



**PUTUSAN**

**Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt. Tim**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**AGUS SALIM**, Tempat/Tgl lahir, Bima 17 Agustus 1964, Jenis Kelamin laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Direktur PT. Diptaputri Waranawa, Kewarganegaraan Indonesia, yang berlatam di Jalan TMII II (Gang Bhineka) No. 123 RT.10/RW.04 Kel. Lubang Buaya, Kec. Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;

Dalam hal ini diwakili oleh DR. Suhendar Cs., masing-masing advokat dan konsultan hukum pada Kantor Hukum "LAW OFFICE DR. SUHENDAR & ASSOCIATES", yang berlatam di Kantor DPP PERADMI, di Jalan Rawa Bambu No. 16.D RT.013 RW.005, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta 12520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 9 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN**

**1. PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN**, Tbk., (Bank BJB Tbk) Kantor Cabang Khusus yang berlatam di Jalan Veteran No. 6 Cipare, Kec. Serang, Kota Serang Provinsi Banten 42117;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Rony Susalit, S.H., .MH., Dkk, masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum, berlatam di Kantor Hukum ROSSNER & Co., berlatam di Gegerkalong Girang Baru Nomor 1 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 0235/KA/DIR-HUK/2022 tanggal 14 September 2022, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL Jakarta IV)** Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun No. 10 Jakarta Pusat;

*Halaman 1 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Tio Serepina, S.H. LL.M., Dkk., masing-masing dari Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan RI., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-426/MK.1/2022 tanggal 29 September 2022, Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**3. FRANSISCA NURHAYATI**, NIK 3172026404820018, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan Kebon Bawang IV, No. 42 RT.006 RW.008, Kel. Kebon Bawang, Kec. Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

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 5 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 20 September 2022 dalam Register Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim, telah mengajukan gugatan dengan dalil gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat selaku Direktur PT. Direktur PT. Diptaputri Waranawa, adalah Perusahaan yang didirikan menurut hukum Republik Indonesia dan bergerak di bidang Pembangunan kotruksi, yang berkedudukan hukum di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur;
2. Bahwa untuk pengembangan bisnis Penggugat, Penggugat telah mengajukan kredit ke Tergugat I yaitu PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Bank BJB Tbk) Kantor Cabang Khusus yang beralamat di Jalan Veteran No. 6 Cipare, Kec. Serang, Kota Serang Provinsi Banten 42117;
3. Bahwa terkait angka 2 di atas, Penggugat telah memberikan jaminan sebidang tanah yang terletak di Lubang Buaya setempat dikenal dengan Jalan TMII Pintu II (Gang Bhineka) RT.010/RW.004 No. 123, Kel. Lubang Buaya, Kec. Cipayung, **Kota Administrasi Jakarta Timur**, Provinsi DKI Jakarta, sesuai SHM Nomor : 8459 yang tercatat atas nama Agus Salim (Penggugat);
4. Bahwa Bank erupakan lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (financial intermediaries), sebagai prasarana pendukung yang amat vital untuk menunjang kelancaran perekonomian, dalam fungsinya

Halaman 2 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



mentransfer dana-dana dari penabung atau unit surplus kepada peminjam, sebagai lembaga intermediasiterdapat hubungan antara bank dan nasabah didasarkan pada dua unsur yang paling terkait, yaitu hukum dan kepercayaan, berdasarkan kepercayaan masyarakat tersebut, Bank dapat memobilisasi dana dari masyarakat untuk ditempatkan dibanknya dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit;

**5.** Bahwa perjanjian kredit Bank belum terdapat pengaturannya secara khusus, sehingga dalam pelaksanaannya diserahkan kepada kehendak para pihak yang mengikatkan diri, dalam keadaan seperti itu kedudukan debitur pada posisi yang tidak menguntungkan, tidak mempunyai nilai tawar dan lebih diarahkan oleh debitur (Bank) untuk menerima dan tidak bisa menolaknya, tentang klausula perjanjian yang telah dipersiapkan jauh sebelumnya, yang mayu tidak mau harus ditanda tangannya, walaupun hal itu merugikan Penggugat, keadaan seperti inilah yang terjadi dan dialami Penggugat diharuskan menanda tangani surat perjanjian yang telah dipersiapkan;

**6.** Bahwa salah satu prinsip dan asas umum dalam mengadakan suatu perjanjian adalah "Asas Kebebasan Berkontrak" artinya para pihak bebas untuk menentukan sendiri isi perjanjian yang akan dibuat, kebebasan berkontrak meliputi kebebasan bagi para pihak untuk menentukandengan siapa dia berpkeinginan atau tidak berkeinginan membuat suatu perjanjian, bahwa seorang menurut hukum, tidak dapat dipaksakan untuk memasuki suatu perjanjian;

**7.** Bahwa berdasarkan prinsip dan asas umum perjanjian yaitu adanya kebebasan berkontrak terbukti Tergugat I telah melanggar asas dan prinsip-prinsip dasar kebebasan berkontrak dalam membuat perjanjian, sehingga cukup berasalasan apabila Tergugat I dikatakan telah Melakukan perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUPerdata, sehingga perjanjian yang telah dibuat dan ditandatngani Penggugat dan Tergugat I untuk dapat dibatalkan, karena di dalamnya mengandung unsur, Dwang, Dwaling, Bedrog, yang berakibat batalnya suatu perjanjian yang dibuat kedua belah pihak;

**8.** Bahwa terhadap kemauan dan adanya itikat baik Penggugat untuk menyelesaikan tanggungan dan kewajiban seharusnya ditanggapi secara serius oleh Tergugat I sebagai pihak kreditur, dalam rangka penyelamatan adanya kredit bermasalah dengan berpedoman pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPPP, tanggal 29 mei 1993 yang pada prinsipnya

*Halaman 3 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum, diharuskan terlebih dahulu melalui tahapan berupa :

- a. Penjadwalan Kembali (reschedulling);
- b. Persyaratan kembali (reconditioning)
- c. Penataan Kembali (restructuring)

Dengan mengedepankan prinsip musyawarah dan kekeluargaan;

**9.** Bahwa Penggugat jauh sebelumnya selalu kooperatif dalam melakukan pembayaran pokok dan bunga setiap bulannya kepada Tergugat I, akan tetapi karena keadaan sekarang Penggugat sedang mengalami kesulitan perekonomian, maa beberapa bulan mengalami keterlambatan pembayaran angsuran, baik hutang pokok maupun bunga, hal ini semata-mata karena keadaan Penggugat yang mengalami kesulitan perekonomian, yang menghambat aktifitas Penggugat, sehingga pengenaan beban biaya dan denda keterlambatan yang dibebankan kepada Penggugat dirasa sangat memberatkan, sehingga beralasan Penggugat melalui gugatan aquo hanya dikenakan kewajiban membayar pokok hutang tanpa dibebani pembayaran bunga dan denda keterlambatan;

**10.** Bahwa Penggugat bersedia dan sanggup untuk membayar tanggungan hutangnya kepada Tergugat I, akan tetapi minta tempo karena Penggugat masih berusaha untuk menjual aset-aset rumah selain rumah yang dijaminan dan sekarang sedang dalam proses negosiasi harga dengan pihak pembeli;

**11.** Bahwa dalam proses negosiasi harga untuk penjualan rumah Penggugat yang lainnya, selain yang dijaminan, tiba-tiba Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan Lelang eksekusi terhadap objek agunan PT. Ditaputri Waranawa berupa SHM No. 8459 an Agus Salim (Penggugat) yang berlokasi di Jalan TMII Pintu II (Gang Bhneka) No. 123 RT.10/RW.04 Kel. Lubang Buaya, Kec. Cipayung, Kota Admnistrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta;

**12.** Bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang secara tiba-tiba melakukan pengumuman Lelang eksekusi atas objek sengketa milik Penggugat (agunan PT. Ditaputri Waranawa) berupa SHM No. 8459 an Agus Salim (Penggugat) yang berlokasi di Jalan TMII Pintu II (Gang Bhneka) No. 123 RT.10/RW.04 Kel. Lubang Buaya, Kec. Cipayung, Kota Admnistrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, adalah dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum, mengingat etiket baik Penggugat

*Halaman 4 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



untuk melunasi hutangnya dengan menjual aset rumah selain yang dijamin tidak di respon oleh Tergugat I;

**13.** Bahwa jika pun objek sengketa milik Penggugat (agunan PT. Ditaputri Waranawa) berupa SHM No. 8459 an Agus Salim (Penggugat) yang berlokasi di Jalan TMII Pintu II (Gang Bhneka) No. 123 RT.10/RW.04 Kel. Lubang Buaya, Kec. Cipayung, Kota Admnistrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, bernilai sebesar Rp. 3.014.000.000,- (tiga milyar empat belas juta rupiah), bukan senilai seharga Rp. 1.202.000.000,- (satu milyar dua ratus dua juta rupiah);

**14.** Bahwa sebagaimana yang telah di uraikan di atas, Turut Tergugat telah membeli objek agunan dimaksud, yaitu objek agunan PT. Ditaputri Waranawa berupa SHM No. 8459 an Agus Salim (Penggugat) yang berlokasi di Jalan TMII Pintu II (Gang Bhneka) No. 123 RT.10/RW.04 Kel. Lubang Buaya, Kec. Cipayung, Kota Admnistrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, senilai Rp. 1.202.000.000,- (satu milyar dua ratus dua juta rupiah);

**15.** Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual dan membeli di bawah harga yang tidak sesuai sebenarnya;

**16.** Bahwa terkait hal-hal tersebut, Penggugat mengalami kerugian materiil dan kerugian immateriil, sebagaimana di dalilkan tersebut di atas, adalah sebagai berikut :

**KERUGIAN MATERIL**

Penggugat tidak dapat lagi melakukan dan meneruskan pembangunan, karena konsumen sudah tidak percaya lagi pada Penggugat, rekanan dan Partners bisnis yaitu bank-bank banyak yang menjauh dan tidak mau lagi kerjasama dengan Penggugat, sehingga proses pembangunan menjadi tidak lancar, bahkan terhenti. Kalau dinilai dengan uang kerugian materiil ini adalah sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);

**KERUGIAN IMMATERIL**

Kerugian immateriil, Penggugat selaku Developer dan pelaku bisni, merasa malu dan merasa terganggu kredibelitasnya di mata para konsumen, rekanan dan Partners bisnis dan para kreditur (bank) lainnya. Bahan lebih dari itu para kreditur (bank) tidak percaya lagi pada Penggugat, bahkan kreditur meminta pengembalian atas pinjaman yang diberikan kepada Penggugat sebelum jatuh tempo secara lunas, sehingga mempersulit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Penggugat mengalami penderitaan psikis, sehingga kalau dinilai kerugian immateriial ini adalah sebesar Rp. 75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah);

17. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak ilosoir, maka Penggugat mengajukan Sita Jaminan (CB) atas Kantor milik Tergugat I, Tergugat II, dan aset Turut Tergugat;

18. Bahwa gugatan perkara Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang jelas dan otentik, maka sepatutnya gugatan Penggugat ini dapat dikabulkan dan dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upayahukum banding dan kasasi;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum tersebut di atas, Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menjual dan membeli tanah Penggugat, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik 8459 tanpa hak;
3. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat atas sebidang tanah Penggugat yang terletak di Lubang Buaya setempat dikenal dengan Jalan TMII Pintu II (Gang Bhineka) RT.010/RW.004 No. 123, Kel. Lubang Buaya, Kec. Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, sesuai SHM Nomor : 8459 yang tercatat atas nama Penggugat (Agus Salim) tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk menyerahkan atas sebidang tanah milik Penggugat yang terletak di Lubang Buaya setempat dikenal dengan Jalan TMII Pintu II (Gang Bhineka) RT.010/RW.004 No. 123, Kel. Lubang Buaya, Kec. Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, sesuai SHM Nomor : 8459 yang tercatat atas nama Agus Salim kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa syarat apapun;
5. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan obyek gugatan kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa beban apapun baik dari tangannya maupun tangan orang lain yang diperoleh karena ijinnya;

Halaman 6 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar :
  - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah);
  - b. Kerugian immaterial sebesar Rp. 75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah);
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian Penggugat secara materiil sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh lima milyar rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat menjalankan putusan ini.
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan bilamana lalai dalam menjalankan putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adaya upaya banding, kasasi maupun verzet dari Pihak Ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*);
10. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
11. Menyatakan Sita Jaminan (CB) yang diajukan dan diletakan sah dan berharga;
12. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## ATAU:

Apabila Ketua Pengadilan Agama Jakarta Timur cq Majelis Hakim yang Menangani Perkara ini berpendapat lain, Mohon diputus dan ditegakkan Keadilan, (*Ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir. Majelis telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hendri Dunant, S.H. M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagai Mediator. Namun berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Pebruari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 7 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat hanya ada perbaikan alamat terhadap turut tergugat tertanggal 11 oktober 2022;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 21 Maret 2023 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A-QUO (KOMPETENSI RELATIF)

1. Bahwa didalam Perjanjian Kredit nomor 254 akta notaris Lea Devina Anggundhyta Ramschie, S.H., M.Kn terdapat klausal yang menyebutkan dengan jelas dalam Pasal 22 hukum yang berlaku penyelesaian perselisihan dan domisili hukum pada poin 3 “ apabila perselisihan secara musyawarah untuk mencapai mufakat tidak mencapai kata sepakat, maka para pihak setuju untuk menyerahkan penyelesaian perselisihan tersebut kepada pengadilan negeri serang di serang” (bukti TI-4);

2. Bahwa berdasarkan Pasal 142 ayat (4) Rgb menyebutkan “ jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta maka Penggugat dapat mengajukan guggatannya Kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat pilihan itu” sehingga pada ketentuan tersebut telah menjelaskan dan semakin jelas bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat untuk memilih domisili hukum berdasarkan perjanjian di Pengadilan Negeri Serang Banten, oleh karena penjelasan dan dasar hukum yang jelas , Tergugat I memohon kepada yang mulia majelsi Hakim untuk menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

### B. EKSEPSI GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

2. Bahwa berdasarkan poin 6 dan 7 Posita/Fundamentum Petendi di dalam Surat gugatannya, Penggugat menyatakan prinsip dan asas umum dalam mengadakan suatu perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak, Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena didalam berkontrak mengandung unsur *Dwang*, *Dwaling*, *Badrog* dan harus dibatalkan;

Halaman 8 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



3. Bahwa Penggugat menyatakan Tergugat I telah melelang objek *a quo* seperti tercantum pada point 11 dan 12 Posita/Fundamentum, yang mana objek *a quo* telah dijamin kepada Tergugat I yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak, yang termaktub pada Perjanjian Kredit Akta nomor 254;
4. Bahwa selanjutnya di dalam poin nomor 11 Posita/Fundamentum Petendi Surat Gugatannya, Penggugat menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan lelang eksekusi secara tiba-tiba terhadap objek agunan PT. Ditaputri Waranawa dengan SHM No. 8459 an Agus Salim sebagai perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa berdasarkan poin 15 Posita/Fundamentum Petendi surat gugatannya, Penggugat menyatakan penjualan dan pembelian objek *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dibawah harga yang tidak sesuai sebenarnya
6. Bahwa gugatan tersebut merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena dalam menyusun dalil gugatannya, Penggugat tidak secara jelas menyampaikan apa yang menjadi dasar gugatannya, apakah terkait dengan pembatalan perjanjian karena mengandung unsur *Dwang*, *Dwaling*, *Badrog*? atau apakah melakukan lelang eksekusi terhadap objek *a quo* dengan SHM no 8459 merupakan perbuatan melawan hukum? atau melakukan penjualan dibawah harga yang tidak sesuai sebenarnya?;
7. Bahwa bagaimana mungkin Penggugat menyatakan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum jika proses lelang eksekusi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan mempunyai dasar yaitu APHT (Akta Pengikat Hak Tanggungan) No 043/2016 dan di sempurnakan menjadi SHT (Sertifikat Hak Tanggungan) No 05641/2016 (bukti TI-5);
8. Bahwa berdasarkan analisa tersebut dapat disimpulkan pernyataan Penggugat yang menyatakan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan tidak berdasar serta cenderung mengada-ngada mengingat Tergugat I mempunyai hak eksekutorial *eksekusi parate*;
9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan

Halaman 9 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi tersebut diatas, secara *mutatis-mutandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa benar Penggugat merupakan debitur dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Akta Nomor 254 Oleh Notaris Lea Devina Anggundhyta Ramschie, S.H., M.Kn (bukti TI-4);
4. Bahwa benar pada tahun 2016, Penggugat mengajukan permohonan fasilitas KMKK-*Standby Loan* dengan surat No.001/DWP/IX/2016 serta ditindak lanjuti oleh Tergugat I dengan Keputusan Kredit no 232/KEPT.CKB/2016 lalu ditindak lanjuti kembali dengan surat No 233/SPPK.CKB/2016 Perihal Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) dan di setujui mendapatkan fasilitas kredit dengan *plafond* kredit sebesar Rp10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah ) dari Tergugat I sebagaimana berdasarkan Perjanjian Kredit Akta Nomor 254;
5. Bahwa benar berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat diberikan jangka waktu 12 bulan tahun terhitung sejak tanggal 21-09-2016 (dua puluh satu September dua ribu enam belas) sampai dengan tanggal 21-09-2017 (dua puluh satu September dua ribu tujuh belas) pembayaran kredit angsuran pokok kredit dibayar proposional dari termyn dan pembayaran bunga selambat-lambatnya tanggal 23 (dua puluh tiga) setiap bulan berikutnya;
6. Bahwa benar Penggugat memberikan jaminan kebendaan kepada Tergugat I berupa 2 (dua) Hak Tanggungan atas:
  - a. Sertipikat Hak Milik nomor 8459 atas nama Agus Salim yang berlokasi di Jalan TMII pintu II (Gang Bhneka) No 123 RT 10 RW 04 Kel Lubang Buaya, Kec Cipayang Kota Administratif Jakarta Timur.;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor. 13862 atas nama Agus Salim yang berlokasi di Jln Blok C3 Nomor 19 Kota Depok Kec Tapos Kel Sukatani.

Halaman 10 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan nilai hak tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp. 2.038.000.000,- (Dua milyar tiga puluh delapan juta rupiah) dan Rp.992.700.000,- (Sembilan ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah);

7. Bahwa benar Penggugat menandatangani adendum Perjanjian kredit No 272 tanggal 20 September 2017 yang mana di dalam adendum tersebut untuk perpanjangan jangka waktu kredit yang semula adalah 12 (dua belas) bulan dan berakhir pada tanggal dua puluh satu September dua ribu enam belas (21-09-2016) sehingga jangka waktu Perjanjian kredit ini menjadi 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal dua puluh satu September dua ribu tujuh belas (21-09-2017) dan akan berakhir/harus dibayar lunas pada tanggal dua puluh satu September dua ribu delapan belas (21-09-2018) (bukti TI-6);

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat poin 5 Posita/Fundamentum Petendi, dalam hal perjanjian kredit bank belum terdapat pengaturan secara khusus, itu sangat mengada-ngada berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-undang No 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan : *"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utang setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga"*

9. Bahwa disebutkan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Perbankan selanjutnya mengatur dalam memberikan kredit, *bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utang sesuai dengan yang di perjanjikan*, dan pada Pasal 29 ayat (3) Undang-undang Perbankan selanjutnya mengatur bahwa *dalam memberikan kredit bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan Kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank*;

10. Bahwa Penggugat menegaskan pada poin 6 Posita/Fundamentum Petendi asas kebebasan berkontrak yang pada intinya, para pihak bebas untuk menentukan sendiri isi perjanjian yang akan dibuat dan Tergugat I melanggar asas kebebasan berkontrak, Penggugat kurang cermat, Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menentukan bahwa ;

Halaman 11 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



*“semua perjanjian yang dimuat secara sah mengikat para pihak sebagai Undang-undang”.*

11. Bahwa selain Pasal 1338 atau asas kebebasan berkontrak, Penggugat terikat dengan Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dimana penggugat telah melakukan atau mengikatkan dirinya dengan Tergugat I untuk melakukan perikatan dan atau pinjaman kredit, sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian dapat kita lihat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: 1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;* 2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;* 3. *Suatu hal tertentu;* 4. *Suatu sebab yang halal;*

12. Bahwa Tergugat I sangat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 9 Posita/Fundamentum Petendi yang menyatakan kooperatif dalam melakukan pembayaran, Penggugat tidak bisa membedakan mana itu kooperatif dan kewajiban, serta Penggugat merasa keberatan dengan denda atau bunga yang diterima oleh Penggugat, itu sangat mengada-ngada dikarenakan menurut Pasal 1239 KUHPerdato yang berbunyi *“tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan biaya ,rugi dan bunga”;*

Sedangkan Pasal 1765 KUHPerdato *“bahwa adalah diperboehkan memperjanjikan bunga atas pinjaman uang atau barang lain yang habis karena pemakaian”;*

13. Bahwa Penggugat telah melakukan kesepakatan sesuai isi dari SPPK no 233/SPPK.CKB/2016 dan PK (Perjanjian Kredit) nomor 254 tertulis jelas tentang denda dan bunga yaitu sebagai berikut;

#### Pasal 9

#### SUKA BUNGA KREDIT

1. Debitur wajib membayar kepada bank bunga sebesar 15,5% (lima belas koma lima persen) p.a (per annum) efektif floating rate sesuai dengan kebijakan bank;
2. Dasar perhitungan bunga dalam perjanjian kredit ini dihitung secara harian dengan ketentuan bahwa 1 (satu) tahun dihitung 360 (tiga ratus enam puluh) hari sebagai faktor pembagi tetap;
3. Bank sewaktu-waktu dapat merubah suku bunga dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur.

*Halaman 12 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



Pasal 10

DENDA KETERLAMBATAN

1. Besarnya denda keterlambatan apabila debitur tidak membayar angsuran pada waktunya adalah;
  - a. 3% (tiga persen) per tahun atau 0,25% (nol koma dua puluh lima persen) perbulan terhadap tunggakan pokok sebulan setelah tanggal jatuh tempo angsuran/pelunasan pokok kredit;
  - b. 3% (tiga persen) per tahun atau 0,25% (nol koma dua puluh lima persen) perbulan terhadap tunggakan bunga sebulan setelah tanggal jatuh tempo angsuran/pelunasan bunga kredit;
2. Perhitungan denda keterlambatan dihitung proposional berdasarkan jumlah kewajiban yang lalai dibayar sejak tanggal keterlambatan pembayaran angsuran sampai dengan tanggal dilunasi kewajiban pembayaran tersebut oleh debitur;
3. Selama debitur mempunyai keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga maka setiap setoran dari debitur kepada bank akan diperhitungkan oleh bank dengan urutan prioritas pembayaran pokok lalu bunga kemudian denda;
4. Bank berdasarkan pertimbangannya sewaktu-waktu dapat merubah besarnya denda keterlambatan dengan pemberitahuan kepada debitur.

Jadi sangat tidak relevan Penggugat menyatakan keberatan dengan bunga dan denda yang telah di sepakati oleh pihak Penggugat dan Tergugat I dalam Perjanjian Kredit nomor 254 (bukti TI-4);

14. Bahwa Penggugat sudah tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagai seorang debitur setelah melakukan adendum Perjanjian kredit nomor 272 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit;

15. Bahwa Tergugat I sudah beberapa kali mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat untuk segera melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran kredit sebagaimana tercantum dalam Surat Peringatan I Nomor 434/CKB-KOM/2018, Surat Peringatan II Nomor 462/CKB-KOM/2017, Surat Peringatan III Nomor 506/CKB-KOM/2017 dan surat somasi dari Kantor

*Halaman 13 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengacara Negara Pada Kejaksaan Negeri Serang nomor b-028/M.6.10/G.2.2/03/2020;

16. Bahwa Berdasarkan Pasal 1238 KUHPperdata, “yang menyebutkan *“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*

Menurut J Satrio: *“Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya”;*

17. Bahwa menurut Yahya Harahap : *“Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.perjanjian yang dibuat tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.;*

18. Bahwa Penggugat telah melakukan *Wanprestasi* dan telah lalai dengan kewajibannya menurut pendapat Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, penerbit PT Intermasa, halaman 45, *Wanprestasi (kelalaian/kealpaan)* seorang debitur dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil poin 11 Posita/ Fundamentum Petendi yang pada pokoknya menyatakan Penggugat keberatan dengan tiba-tiba melakukan lelang eksekusi terhadap objek agunan PT Ditaputri Waranawa berupa SHM No. 8459 an Agus Salim. Yang nyata-nyata Tergugat I telah melakukan Pemberitahuan Penyelesaian Kredit Melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 0313/KBN-PPK/2021 kepada Pihak Penggugat (bukti TI-11);

20. Bahwa telah dilakukan pemberitahuan kepada Penggugat dan tidak ada penyelesaian kewajiban kepada Tergugat I maka sesuai

*Halaman 14 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



Perjanjian Kredit nomor 254 tertanggal 21 September 2016 objek agunan shm no 8459 telah di bebankan hak tanggungan dengan nomor sht no 05641/2016 dengan demikian Tergugat I mempunyai hak eksekutorial terhadap objek hak tanggungan sehingga dapat di *parate eksekusi* tanpa harus melalui *parate fiat* (bukti TI-5);

21. Bahwa selanjutnya Tergugat I juga menolak dengan tegas dalil Penggugat poin 12, 13 Posita/ Fundamentum Petendi dalam surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Penggugat keberatan atas lelang eksekusi objek *a quo* dan menjual dibawah harga pasar Rp 3.014.000.000,- (tiga miliar empat belas juta rupiah) bukan seharga Rp. 1.202.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah);

22. Bahwa sebelum dilakukan lelang ke KPKNL dalam hal ini Tergugat II sudah dilakukan penilaian aset agunan SHM No 8459 an Agus Salim melalui tim penilai eksternal yaitu melalui KJPP Ruky, Safrudin & Rekan dengan nomor surat 00270/2.0095-02/PI/07/0102/1/XI/2021, dengan nilai pasar dan nilai likuidasi aset tersebut pada tanggal 27 oktober 2021 sebesar;

Nilai Pasar : Rp.1.443.100.000,-(satu miliar empat ratus empat puluh tiga juta seratus ribu rupiah)

Nilai likuidasi : Rp. 721.600.000,-(tujuh ratus dua puluh satu juta enam ratus ribuh rupiah) (bukti TI-12);

23. Bahwa dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, Pasal 6 dan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses lelang terhadap jaminan debitur, maka Tergugat I berhak untuk proses lelang dikarenakan sudah mengikatkan diri didalam perjanjian kredit nomor 254 serta agunan telah di bebankan hak tanggungan maka Tergugat I tidak serta merta melakukan proses lelang tanpa alasan;

24. Bahwa Penggugat menyatakan mendapat kerugian sebesar Rp 50.000.000.000,-(lima miliar rupiah) sangat tidak relevan dan tidak masuk akal, dengan tiba-tiba menyatakan mendapat kerugian sebesar Rp 50.000.000.000,-(lima puluh miliar rupiah) tanpa perhitungan yang jelas dan akurat dari para ahli seperti akuntan publik atau konsultan ekonomi;

25. Bahwa sangat jelas Penggugat dari awal memang sedang mengalami kesulitan perekonomian serta menjelaskan bahwa Penggugat sudah tidak sanggup untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat I

*Halaman 15 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



gagal bayar (kolektibilitas 5) macet, bagaimana bisa seseorang yang sedang mengalami kesulitan perekonomian, menyatakan mengalami kerugian sebesar Rp 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah) akibat rekan bisnis dan bank-bank tidak mau kerja sama dengan Penggugat;

26. Bahwa Penggugat menyatakan mengalami kerugian Immateril sebesar Rp 75.000.000.000,-(tujuh puluh lima miliar rupiah) akibat merasa malu dan terganggu kredibilitasnya serta tekanan Psikis, bahwa kerugian Immateril tidak bisa di gantikan oleh uang sebesar Rp 75.000.000.000,- (tujuh puluh lima miliar rupiah) atau sepeser pun karena tidak bisa membuktikan harga pasti dari tekanan psikis dan rasa malu tidak bisa di ganti oleh materil dan tidak memberikan kepastian hukum, serta rasa malu yang dirasakan oleh Penggugat adalah karena kelalaiannya sendiri di akibatkan gagal bayar (koletibiilitas 5) macet;

27. Bahwa Tergugat I menolak Atas sita jaminan terhadap kantor milik Tergugat I yaitu kantor bank bjb cabang Serang Banten yang mana tanah, bangunan dan segala isinya adalah barang milik Negara, berdasarkan Undang-Undang No 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara Pasal 50 menyatakan pihak manapun dilarang melakukan penyataan.

Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan diatas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 2 Februari 2023 sebagai berikut:

*Halaman 16 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* yang ditujukan terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk *in casu* Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 8459 dengan luas 300 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan TMII Pintu II (Gang Bhineka) RT.010/04 No. 123 Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta atan nama Agus Salim (Penggugat) (selanjutnya disebut Objek Sengketa) yang menurut Penggugat dijual di bawah harga yang tidak sesuai sebenarnya dan dilakukan secara tiba-tiba sehingga merupakan perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena:
  - a. Penggugat terbukti wanprestasi atas Perjanjian Kredit Nomor 254 tanggal 21 September 2016 sebagaimana yang diakui Penggugat sebagaimana posita angka 9, 10 dan 11 Gugatan, dilengkapi dengan adanya Surat Peringatan Ke-1 Nomor 434/CKB-KOM/2018 tanggal 18 Oktober 2018, Surat Peringatan Ke-2 462/CKB-KOM/2017 tanggal 1 November 2018, dan Surat Peringatan Ke-3 Nomor 506/CKB-KOM/2017 tanggal 03 Desember 2018, yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat I kepada Penggugat.
  - b. Proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 234/28/2022 tanggal 24 Mei 2022 sebagai akta autentik serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga tidak dapat dibatalkan secara hukum.
  - c. Nilai jual objek lelang telah berdasarkan hasil Laporan Penilaian Aset dari KJPP Ruky, Safrudin & Rekan dengan Nilai Likuidasi Rp721.600.000,- sehingga nilai limit Rp1.200.000.000,- dan harga lelang sebesar Rp1.202.000.000,- yang menurut Penggugat dijual di bawah harga yang tidak sesuai sebenarnya merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada.
  - d. Penggugat tidak mengkonstatir dan mengkualifikasir dasar hukum dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dan karenanya dalil tersebut seharusnya dikesampingkan.
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

#### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

**Eksepsi *Error in Persona***

Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* dalam mengajukan gugatan:

*Halaman 17 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



2.1 Bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan dan kapasitas dalam mengajukan gugatan selaku Debitur pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dikarenakan subjek hukum Sdr. Agus Salim *in casu* Penggugat (selaku Penjamin) dengan PT. Diptaputri Waranawa selaku Debitur pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk merupakan dua subjek hukum yang berbeda. Oleh karenanya Sdr. Agus Salim selaku Direktur PT. Diptaputri Waranawa *an sich* tidak dapat serta merta merepresentasikan dirinya selaku PT. Diptaputri Waranawa dan melakukan tindakan hukum sebagaimana gugatan tanpa mendapatkan persetujuan RUPS dan persetujuan dari Komisaris PT. Diptaputri Waranawa sebagaimana Anggaran Dasar Perusahaan.

2.2 Bahwa sebagaimana gugatan, Penggugat tidak menunjukkan dan menguraikan landasan hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan, baik adanya persetujuan RUPS maupun persetujuan dari Komisaris perusahaan. Oleh karenanya gugatan Penggugat mendudukkan dirinya selaku Debitur dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten jelas keliru dan tidak memiliki *legal standing*, sehingga tuntutan Penggugat yang demikian sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa: "*Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*".

Penggugat telah keliru menarik KPKNL Jakarta IV sebagai pihak dalam perkara a quo:

2.3 Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang objek perkara a quo yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II. Untuk itu perlu Tergugat II sampaikan penjelasan bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa a quo adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor 484/KBN-PPK/2022 tanggal 16 Maret 2020 dari Tergugat I.

2.4 Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan dari Tergugat I Nomor 487/KBN-PPK/2022 tanggal 16 Maret 2022 yang menyatakan:

- "*Bahwa PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom atau uang paksa yang akan timbul dikemudian hari dan membebaskan pejabat lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang berwenang baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan (pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom atau uang paksa) yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan obyek hak tanggungan tersebut;*

2.5 Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang menyebutkan yaitu:

*"Penjual bertanggung jawab terhadap:*

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

Halaman 18 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



1. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.”

2.6 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi, maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan KPKNL Jakarta IV sebagai pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

2.7 Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila KPKNL Jakarta IV masih tetap ditarik dalam perkara *a quo*, maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu, dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi Tergugat II dan mengeluarkan KPKNL Jakarta IV sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

## DALAM POKOK PERKARA

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

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dengan tegas menolaknya dan guna menanggapi, Tergugat II akan menyampaikan uraian dan penjelasan DALAM POKOK PERKARA ini.

## Akar Permasalahan A Quo adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

**3.1** Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Pembiayaan yang telah dilakukan oleh Penggugat.

**3.2** Bahwa dalam perkara *a quo*, sebagaimana yang diakui oleh Penggugat pada posita 2 dan 3 gugatan diketahui Penggugat merepresentasikan dirinya selaku Debitur dan Tergugat I merupakan Kreditur dengan barang jaminan Objek Sengketa.

**3.3** Bahwa faktanya, Penggugat sebagaimana pula diakui dalam dalil posita angka 9 gugatan, mengalami kesulitan untuk menyelesaikan kewajiban membayar pinjaman kredit kepada Tergugat I sehingga hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup

Halaman 19 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.

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

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

**3.6** Bahwa sebagai gambaran untuk menjelaskan duduk perkara *a quo* perlu Tergugat II sampaikan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020, yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan:

*"Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan Kembali), Reconditioning (Persyaratan Kembali) serta Restructuring (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;"*

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

*"bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana di dalam jawaban Penggugat yaitu Perjanjian Kredit Nomor 016/PK/NB/PDP/VI/2014, Perjanjian Kredit Nomor 010/PK/NB/PDP/III/2015, Perjanjian Kredit Nomor 011/PK/NB/PDP/III/2015, Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor 021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 041/PK/NB/PDP/XI/2015, Perjanjian Kredit Nomor 018/PK/NB/PDP/III/2016, Perjanjian Kredit Nomor 037/PK/NB/PDP/VI/2016, Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/NB/PDP/IX/2016, Perjanjian Kredit Nomor 025/PK/NB/PDP/III/2017, Perjanjian Kredit Nomor 049/PK/NB/PDP/V/2017, Perjanjian Kredit Nomor 086/PK/NB/PDP/X/2017 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;*

Halaman 20 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



*bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;*

*Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”*

**3.7** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

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

4.1 Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat pada Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit dan telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 05641/2016 tanggal 1 Desember 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 043/2016 tanggal 11 Oktober 2016.

4.2 Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

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

4.4 Bahwa lebih lanjut penjelasan Pasal 14 UU HT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan *Parate Executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

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

4.6 Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul Pasal 16 angka 15 Perjanjian Kredit yang berbunyi “Seluruh Agunan

Halaman 21 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



serta pengikatannya yang telah diberikan oleh Debitur kepada Bank untuk menjamin fasilitas kredit di atas tetap dipertahankan dan dinyatakan berlaku untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit berdasarkan perjanjian kredit ini” yang semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cedera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat, terlebih Penggugat telah secara sadar mengakui dalam posita gugatan bahwa dirinya kesulitan untuk menyelesaikan kewajiban membayar pinjaman kredit kepada Tergugat I. Artinya Penggugat harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.

4.7 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara a quo telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Perjanjian Kredit yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil petitum angka 3, 6, 7, dan 8 gugatan serta dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara a quo adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

**Lelang melalui Tergugat II adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli**

5.1 Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

5.2 Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 3418 K/Pdt/2019 yang dalam pertimbangannya menyatakan “Bahwa Pelawan selaku debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan dengan Terlawan I selaku kreditur, dimana Pelawan telah wanprestasi dan telah diperingatkan, maka sesuai ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Terlawan I berhak menjual lelang objek sengketa dan telah dilakukan melalui Terlawan II sesuai prosedur dan sebagai pembeli lelang adalah Terlawan III merupakan pembeli yang beriktikad baik”

Halaman 22 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2858 K/PDT/2011 yang menyatakan “*Terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menyerahkan pengembalian fasilitas pembiayaan tepat waktu sehingga lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II telah sesuai hukum, begitu pula penyerahan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai perjanjian karena pihak yang berhutang telah wanprestasi*”
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 21 K/Pdt/2018 yang dalam pertimbangannya menyatakan “*Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya telah membayar lunas hutangnya kepada Turut Tergugat, maka Penggugat telah wanprestasi dan telah diperingatkan, sehingga perbuatan Tergugat melakukan eksekusi lelang atas objek sengketa sebagai objek jaminan hak tanggungan pada tanggal 20 Juli 2016 yang telah dilakukan sesuai prosedur atas permintaan Turut Tergugat bukan perbuatan melawan hukum*”

5.3 Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

5.4 Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara a quo melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

## 6. Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

6.1. Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- Putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar.
- Putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- Putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007: Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.
- SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai

Halaman 23 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum.

- SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekali pun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)."

**6.2.** Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Pembeli *in casu* dalam lelang umum *a quo* adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum.

## Tanggapan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Didalilkan Oleh Penggugat

**7.1.** Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat II, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

**7.2.** Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1940:56*, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad 1930:85* jo. PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

**7.3.** Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan sebelumnya prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual yang diikuti dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Perjanjian Kredit;
- Copy Surat Peringatan-Peringatan;
- Copy SHM Objek Perkara;
- Copy SHT dan APHT;
- SKPT Nomor 100/2022 tanggal 25 Januari 2022;
- Penilaian dari KJPP dan Surat Nilai Limit dari Penjual tanggal 16 Maret 2022;
- Surat Pemberitahuan lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 616/KBN-PPK/2022 tanggal 4 April 2022 dari Tergugat I kepada Penggugat;

Halaman 24 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



- Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada melalui selebaran/Tempelan tanggal 25 April 2022 dan Surat Kabar Harian Koran Jakarta tanggal 10 Mei 2022 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

7.4. Bahwa berdasarkan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, maka sesuai Pasal 11 PMK Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang dengan terpenuhinya semua persyaratan lelang, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-906//KNL.07.04/2022 tanggal 30 Maret 2022 yang ditujukan kepada Tergugat I.

7.5. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh Tergugat II, maka Tergugat I melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat, serta pengumuman lelang pada selebaran dan surat kabar harian sebagaimana dokumen persyaratan lelang.

7.6. Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Sdr. Fransisca Nurhayati (Pembeli Lelang) dan dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 234/2022 tanggal 24 Mei 2022 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

7.7. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim.

### Tanggapan atas Dalil Bahwa Harga Jual Lelang Objek Sengketa Dijual di Bawah Harga Yang Tidak Sesuai Sebenarnya dan Pengumuman Lelang Dilaksanakan Secara Tiba-Tiba

- 8.1 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 11 s.d 16 gugatan yang pada pokoknya menyatakan harga jual Objek Sengketa tidak sesuai harga sebenarnya dan secara tiba-tiba melakukan pengumuman lelang.
- 8.2 Bahwa selanjutnya perlu Tergugat II tegaskan, terkait dengan harga jual objek lelang, ditentukan berdasarkan penawaran dari peserta lelang dengan berdasarkan harga limit lelang yang ditentukan oleh Penjual.
- 8.3 Bahwa penentuan nilai limit dari penjual dimaksud sesuai dengan ketentuan Pasal 48 ayat (1) huruf a PMK Lelang ditetapkan berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai KJPP Ruky, Safrudin & Rekan dengan Nomor Laporan 00270/2.0095-02/PI/07/0102/1/XI/2021 tanggal 15 November 2021 dengan Nilai Likuidasi sebesar Rp721.600.000,- sehingga harga lelang sebesar Rp1.202.000.000,- yang menurut Penggugat tidak sesuai dengan harga sebenarnya merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada.
- 8.4 Bahwa dapat Tergugat II tegaskan terkait dengan penentuan nilai limit dan harga lelang dimaksud sepenuhnya merupakan kewenangan

Halaman 25 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



Penjual/Tergugat I sebagaimana ketentuan dalam PMK Lelang yang menyatakan:

Pasal 1 angka 25

*"Nilai Limit adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual"*.

Pasal 1 angka 26

*"Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang"*.

Pasal 13 ayat (1) huruf e

*"Penjual bertanggung jawab terhadap (e) kebenaran formil dan materiil Nilai Limit"*.

Pasal 47 ayat (1)

*"Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit"*.

Pasal 47 ayat (2)

*"Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual"*.

Oleh karenanya, penetapan Nilai Limit maupun Harga Lelang atas Objek Sengketa di luar kewenangan Tergugat II.

- 8.5 Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, jelas terkait dengan penetapan nilai limit dan harga lelang bukan ditetapkan oleh Tergugat II, namun sepenuhnya merupakan kewenangan dari penjual *in casu* Tergugat I untuk menentukannya. Demikian halnya dengan harga jual lelang, sepenuhnya bergantung pada penawaran dari pembeli lelang. Oleh karenanya tuntutan Penggugat terkait dengan nilai limit dan harga lelang dimaksud terhadap Tergugat II merupakan tuntutan yang keliru dan mengada-ada dan sudah selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
- 8.6 Bahwa Tergugat II juga menolak dengan tegas dalil posita angka 11 dan 12 gugatan yang pada pokoknya menyatakan pengumuman pelaksanaan lelang dilakukan secara tiba-tiba.
- 8.7 Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, terkait dengan pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) PMK Lelang yang menyatakan *"Pengumuman Lelang dilakukan oleh Penjual"*, pelaksanaan Pengumuman lelang merupakan kewajiban dari Penjual sehingga Tergugat II tidak melakukan pengumuman lelang dimaksud.
- 8.8 Bahwa selanjutnya dalil Penggugat yang menyatakan pengumuman lelang dilaksanakan secara tiba-tiba jelas merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada, sebagaimana yang telah Tergugat II sampaikan pada angka 7 sebelumnya, pengumuman lelang tidak dilaksanakan secara tiba-tiba melainkan melalui serangkaian tahapan yang didahului dengan adanya peringatan-peringatan dari Penjual terhadap Penggugat, dilanjutkan dengan adanya permohonan lelang yang diteruskan dengan adanya pengumuman lelang dan diikuti dengan pemberitahuan lelang terhadap Debitur, sehingga dalil Penggugat yang demikian sudah seharusnya ditolak.
- 8.9 Bahwa dari keseluruhan uraian tersebut, jelas pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan lelang sehingga sah secara hukum dan tidak

Halaman 26 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



dapat dibatalkan. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada huruf AJ. LELANG (Penjualan Umum) Angka 21 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Edisi 2007, halaman 100 yang menyatakan "*Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*" dan sesuai pula dengan Pasal 25 PMK Lelang yang menyatakan bahwa, "***lelang yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan***".

8.10 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dalil Penggugat yang menyatakan pelaksanaan lelang dilaksanakan secara tiba-tiba dan harga jual Objek Sengketa tidak sesuai dengan harga sebenarnya merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

## 9. Tuntutan ganti kerugian yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum

9.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil pada posita angka 16 dan petitum angka 7 gugatan yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil secara tanggung renteng, karena tuntutan tersebut tidak berdasarkan hukum.

9.2 Bahwa sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas, Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.

9.3 Bahwa tindakan Penggugat tersebut jelas-jelas memiliki iktikad tidak baik dan berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari Tergugat II sebagai instansi pemerintah.

9.4 Bahwa selain itu, perincian dalam tuntutan ganti rugi tersebut bertentangan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

- Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

- Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta IV tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT.Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

9.5 Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

9.6 Bahwa demikian halnya terkait tuntutan *dwangsom* yang diajukan Penggugat sangat mengada-ada dikarenakan jelas Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan. Demikian halnya berdasarkan

Halaman 27 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



ketentuan Pasal 606a Rv, suatu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang menghukum untuk melakukan pembayaran sejumlah uang.

9.7 Bahwa tuntutan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) bertentangan dengan:

a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 juga diatur kaidah hukum bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar utang.

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976, antara lain menyatakan:

*"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang"*.

9.8 Bahwa pendapat hukum Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, 1992, halaman 133 menyatakan *"Dalam pasal 606 a Rv itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang"*.

9.9 Bahwa dengan demikian, tuntutan pembayaran uang paksa yang dimohonkan oleh Penggugat merupakan tuntutan yang tidak berdasar atas hukum dan sangat mengada-ada. Oleh sebab itu, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

## 10. Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Tidak Berdasarkan Hukum

10.1 Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil posita angka 17 gugatan dan petitum angka 8 dan 11 gugatan yang meminta Pengadilan untuk melakukan sita jaminan dan menyatakan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi serta meminta dipenuhinya tuntutan *dwangsom*.

10.2 Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;

Halaman 28 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



f. gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;

g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

10.3 Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

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

10.5 Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

11. **Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo**

**11.1** Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

**11.2** Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian *a quo*.

**11.3** Bahwa dengan dalil-dalil Penggugat yang mengakui tidak membayar lunas kewajiban utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian *a quo*, maka sepatutnya Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Tergugat II dengan sengaja mencari-cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada Tergugat II. Hal tersebut mencerminkan iktikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasinya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat.

**11.4** Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Halaman 29 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## Dalam Eksepsi:

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

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor 234/28/2022 tanggal 24 Mei 2022 adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menolak permohonan pembayaran ganti kerugian yang dimohonkan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

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

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada para Tergugat yang pada pokoknya dalam kedudukan sebagai Direktur PT. Diptaputri Waranawa, yang berkedudukan hukum di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur. Penggugat telah mengajukan kredit ke Tergugat I yaitu PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Bank BJB Tbk) Kantor Cabang Khusus yang beralamat di Jalan Veteran No. 6 Cipare, Kec. Serang, Kota Serang Provinsi Banten 42117 dengan jaminan sebidang tanah yang terletak di Lubang Buaya setempat dikenal dengan Jalan TMII Pintu II (Gang Bhineka) RT.010/RW.004 No. 123, Kel. Lubang Buaya, Kec. Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, sesuai SHM Nomor : 8459 yang tercatat atas nama Agus Salim (Penggugat);

Menimbang, bahwa Penggugat jauh sebelumnya selalu kooperatif dalam melakukan pembayaran pokok dan bunga setiap bulannya kepada Tergugat I, akan tetapi karena keadaan sekarang Penggugat sedang

*Halaman 30 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalami kesulitan perekonomian, maka beberapa bulan mengalami keterlambatan pembayaran angsuran, baik hutang pokok maupun bunga. Penggugat bersedia dan sanggup untuk membayar tanggungan hutangnya kepada Tergugat I, akan tetapi minta tempo karena Penggugat masih berusaha untuk menjual aset-aset rumah selain rumah yang dijaminan dan sekarang sedang dalam proses negosiasi harga dengan pihak pembeli. Namun tiba-tiba Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan Lelang eksekusi terhadap objek agunan PT. Ditaputri Waranawa sebagaimana tersebut di atas. tindakan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II yang secara tiba-tiba melakukan pengumuman Lelang eksekusi atas objek sengketa milik Penggugat tersebut, adalah dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum, mengingat etiket baik Penggugat untuk melunasi hutangnya dengan menjual asset rumah selain yang dijaminan tidak direspon oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa nilai asset Penggugat dimaksud bernilai sebesar Rp. 3.014.000.000,- (tiga milyar empat belas juta rupiah), bukan senilai seharga Rp. 1.202.000.000,- (satu milyar dua ratus dua juta rupiah). Tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat I melalui Tergugat II kepada Tergugat III. Akibat perbuatan para Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian baik kerugian moril maupun kerugian materiil;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi kompetensi relative yang pada pokoknya menyatakan dalam perjanjian kredit nomor 254 Akta Notaris Lea Devina Anggundhyta Ramschie, S.H. M.Kn., terdapat klausul yang menyebutkan dengan jelas dalam Pasal 22 mengenai Hukum yang berlaku penyelesaian perselisihan dan domisili hokum pada poin 3:" Apabila perselisihan secara musyawarah untuk mencapai mufakat tidak mencapai kata sepakat, maka para pihak setuju untuk menyerahkan penyelesaian perselisihan tersebut kepada Pengadilan Negeri Serang di Serang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 142 ayat (4) Rbg menyebutkan:"Jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta maka Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat pilihan itu". Sehingga pada ketentuan tersebuttelah menjelaskan dan semakin jelas antara Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk memilih domisili hokum di Pengadilan Negeri Serang. Berdasarkan alasan tersebut maka menurut Tergugat I Majelis Hakim untuk menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

*Halaman 31 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh Tergugat I, Majelis berpendapat untuk menentukan Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara perdata telah diatur dalam Pasal 118 ayat (1) sampai dengan ayat (4) Herzien Inlandsch Reglement ("HIR") bukan pada Pasal 142 ayat (4) R.Bg mengingat perkara ini diperiksa dan diadili di Pengadilan di wilayah Jawa sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat I dalam jawabannya, yang pada pokoknya menyebutkan:

Pasal 118.

- (1) Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya. (KUHPerd. 15; IR. 101 .)
- (2) Jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat. Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya maka tanpa mengurangi ketentuan pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijaksanaan mengadili di Indonesia", tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal debitur utama atau salah Seorang debitur utama.
- (3) Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.
- (4) Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutannya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu. (Ro. 95-11, 4', 5'; KUHPerd. 24; Rv. 1, 99; IR. 133, 238.)

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan cermat dalil-dalil gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat I dan Jawaban Tergugat II, Majelis berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat adalah berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian pinjam kredit antara Penggugat dengan Tergugat I

*Halaman 32 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Nomor 254 tanggal 21 september 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Lea Devina Anggundhyta Ramschie, S.H. M.Kn., dengan jaminan berupa:

- A. Hak atas Tanah sebagaimana tersebut Sertifikat Nomor 8459 atas nama Agus Salim yang berlokasi di Jalan TMII Pintu II (Gang Bhneka) No. 123 RT.10 RW. 04 Kel. Lubang Buaya Kec. Cipayung Kota Administratif Jakarta Timur
- b. Hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Atas nama Agus Salim yang berlokasi di Jalan Blok C3 Kota Depok Kec. Tapos Kel. Sukatani;

adapun nilai tanggungan Peringkat I (pertama) sebesar Rp2.038.000.000,00 (dua miliar tiga puluh delapan juta rupiah), dan Rp992.700.000,00 (sembilan ratus Sembilan puluh dua juta tujuh ratus rupiah);

Menimbang, bahwa perjanjian kredit tersebut diatas kemudian dilakukan perubahan sebagaimana tersebut dalam addendum Perjanjian Kredit Nomor 272 tanggal 20 September 2017, dimana dalam addendum tersebut untuk perpanjangan kredit yang semula adalah 12 (dua belas) bulan dan berakhir pada tanggal 21 September 2016, dirubah/diperpanjang menjadi berakhir pada tanggal 21 September 2017, dan harus dibayar lunas pada tanggal 21 September 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian kredit sudah jatuh tempo, maka dilakukan pelelangan terhadap barang jaminan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, dan pelelangan tersebut dimenangkan oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas dapat disimpulkan yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo adalah mengenai masalah pelaksanaan perjanjian kredit atau hutang piutang kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sebagai perjanjian pokok, bukan mengenai jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I. Perjanjian pemberian agunan dalam perjanjian kredit dalam praktek perbankan biasanya merupakan perjanjian tambahan (Accessoir), maksudnya perjanjian pemberian agunan ada karena adanya perjanjian pemberian kredit terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo adalah mengenai pelaksanaan perjanjian kredit bukan perjanjian jual beli tanah pada umumnya, maka menurut Majelis sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat harusnya diajukan ke Pengadilan Negeri ditempat tinggal atau domisili salah satu Tergugat bukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, mengingat para Tergugat lebih dari 1 (satu) dan

*Halaman 33 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan*

*Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat tinggal di wilayah hukum yang berbeda-beda dan semuanya berada di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur, meskipun salah satu tanah yang menjadi agunan berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur, atau diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR yaitu ke Pengadilan Negeri yang dipilih dalam perjanjian yaitu Pengadilan Negeri Serang;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, menurut Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, dan dengan demikian maka eksepsi dari Tergugat I dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka terhadap ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak Penggugat yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima eksepsi kompetensi relatif dari Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.330.000,-( lima juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari Kamis, tanggal 22 Mei 2023, oleh kami, Bambang Joko Winarno, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Tri Yuliani, S.H.,M.H., dan, Muhammad Djohan Arifin S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim tanggal 30 November 2022, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 27 Juni 2023 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Romu Santa Mangadar, S.H.M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, serta dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan tidak dihadiri oleh Tergugat II serta Turut Tergugat ataupun kuasanya;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Tri Yuliani, S.H.,M.H.

Bambang Joko Winarno, S.H.,M.H.

Halaman 34 dari 35 Putusan Sela Perdata Gugatan

Nomor 471/Pdt.G/2022/PN Jkt Tim



Muhammad Djohan Arifin, S.H.,

Panitera Pengganti,

Romu Santa Mangadar, S.H.M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp. 100.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp. 2.100.000,00
4. iklan	: Rp. 3.000.000,00
5. redaksi	: Rp. 50.000,00
6. Materai	: Rp. 10.000,00
7. lainnya	: Rp. <u>40.000,00</u>
Jumlah	: Rp .5.330.000,00

(lima juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah)