nilai Limit penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab penjual.
- (4) Nilai Limit harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang.

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 48,

(1) Nilai limit ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- b. Laporan hasil penilaian oleh penilai;
- c. Laporan hasil penaksiran oleh penaksir;
- d. Harga perkiraan sendiri

(2) Penilai merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki.

Pasal 49,

Nilai limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai untuk:

- a. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah),
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) untuk pemegang hak tanggungan perorangan,
- c. Bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang pada Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi Gadai, atau
- d. Objek Lelang berupa saham, untuk Lelang Eksekusi dan Lelang Noneksekusi Wajib.

Pasal 51,

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.

Pasal 52,

(1) Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penialain atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang.

Pasal 53,

- (1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang.
- (2) Pengumuman lelang dilakukan oleh penjual.
- (3) Pengumuman lelang diterbitkan pada hari kerja KPKNL

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**

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)



II. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II tegas menolak semua dalil/alasan Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

1. Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- a. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 20 Desember 2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang (selanjutnya disebut sebagai PMK Lelang)" apabilan dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana, maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah Pemimpin PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Sentani selaku Pemohon in casu Tergugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 huruf k PMK Lelang,
- b. Bahwa selain itu, Tergugat I dalam mengajukan surat permohonan lelangnya, telah membuat Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor B.1015-KC/XVIIV06/2022 tanggal 14 Juni 2022 pada nomor 6 dan 7 yang menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab secara mutlak dan membebaskan Pejabat Lelang dan KPKNL Jayapura dari gugatan perdata atau tuntutan pidana atas penjualan lelang serta tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom.:
- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana, serta tuntutan ganti rugi terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditur in casu Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a guo.

2. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan atau Kepentingan Hukum (Legal Standing) Exceptio Persona Standi In Judicio

- a. Bahwa Penggugat belum memiliki kepentingan dirugikan untuk mengajukan perkara a guo karena Penggugat bukanlah orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum dalam objek yang telah digugat.
- b. Bahwa Penggugat dalam petitum angka 3 menyampaikan agar dapat dinyatakan Penggugat memiliki hak terhadap objek sengketa, artinya Penggugat belum dianggap sebagai ahli waris yang sah dari debitur dan/atau pemegang hak atas objek yang dilelang sehingga membutuhkan pengesahan dari pengadilan negeri.

3. Exceptio Non Adimpleti Contractus

Bahwa Tergugat II berdasarkan Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B.1015- KC/XVIII/06/2022 tanggal 14 Juni 2022 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Sentani mengajukan exceptio non adimpleti contractu berdasarkan Surat Pernyataan Wanprestasi tersebut dapat diketahui bahwa :

- a. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Sentani telah memberikan sejumlah uang sebagai bentuk pemberian kredit kepada Debitur maka sudah seharusnya dan sewajarnya Debitur memiliki kewajiban untuk mengangsur sejumlah uang dengan jangka waktu yang ditentukan kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Sentani sebagai pemenuhan kewajibannya.

Bahwa debitor tidak dapat memenuhi prestasinya untuk mengangsur sejumlah uang kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Sentani sesuai dengan waktu yang ditentukan sehingga dinyatakan sebagai debitor wanprestasi.

Bahwa debitor dinyatakan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban membayar oleh karenanya PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Sentani sesuai dengan SOP yang berlaku untuk menutupi segala hutang yang menjadi kewajiban debitor dengan cara melelang jaminan yang telah diagunkan.

Bahwa berdasarkan asas exceptio non adimpleti contractus, Debitur dalam gugatan terbukti memiliki kewajiban kredit yang belum dilunasi sampai saat ini dengan Surat Keterangan Hutang Nomor B.1020-KC/XV111/06/2022 tanggal 23 April 2022 yang menyatakan debitor IRWAN IDRIS mempunyai kewajiban kredit sebesar Rp1,685,499,785 (Satu Milyar Enam Ratus Delapan Puluh Lima Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Tujuh Ratus Delapan Puluh Lima Rupiah). Dengan demikian Debitur atas IRWAN IDRIS telah melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban kreditnya sebagaimana ketentuan yang telah disepakati dan disetujui bersama.

Bahwa mengacu pasal 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT) menjelaskan, bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Sehingga jaminan yang diberikan namun kemudian diingkari sama artinya dengan pelecehan terhadap lembaga Hak Tanggungan. Dalam Penjelasan Umum UU HT mendeskripsikan ciri-ciri Hak Tanggungan, salah satu diantaranya ialah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika debitor wanprestasi atau cidera janji sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**

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

pelelangan umum atas tanah yang dijadikan agunan.

Bahwa asas Ab assuetis non fit injuria menyebutkan “sesuatu yang sudah disepakati bersama, tidak bisa diajukan sebagai perkara perdata.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 438K/Pd1/1995 tanggal 30 September 1996 menjelaskan: “Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang wanprestasi maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai

wanprestasinya pihak lawan harus ditolak.”

DALAM POKOK PERKARA:

A. Tergugat II Menolak dengan Tegas Seluruh dalil-dalil Penggugat Sepanjang menyangkut Turut Tergugat Kecuali Terhadap Apa Yang Diakui Secara Tegas Kebenarannya

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sepanjang menyangkut Tergugat II, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat II perlu mempertanyakan status Penggugat sebagai anak/saudara dari pemilik atas objek yang disengketakan dalam gugatan, sebagaimana disebutkan dalam dalil angka 1 karena belum dibuktikan dengan surat keterangan ahli waris atau surat penetapan ahli waris dari pengadilan.
4. Bahwa Tergugat II menolak dan menanggapi dalil Penggugat dalam angka 2 dan angka 3 berkaitan dengan nilai objek sengketa yang akan dilelang tersebut jauh dari harga pasar wajar sebenarnya/harga yang tidak wajar:
 - a. Dalil Penggugat merupakan dalil yang perlu dibukti secara pasti karena penggugat telah nyata-nyata menyebutkan nilai objek sengketa yang dilelang jauh dari harga pasar sebenarnya/harga yang tidak wajar,
 - b. Berdasarkan Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah menyebutkan Nilai Limit dalam Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ditetapkan berdasarkan laporan hasil penilaian oleh Penilai dengan nilai limit paling sedikit Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah):
 - c. Berdasarkan Pasal 51 PMK Lelang telah menyebutkan dalam Nilai Limit dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ditetapkan dengan nilai pasar dan paling rendah sama

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



dengan nilai likuidasi,

- d. Pada prinsipnya nilai limit yang ditetapkan Tergugat | sebagai pemohon/penjual berasal dari laporan penilaian yang dibuat oleh kantor jasa penilai publik (KJPP) dan tidak bertentangan dengan peraturan dalam bidang lelang karena memenuhi syarat yang sudah ditetapkan,
 - e. Nilai Limit yang diajukan Tergugat | kepada Tergugat II dalam permohonan lelang telah masuk pada batasan yang wajar tidak melebihi nilai pasar dan tidak dibawah nilai likuidasi
- B. Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang HakTanggungan Telah Sesuai dengan Ketentuan mengenai Lelang yang Berlaku
1. Bahwa sebelum Tergugat II membantah dalil-dalil yang disampaikan olehPenggugat dalam surat gugatannya, perkenankan Tergugat II menyampaikanterlebih dahulu ketentuan/peraturan di bidang lelang.
 2. Pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Welem Tambing, Pemimpin PTBank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Sentani, berkedudukan di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Sentani, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor B.1060-a/KC-XVII/ADK/06/2022 tanggal 14 Juni 2022
 3. Bahwa berdasarkan Surat Permohonan Lelang yang diajukan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Sentani didukung dokumen-dokumen yang dipersyaratkan, dan atas verifikasi yang telah dilakukan Tergugat II maka dapat ditetapkan jadwal lelangnya sesuai Surat Penetapan Lelang Nomor AG9/KNL.1702/2022 tanggal 04 Juli 2022.
 4. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 09 April 2020. Pelaksanaan Lelang juga memperhatikan pengikatan atas jaminan yang diagunkan dalam perjanjian kredit dengan Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.
 5. Pasal 20 UUHT yang mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji, yang dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara yaitu :
 - a. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) : Hak Pemegang Hak



Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.

- b. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) : Eksekusi atas dasar Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dalam hal ini, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
 - c. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) : Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan Pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUHT tersebut diatas, maka telah jelas bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengatur adanya pilihan hukum yang dapat ditempuh oleh pihak Kreditor untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji.
7. Bahwa dengan demikian, permohonan lelang untuk pelaksanaan eksekusi atas Objek Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat I selaku Kreditor, yaitu melalui lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan perantaraan Tergugat II merupakan pilihan hukum yang sah bagi pihak Tergugat I selaku Kreditor sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor.
- C. Pembatalan Terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan
1. Bahwa Tergugat II dalam hal ini Pejabat Lelang Klas I KPKNL Jayapura telah membatalkan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo yang tercantum dalam surat pembatalan lelang dengan objek lelang Penpg is tanah berikut bangunan seluas 400 m2 dengan SHM No. 00883 tanggal 07 April 2020 a.n Idris, terletak di Kelurahan Waena, Kecamatan Heram, Kota Jayapura, Provinsi Papua sesuai dengan surat pernyataan dari Pejabat Lelang Klas I KPKNL Jayapura tertanggal 11 Agustus 2022 dan Register Batal No. REG.BTL-36/81/2022.
 2. Bahwa dengan adanya Pembatalan Pelaksanaan Lelang tersebut sudah



sepatutnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam Perkara aguo.

Maka: berdasarkan uraian dasar yang melandasi jawaban Tergugat II tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura yang memeriksa dan mengadili perkara a guo berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya,
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Provisi :

Menolak Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatigedaad)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Obsexur Llfiel

Bahwa merujuk pada dalil gugatan Penggugat posita angka 4 dan 5 yang menurut Penggugat dalil dimaksud sebagai dasar gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat. Maka Tergugat III menanggapi bahwa setelah Tergugat III membaca, mengamati dan meneliti dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat, Tergugat III tidak menemukan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III sedangkan didalam petitum Penggugat meminta untuk para Tergugat dinyatakan telali melakukan perbuatan melawan hukum. Sehingga sangat jelas gugatan Penggugat Obsctiur Libel dengan ketidakjelasan dasar hukum gugatan Penggugat terhadap Tergugat III serta Posita dan petitum gugatan Penggugat tidak relevan. Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan dalil Eksepsi Tergugat III.

2. Error in Persona



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kami Tergugat 111 mendalilkan gugatan yang diajukan Penggugat error fri persono, sehingga Tergugat III sangat keberatan dengan ditariknya Tergugat III sebagai pihak dalam perkara n qio karena Tergugat III tidak memiliki keterkaitan dan/atau tidak mempunyai status fepftmn persorin stondf fn helvete dengan permasalahan lelang antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Penggugat. Untuk itu Tergugat III medalilkan bahwa Penggugat sangat keliru menarik Kantor Pertanahan Kota Jayapura sebagai Tergugat III (9emts aonhoe<Zn nlgtfed) dalam perkara n qtio.

Berdasarkan uraian di atas selanjutnya Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar membuat Putusan Sela sebelum memeriksa pokok perkara.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mohon hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara irii dan akan terulang kembali;
2. Bahwa Tergugat III menolak dalil-dalil yang diajukan penggugat;
3. Bahwa Tergugat III menanggapi dalil Penggugat terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III sangat kabur dan tidak berdasar, sehingga Posita dan petitum gugatan Penggugat tidak relevan;
4. Bahwa Tergugat III menanggapi dalil Penggugat sangat tidak berdasar dan sangat keliru karena melibatkan kami selaku Tergugat III dalam perkara nino irä (gemts onnhoe<Z<i ntphetd), kami selaku Tergugat 111 tidak keterkaitan dan/atau tidak mempunyai status lepttlmn personn emmett fn dtelo dengan apa yang didalilkan dalam gugatan Penggugat, kiranya jadi pertimbangan Majelis Hakim terhadap perkara tai.

Berdasarkan pada uraian diatas Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang perkara pada Pengadilan Negeri Klas IA Jayapura untuk memberikan

putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima dawaban/Eksepsi Tergugat 111; dan

Halaman 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**

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

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontuarikeleijke Verb:1aard) karena Obsauur Libel dan/atau Error In Persona.

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan Tergugat III tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara izni.

Demikian Jawaban ini kami ajukan, apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex nequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, tergugat II dan tergugat III, Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 12 Desember 2022 dan duplik Tergugat II tertanggal 9 Februari 2023, sedangkan Tergugat I dan tergugat III tidak mengajukan duplik secara tertulis, secara lisan Tergugat I dan tergugat III pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 9171022206840011 atas nama Ruslan Idris, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Ahli Waris dari Kelurahan Argapura Distrik Jayapura Selatan Nomor : 40/687/2020 tanggal 14 April 2020, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Fatma Indah No. 18 tanggal 14 April 2009, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga No. 9171021005120042 atas nama kepala keluarga Ruslan Idris, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Ketarangan Kematian atas nama Ny. Masrina dari Rumah Sakit TK. III Marthen Indey Nomor : 51/RSMI/KM/X/2007 tanggal 24 Oktober 2007, diberi tanda bukti P-5;

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 000193 atas nama Idris, diberi tanda bukti P-6;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-4, P-5 dan P-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya Tergugat I mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai aslinya Akta Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 09 April 2020, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik No. 00193 Surat Ukur Nomor 00106/195 , diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108/2020 tanggal 15 Juni 2020, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00380/2020 , diberi tanda bukti T.I-4;

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya Tergugat II mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai aslinya Surat dari PT. BRI Kantor Cabang Sentani kepada Kepala KPKNL Jayapura Nomor B.1016.a/KC-XVIII/ADK/06/2022 tanggal 14 Juni 2022 perihal Lelang Hak Tanggungan A. Irwan Idris, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Surat Nomor S-469/KNL.1702/2022 tanggal 04 Juli 2022, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Pembatalan dari Kantor KPKLN Jayapura tanggal 11 Agustus 2022, diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Hutang Nomor B.1020-KC/XVIII/06/2022 tanggal 23 April 2022, diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor : B.1015-KC/XVIII/06/2022 tanggal 14 Juni 2022, diberi tanda bukti T.II-5;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;



Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti surat maupun saksi dipersidangan ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui objek sengketa, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa, tanggal 20 Juni 2023. dengan hasil pemeriksaan pada pokoknya merujuk pada Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat mengajukan kesimpulan pada tanggal 7 Agustus 2023, sedangkan Tergugat I, tergugat II dan tergugat III tidak mengajukan kesimpulan ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan Tuntutan Provisi yang pada pokoknya menyatakan membatalkan/menangguhkan lelang terhadap objek anggunan berupa tanah dan bangunan SHM No.00883 dengan luas 400 M2, terdaftar dan tercatat atas nama a.n Idris, saat ini sudah balik nama a.n Irwan dengan surat ukur No. 00106/1995 tanggal 28 Februari 1995 beralamat di Kelurahan Waena Kecamatan Heram Kota Jayapura Provinsi Papua, dengan batas-batas tanah sebelah Utara berbatasan dengan Baihaqi, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, Sebelah Barat berbatasan dengan Albertus, Sebelah Timur berbatasan dengan Matias sampai dengan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Provisi dari Penggugat selama proses pemeriksaan persidangan sampai saat ini objek berupa tanah dan bangunan SHM No.00883 dengan luas 400 M2, terdaftar dan tercatat atas nama a.n Idris belum dilaksanakan lelang, maka oleh karena itu tuntutan Provisi dari Penggugat tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I , Tergugat II, dan tergugat III dalam jawabannya mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi objek gugatan Penggugat Tidak Jelas Error In Persona ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur dan Tidak Sempurna (Obscuur Libel) ;
3. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas (Standi In Yudisio) Dalam Mengajukan Gugatan ;
4. Eksepsi Tidak Ada Hubungan Hukum Yang Jelas antara Penggugat dengan Tergugat I ;
5. Eksepsi Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak ;
6. Eksepsi Penggugat tidak memiliki kedudukan atau kepentingan hukum (Legal Standing)/Exceptio Persona Standi In Judicio ;
7. Eksepsi Non Adimpleti Contractus ;
8. Eksepsi Obscuur Libel ;
9. Eksepsi Error In Pesona ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi dari Para Tergugat tersebut ;

Ad.1.Eksepsi objek gugatan Penggugat Tidak Jelas Error In Persona :

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah gugatan yang kabur, tidak jelas sekaligus ERROR IN PERSONA, dikarenakan Obyek sengketa yang menjadi Jaminan Kredit Hak Tanggungan bukan milik Penggugat, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah gugatan yang kabur, tidak jelas sekaligus ERROR IN PERSONA, karena tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat terkait dengan Tanah dan Bangunan SHM No.00883 dengan Luas 400 m² Atas Nama Irwan Idris dengan surat Ukur No.00106/1995 tanggal 28 februari 1995 yang sedang menjadi agunan kredit pada Tergugat I PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Sentani sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya membantah dengan tegas dalil-dalil yang di sampaikan oleh para tergugat dengan alasan bahwa Para ahli waris memiliki hak dan kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan, apakah seluruh ahli waris yang akan melakukan gugatan atau hanya sebagian ahli waris yang hanya melakukan gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan menelaah gugatan Penggugat telah ternyata yang menjadi objek sengketa dalam perkara

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**

Disclaimer

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



a quo adalah Tanah dan Bangunan SHM No. 00883 dengan luas 400 M², terdaftar dan tercatat atas nama a.n Idris, saat ini sudah balik nama a.n Irwan dengan surat ukur No. 00106/1995 tanggal 28 Februari 1995 beralamat di Kelurahan Waena Kecamatan Heram Kota Jayapura Provinsi Papua, dengan batas-batas Sebelah Utara berbatasan dengan Baihaqi, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, Sebelah Barat berbatasan dengan Albertus, Sebelah Timur berbatasan dengan Matias. Bahwa untuk mengetahui ada tidaknya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat justru bisa dijawab setelah pemeriksaan bukti-bukti dalam pokok perkara. Selain itu berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 ditegaskan azas acara perdata memberi wewenang kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya. Dengan Demikian Eksepsi Tergugat I tentang **objek gugatan Penggugat Tidak Jelas Error In Persona**, harus dinyatakan ditolak ;

Ad.2. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur dan Tidak Sempurna (Obscuur Libel) :

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan **Gugatan** Penggugat Tidak Jelas/Kabur dan Tidak Sempurna (Obscuur Libel) dengan dalil bahwa pokok gugatan yang menjadi permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam posita Tanah dan Bangunan SHM No.00883 dengan Luas 400 m² Atas Nama Irwan Idris dengan surat Ukur No.00106/1995 tanggal 28 februari 1995 beralamat diKelurahan Waena kecamatan Heram Kota Jayapura Provinsi Papua dengan Batas – batas Sebelah Utara berbatasan dengan Baihaqi, Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jalan, Sebelah Barat Berbatasan dengan Albertus, Sebelah Timur Berbatasan dengan Matias yang sedang menjadi agunan kredit pada Tergugat I PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Sentani, dan kemudian Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar membatalkan Lelang, hal ini mengakibatkan ketidakjelasan dan keambiguan, karena Penggugat telah mempermasalahkan obyek sengketa yang bukan milik Penggugat dengan apa yang diterima oleh Tergugat I sebagai agunan kredit dari Debitur atas nama Irwan Idris, ketidakjelasan dari gugatan Penggugat tersebut jelas-jelas dapat merugikan kepentingan Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mencermati dalil gugatan Penggugat pada posita angka 1 menyebutkan bahwa **penggugat dalam kapasitasnya sebagai anak/Saudara dari pemilik** memiliki hak untuk



melakukan perbuatan hukum terhadap objek sengketa berupa Tanah dan Bangunan SHM No. 00883 dengan luas 400 M², terdaftar dan tercatat atas nama a.n Idris, saat ini sudah balik nama a.n Irwan dengan surat ukur No. 00106/1995 tanggal 28 Februari 1995 beralamat di Kelurahan Waena Kecamatan Heram Kota Jayapura Provinsi Papua, dengan batas-batas tanah Sebelah Utara berbatasan dengan Baihaqi, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, Sebelah Barat berbatasan dengan Albertus, Sebelah Timur berbatasan dengan Matias, Majelis Hakim berpendapat bahwa awalnya tanah dan bangunan SHM No. 00883 dengan luas 400 M² dengan surat ukur No. 00106/1995 tanggal 28 Februari 1995, yang terletak di Kelurahan Waena Kecamatan Heram Kota Jayapura Provinsi Papua, pemiliknya atas nama Idris kemudian dibalik nama menjadi atas nama Irwan Idris. Bahwa Penggugat mengklaim **dalam kapasitasnya sebagai anak/Saudara dari pemilik** memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa oleh karena tanah dan bangunan SHM No. 00883 dengan luas 400 M², terdaftar dan tercatat atas nama a.n Idris, saat ini sudah balik nama a.n Irwan dengan surat ukur No. 00106/1995 tanggal 28 Februari 1995 yang menjadi objek sengketa, dimana dalam dalil gugatan Penggugat kapasitas Penggugat adalah anak/saudara dari pemilik objek sengketa, yang seharusnya dalam dalil gugatan Penggugat menjelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, dan sebagainya). Selain itu Penggugat tidak menjelaskan siapa orang tuanya serta tidak menjelaskan apakah tanah sengketa tersebut diperoleh langsung dari kakeknya atau melalui orang tuanya sebagai warisan. Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas berapa dan siapa saja yang berhak atas objek warisan, dikategorikan sebagai gugatan kabur, karena dianggap tidak memenuhi dasar (feitelijke grond) gugatan sebagaimana ditegaskan dalam Putusan MA No.1145 K/Pdt/1984.

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada posita angka 1 tersebut bahwa objek sengketa berupa Tanah dan Bangunan SHM No. 00883 dengan luas 400 M², terdaftar dan tercatat atas nama a.n Idris, saat ini sudah balik nama a.n Irwan, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim bahwa pemilik tanah objek sengketa tersebut secara hukum adalah Irwan Idris yang mana objek sengketa tersebut telah menjadi agunan kredit pada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Sentani selaku Tergugat I dalam perkara a quo yang telah diikat Hak Tanggungan bukan Hak Milik dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Penggugat tidak memiliki hubungan Hukum perjanjian kredit dengan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas menurut Pendapat Majelis Hakim agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, maka Penggugat harus menjelaskan dalam gugatan Penggugat asal kepemilikan objek sengketa apakah diperoleh dari kakeknya, ayahnya, dan atau saudaranya sehingga membuat jelas kepemilikan objek sengketa dan siapa-siapa yang didudukkan sebagai pihak Penggugat dalam perkara aquo . Dengan demikian eksepsi Tergugat I tentang gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur dan Tidak Sempurna (Obscuur Libel) , beralasan hukum patut diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis hakim berpendapat eksepsi Tergugat I tentang gugatan Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur dan Tidak Sempurna (Obscuur Libel) patut diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur dan Tidak Sempurna (Obscuur Libel) yang diajukan oleh Tergugat I telah diterima , maka eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh oleh Majelis Hakim ;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan eksepsi tersebut diatas, dimana eksepsi mengenai gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur dan Tidak Sempurna (Obscuur Libel) yang diajukan oleh Tergugat I telah dikabulan , maka untuk singkatnya putusan ini, maka pokok perkara dari gugatan Penggugat tidak perlu lagi dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontventelijk verklaard) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas, dimana gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (nietontvantkelijk verklaard), maka Penggugat adalah sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tersebut didalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dan Undang-Undang dan Peraturan hukum yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak Gugatan Provisi Penggugat ;

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I sebagian ;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.455.000,00 (Empat juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jayapura, pada hari Rabu, tanggal 18 Oktober 2023, oleh kami, Roberto Naibaho, S.H., sebagai Hakim Ketua, Wempy W.J. Duka, S.H., M.H. dan Korneles Waroi, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jayapura Nomor Pengadilan Negeri Jayapura tanggal 15 Agustus 2022, putusan mana pada hari Senin, tanggal 13 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nurlaila Abdul Gani, S.T., S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, dan kuasa Tergugat III, tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II dan Kuasanya .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wempy W.J. Duka, S.H., M.H..

Roberto Naibaho, S.H.

Korneles Waroi, S.H

Panitera Pengganti,

Nurlaila Abdul Gani, S.T., S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. ATK	Rp	75.000,00
3. Panggilan,.....	Rp	2.820.000,00
4. PNBK	Rp.	10.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.500.000,00
6. Meterai,	Rp	10.000,00
7. Redaksi	Rp	10.000,00

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Jap**



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

Jumlah, Rp.4.455.000,00

(Empat juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Disclaimer

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