



PUTUSAN

No. 419/Pdt.G/2024/PN JKT SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT Prima Menara Utama, berkedudukan di Ruko Niaga Kalimas D-10, Jatimulya, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, diwakili oleh Hikmat Rusdi selaku Direktur PT Prima Menara Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada James Simanjuntak, S.H. M.H.Dkk, Para Advokat Pada Kantor Hukum JSR Law Office Advocates & Legal Consultant, yang beralamat di Rukan Gading Bukit Indah Blok SA 15 Lantai 3 Jl. Bukit Gading Raya Kelapa Gading Barat Jakarta Utara 14240, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 April 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- PT Bank OCBC NISP**, berkedudukan di OCBC NISP Tower JL. Prof. DR. Satrio Kav. 25, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, diwakili oleh Hartati dan Andrae Krishnawan W selaku Direktur PT. Bank OCBC NISP, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joan Gracia Patricia, S.H., M.H.Dkk, Para Advokat Pada Kantor Hukum JWK, yang beralamat di One Pasific Place 15th Floor, Jl. Jend. Sudirman Kav 52-53, Jakarta Selatan, 12190, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juni 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta 1**, berkedudukan di JL. Prajurit Kko Usman Dan Harun No. 10, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta, diwakili oleh

Halaman 1 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rofii Edy Purnomo,Dkk, Para Pegawai Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta 1, yang beralamat di JL. Prajurit Kko Usman Dan Harun No. 10, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta , berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Mei 2024 Jo surat tugas tanggal 10 Juni 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, berkedudukan di Komplek Permata Buana Jalan Kembangan Raya , RT.1/RW.3, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta , diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Pandu Adi Purnomo, S.H .Dkk, Para Pegawai Pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, yang beralamat di Komplek Permata Buana Jalan Kembangan Raya,RT.1/RW.3, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juni 2024 Jo surat tugas tanggal 14 Juni 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai 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 6 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 7 Mei 2024 dalam Register Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun isi dari gugatan *a quo* adalah sebagai berikut:

KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN

Halaman 2 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Gugatan *a quo* diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai forum yang tepat karena domisili Tergugat I masih berada di yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga memenuhi ketentuan asas *actor sequitor forum rei* sebagaimana ketentuan Pasal 118 HIR yang berbunyi:

Gugatan perdata atau tuntutan hak yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, ke tempat tinggal sebetulnya;

2. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK

3. B
ahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan Akta Perjanjian Pinjaman Nomor: 89 tertanggal 27 Desember 2019, dengan pokok pinjaman sebesar Rp.9.000.000.000 (sembilan miliar rupiah) dan Perjanjian Pinjaman tersebut telah diubah dengan Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 834/LGL-ARM/EMB/VII/2021 tertanggal 29 Juli 2021 dan di ubah kembali dengan Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 027/LGL-ARM/EMB/II/2021 tertanggal 25 Januari 2022. Selanjutnya perjanjian-perjanjian tersebut di atas berikut perubahan-perubahannya secara bersama-sama disebut sebagai "**Perjanjian**";

4. Bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan dengan jaminan berupa sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1587, seluas 1.038 m², atas nama Haji Rusdi bin Rusli yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT. 002/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat "**Objek Hak Tanggungan**";
5. Bahwa letak Objek Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan proses lelang oleh Tergugat II, sedangkan Tergugat III telah memberikan dokumen berupa surat keterangan pendaftaran tanah objek lelang sebagai persyaratan lelang;

PELAKSANAAN PERJANJIAN

Halaman 3 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sejak ditandatanganinya perjanjian, Penggugat dijanjikan akan diberikan salinan perjanjian, namun hingga saat ini salinan perjanjian tersebut tidak pernah diberikan Tergugat I kepada Penggugat meskipun telah diminta beberapa kali oleh Penggugat. Bahwa Penggugat hanya diberitahu tentang kewajiban pembayaran Penggugat setiap bulannya dan dengan itikad baik Penggugat telah melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I;
7. Bahwa kemudian, pada awal tahun 2020 muncul Pandemi Covid-19 yang mengakibatkan usaha Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar karena pinjaman dari Tergugat I yang telah digunakan sebagai modal usaha tidak bisa diperoleh kembali karena semua pesanan dibatalkan oleh *customer*. Bahwa kemudian Pandemi Covid-19 telah ditetapkan sebagai bencana nasional sebagaimana Keputusan Presiden RI No. 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) pada tanggal 13 April 2020, halmana membuat semakin terpuruknya usaha Penggugat;
8. Bahwa meskipun Penggugat mengalami dampak yang sangat besar akibat Pandemi Covid 19 tersebut, namun Penggugat tetap beritikad baik dengan melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam perubahan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I;
9. Bahwa kemudian, sebelum berakhirnya perjanjian, Penggugat telah mengajukan permohonan restrukturisasi hutang kepada Tergugat I sebagaimana surat Penggugat yang dikirim kepada Tergugat I melalui *email* tertanggal 27 Januari 2023;
10. Bahwa permohonan restrukturisasi tersebut pada angka 9 di atas telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pasal 10 ayat 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/POJK.03/2021 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 yang berisi:
"Penerapan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi terhadap debitur yang terkena dampak penyebaran coronavirus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur usaha"

Halaman 4 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*mikro, kecil, dan menengah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a berlaku sampai dengan tanggal **31 Maret 2023***

- b. Kebijakan Pemerintah melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Siaran Pers OJK SP 85/DHMS/OJK/XI/2022 tanggal 28 November 2022 yang pada intinya berisi:

"Jakarta, 28 November 2022. Otoritas Jasa Keuangan menilai saat ini ketidakpastian ekonomi global tetap tinggi, utamanya disebabkan normalisasi kebijakan ekonomi global oleh Bank Sentral AS (the Fed), ketidakpastian kondisi geopolitik, serta laju inflasi yang tinggi. Perlambatan pertumbuhan ekonomi dunia ke depan tidak terhindarkan sebagaimana diperkirakan oleh berbagai lembaga internasional.

Di sisi lain, pemulihan perekonomian nasional terus berlanjut seiring dengan lebih terkendalinya pandemi dan normalisasi kegiatan ekonomi masyarakat. Sebagian besar sektor dan industri Indonesia telah kembali tumbuh kuat. Sekalipun demikian, berdasarkan analisis mendalam dijumpai beberapa pengecualian akibat dampak berkepanjangan pandemi Covid-19 (scarring effect).

*Sehubungan dengan perkembangan tersebut dan menyikapi akan berakhirnya kebijakan restrukturisasi kredit/pembiayaan pada Maret 2023, OJK mengambil kebijakan mendukung segmen, sektor, industri dan daerah tertentu (targeted) yang memerlukan periode restrukturisasi kredit/pembiayaan tambahan selama 1 tahun **sampai 31 Maret 2024**, sebagai berikut:*

- 1. Segmen UMKM yang mencakup seluruh sektor;*
- 2. Sektor penyediaan akomodasi dan makan-minum; dan*
- 3. Beberapa industri yang menyediakan lapangan kerja besar, yaitu industri tekstil dan produk tekstil (TPT) serta industri alas kaki.*

Kebijakan ini dilakukan secara terintegrasi dan berlaku bagi perbankan dan perusahaan pembiayaan.

Sementara itu, kebijakan restrukturisasi kredit/pembiayaan yang ada dan bersifat menyeluruh dalam rangka pandemi Covid-19 masih berlaku sampai Maret 2023. Lembaga Jasa Keuangan

Halaman 5 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(LJK) dan pelaku usaha yang masih membutuhkan kebijakan tersebut, dapat menggunakan kebijakan dimaksud sampai dengan Maret 2023 dan akan tetap berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian kredit/pembiayaan antara LJK dengan debitur.

OJK akan terus mencermati perkembangan perekonomian global dan dampaknya terhadap perekonomian nasional, termasuk fungsi intermediasi dan stabilitas sistem keuangan. Dalam kaitan itu, OJK tetap meminta agar LJK mempersiapkan buffer yang memadai untuk memitigasi risiko-risiko yang mungkin timbul. OJK juga akan merespon secara proporsional perkembangan lebih lanjut dengan tetap mengedepankan stabilitas sistem keuangan serta menjaga momentum pemulihan ekonomi nasional.”

- c. Pasal 53 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan RI No. 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan kebijakan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Jo. Pasal 10 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/POJK.03/2021 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 dan Siaran Pers Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Nomor: SP 85/DHMS/OJK/XI/2022 tanggal 28 November 2022 yang menyatakan mendukung restrukturisasi kredit/pembiayaan sampai 31 Maret 2024;

11. Bahwa terhadap permohonan restrukturisasi yang diajukan Penggugat pada tanggal 27 Januari 2023 tersebut, Tergugat I tidak memberikan jawaban melainkan mengirimkan surat yang secara berurutan sebagai berikut:

- a. Tanggal 21 Februari 2023, Surat Peringatan I (pertama) Nomor: 357/Coll/EMB/SP1/II/2023 yang pada intinya menyampaikan total kewajiban Pinjaman Debitur *in casu* Penggugat kepada Bank *in casu* Tergugat I **per tanggal 21 Februari 2023 adalah sebesar Rp11.069.219.243** (sebelas milyar enam puluh sembilan juta dua ratus sembilan belas ribu dua ratus empat puluh tiga rupiah) yang harus dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 28 Februari 2023, dengan ancaman jika Penggugat tidak memenuhi

Halaman 6 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



permintaan pembayaran tersebut maka Tergugat I akan melakukan lelang agunan atau penjualan hak tagih/piutang (cessie) ”;

- b. Tanggal 6 Maret 2023, Tergugat I mengirimkan 2 (dua) surat sekaligus yaitu:
1. Surat No. 00565/ARM-EMB-SP/MS/III/2023 tertanggal 06 Maret 2023 perihal surat peringatan - I (pertama) yang pada intinya menyampaikan: “Total kewajiban Pinjaman Debitur *in casu* Penggugat kepada Bank *in casu* Tergugat I **per tanggal 6 Maret 2023 adalah sebesar Rp11.221.121.548** (sebelas milyar dua ratus dua puluh satu juta seratus dua puluh satu ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah) yang harus dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 16 Maret 2023;
 2. Surat No. 0626/ARM/Vis-Emerging/SPT/III/2023 tertanggal 6 Maret 2023 perihal Pemberitahuan Tunggalan Pembayaran yang pada intinya menyampaikan: “Total Tunggalan Penggugat kepada Tergugat I **per tanggal 6 Maret 2023 adalah sebesar Rp11.149.289.548** (sebelas milyar seratus empat puluh sembilan juta dua ratus delapan sembilan lima ratus empat puluh delapan rupiah) yang harus dibayarkan tanggal 7 Maret 2023;
12. Bahwa setelah mencermati surat-surat yang dikirimkan Tergugat I kepada Penggugat tersebut di atas, jelas dan nyata adanya **perbedaan jumlah tunggalan Penggugat kepada Tergugat I**, hal mana mengakibatkan Penggugat bingung berapa nilai tunggalan Penggugat yang sebenarnya;
13. Bahwa oleh karena adanya perbedaan jumlah tunggalan tersebut, maka dengan itikad baik Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk memberikan perjanjian dan perubahannya yang pernah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana surat Penggugat Nomor: 007/P/MOA-PMU/III/2023 tertanggal 13 Maret 2023;
14. Bahwa permintaan dokumen perjanjian dan perubahannya tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I dan faktanya hingga saat ini Tergugat I belum juga memberikan salinan perjanjian dan perubahannya tersebut kepada Penggugat. Oleh karenanya perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan salinan perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

15. Bahwa kemudian, Tergugat I juga telah melakukan perbuatan-perbuatan yang merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat dengan cara terus menerus mengajukan permohonan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan kepada Tergugat II sebagaimana surat Tergugat I dibawah ini:
 - a. Surat Nomor: 1756/ARM-EMB-MS/LL/VI/2023 tertanggal 06 Juni 2023 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Internet/ E-Auction serta Rekomendasi Surat Keterangan Tanah;
 - b. Surat Nomor: 1756g/ARM-EMB-MS/LL/VII/2023 tertanggal 31 Juli 2023 perihal surat pemberitahuan lelang;
 - c. Surat Nomor: 1986g/ARM-EMB-MS/LL/X/2023 tertanggal 21 September 2023 perihal surat pemberitahuan lelang;
 - d. Surat Nomor: 2210g/ARM-EMB-MS/LL/XI/2023 tertanggal 30 November 2023 perihal surat pemberitahuan lelang;
16. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang terus berusaha melelang Objek Hak Tanggungan, halmana dapat merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat, maka Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta selatan dengan register perkara nomor : 681/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL untuk meminta agar proses lelang atas Objek Hak Tanggungan dihentikan atau ditunda hingga gugatan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum;
17. Bahwa ternyata, Tergugat I melalui Tergugat II tetap melaksanakan proses lelang meskipun perkara nomor : 681/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL belum diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara;
18. Bahwa kemudian, pada hari minggu tanggal 20 April 2024 Penggugat menerima surat pemberitahuan hasil lelang nomor: 0039J/ARM-EMB-MS/LL/IV/2024 yang pada intinya berisi:

Hari pelaksanaan lelang:

Hari/tanggal : Selasa 19 Maret 2024

Tempat Lelang : KPKNL Jakarta I Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No.10 Jakarta Pusat

Limit Lelang : Rp. 8.500.000.000

Dengan hasil lelang sebagai berikut:

Halaman 8 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasil lelang atas objek SHM No.1587 : Rp. 8.500.000.000

Pph 2,5% : Rp. 212.500.000

Bea Lelang : Rp. 170.000.000

Biaya RTGS : Rp. 30.000

Hasil Bersih Lelang : Rp. 8.117.470.000

Yang dialokasikan untuk pembayaran sebagai berikut:

Pokok : Rp. 8.979.250.000

Bunga : Rp. 5.589.499.063

Denda : Rp. 1.503.045.602

Total : Rp. 16.071.794.665

Hasil bersih lelang : Rp. 8.117.470.000

Sehingga masih terdapat sisa kewajiban pinjaman (setelah dikurangi nilai hasil bersih lelang yang diterima Bank) sebesar Rp. 7.954.324.665.

19. Bahwa oleh karena lelang atas Objek Hak Tanggungan dilaksanakan tanggal 19 Maret 2024, maka peraturan yang berlaku terkait pelaksanaan lelang adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sebagaimana Pasal 118 PMK 122/2023, yang berbunyi **"Peraturan Menteri ini mulai Berlaku pada tanggal 1 Januari 2024"**

KETENTUAN-KETENTUAN PERATURAN MENTERI KEUANGAN

REPUBLIK INDONESIA NOMOR 122 TAHUN 2023

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG

20. Bahwa dalam PMK 122/2023 telah diatur ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- Bahwa Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang; (Pasal 1 angka 28)
 - Bahwa Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna; (Pasal 1 angka 34)
 - Bahwa Penjual bertanggung jawab terhadap (Pasal 12 ayat 1 PMK 122/2023):
 - a) Kebenaran formal dan materiel Nilai Limit;
 - b) Kebenaran formal dan materiel atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis serta **catatan lain**

Halaman 9 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



atas bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;

- c) Pelaksanaan pengurusan dan biaya surat keterangan tanah atau surat keterangan pendaftaran tanah/surat keterangan pendaftaran rumah susun / surat keterangan atas objek yang akan dilelang atau surat keterangan lurah / kepala desa / pengelola rumah susun / perhimpunan pemilik rumah susun;
- d) **Gugatan Perdata** dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual;
- Bahwa lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan oleh Pejabat lelang berdasarkan (Pasal 44 PMK 122/2023) :
 - a) Permintaan penjual
 - b) **Penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan Lelang, dan/atau**
 - c) Hal-lain yang diatur dalam Peraturan Menteri ini
- Bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit dan Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual (Pasal 55 PMK 122/2023);
- Bahwa menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :
 - a) Laporan hasil penilaian oleh penilai;
 - b) Laporan hasil penaksiran oleh penaksir, atau
 - c) Harga perkiraan sendiri
- Penilai sebagaimana dimaksud Penilai Pemerintahan pada DJKN atau penilai publik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Penaksir sebagaimana dimaksud merupakan pihak internal Penjual untuk melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan
- Harga perkiraan sendiri dimaksud berlaku untuk satu kali pelaksanaan Lelang Sukarela (Pasal 56 PMK 122/2023)
- Bahwa Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan hasil penilaian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) huruf a, untuk:

Halaman 10 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



- a. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi barang gadai, dan Lelang Eksekusi harta pailit, dengan Nilai Limit paling sedikit Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah);
 - b. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk pemegang hak tanggungan perorangan;
 - c. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia, atau Lelang Eksekusi barang gadai yang Lembaga jasa keuangan selaku kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; atau
 - d. Lelang Wajib dengan Objek Lelang berupa saham. (Pasal 57 PMK 122/2023)
- Bahwa dalam hal pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi (Pasal 59 PMK 122/2023)

ASAS-ASAS PELAKSANAAN LELENG

21. Bahwa dalam pelaksanaan lelang harus berpedoman pada asas-asas sebagai berikut :

KETERBUKAAN

Asas ini menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Oleh karena itu, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktek persaingan usaha tidak sehat, dan tidak memberikan kesempatan adanya praktek korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

KEADILAN

Asas ini mengandung pengertian bahwa proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan, ini bertujuan mencegah terjadinya keberpihakan pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau

Halaman 11 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi. **Penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.**

KEPASTIAN HUKUM

Asas ini menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. **Setiap pelaksanaan lelang harus dibuat Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta Otentik.** Risalah Lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli dan Pejabat Lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

AKUNTABILITAS

Asas ini menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh **Pejabat Lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan.** Pertanggungjawaban Pejabat Lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang tersebut.

(Dr. H. Zulkarnaen, SH., **PENYITAAN DAN EKSEKUSI**, Cv. Pustaka Setia, Bandung, 2017, hlm. 375-376)

PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

22. Bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyebutkan:
“Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”.
23. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka suatu perbuatan dikategorikan melawan hukum apabila perbuatan tersebut memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
 - a) Perbuatan itu harus melawan hukum
 - b) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
 - c) Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan
 - d) Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal
24. Bahwa dapat diuraikan perbuatan Tergugat I telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut:

Halaman 12 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



- a. Ada **perbuatan (daad, act)** yang dilakukan Para Tergugat yaitu:
- Tergugat I Mengabaikan permintaan salinan perjanjian pinjaman yang diajukan Penggugat, yang merupakan hak dari Penggugat;
 - Tergugat I mengabaikan permintaan penjelasan yang diajukan Penggugat terkait dengan adanya perbedaan sisa kewajiban Penggugat yang diminta oleh Tergugat I;
 - Tergugat I mengabaikan permohonan restrukturisasi yang diajukan Penggugat yang telah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, namun kemudian melakukan serangkaian tindakan untuk melakukan lelang Objek Hak Tanggungan;
 - Tergugat I mengajukan harga limit yang terlalu rendah/tidak realistis dibandingkan harga pasar karena tidak pernah ada penilai dari DJKN atau penilai dari Kantor Jasa Penilai publik (KJPP) yang datang dan yang masuk untuk melaksanakan penilaian secara independen dan faktual atau tidak pernah ada Penilai atau Penaksir yang datang dan yang masuk pada obyek lelang untuk mengerahui Nilai Pasar RILL atas obyek lelang
 - Tergugat II tetap memberikan atau mengeluarkan surat keterangan pendaftaran tanah kepada Tergugat II sebagai syarat formil untuk melaksanakan lelang Objek Hak Tanggungan;
 - Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III mengabaikan gugatan yang diajukan Penggugat yang petitumnya meminta agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III mengentikan atau menunda pelaksanaan lelang sampai memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- b. Di dalam perbuatan Para Tergugat terdapat kesalahan (***schuld***) atau ***fault*** yang dilakukan dengan **sengaja (*intensional*)** dan **sadar (*willful*)** oleh Tergugat I, yaitu bertentangan atau melanggar ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut:
- Bertentangan dengan Pasal 53 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan RI No. 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan kebijakan Otoritas Jasa Keuangan



(OJK) Jo. Pasal 10 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/ POJK.03/2021 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019.

- Siaran Pers OJK SP 85/DHMS/OJK/XI/2022 tanggal 28 November 2022 disebutkan OJK mengambil kebijakan mendukung segmen, sektor, industri dan daerah tertentu (*targeted*) yang memerlukan periode restrukturisasi kredit/pembiayaan tambahan selama 1 tahun sampai 31 Maret 2024;
- Pasal 1 angka 27 Jo Pasal 12 ayat 1 Jo Pasal 44 Jo Pasal 55 Jo Pasal 56 Jo Pasal 59 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG;

Selain bertentangan dengan ketentuan hukum tersebut di atas, pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat II juga telah bertentangan dengan asas-asas pelaksanaan lelang, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan asas keadilan dalam lelang, maka pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan, yang bertujuan untuk mencegah teriadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.
- Bahwa berdasarkan asas keadilan tersebut, maka pada pelaksanaan lelang eksekusi Objek Hak Tanggungan, penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang bertentangan dengan dengan kepatutan dalam masyarakat atau melanggar hak pemilik barang; atau



bertentangan dengan kewajiban hukum si penjual untuk mengoptimalkan harga jual lelang

- Bahwa nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai yang dilakukan secara profesional sesuai standar penilaian dengan merujuk pada nilai pasar sehingga terhindar dari nilai limit yang tidak wajar/ tidak patut dan sangat merugikan pemilik barang.
 - Bahwa dalam penentuan nilai limit atas penjualan obyek Lelang sama sekali tidak melibatkan Penggugat, BAHKAN Penggugat TIDAK TAHU SAMA SEKALI karena tidak pernah ada penilai dari DJKN atau penilai dari Kantor Jasa Penilai publik (KJPP) yang datang dan yang masuk untuk melaksanakan penilaian secara independen dan faktual atau tidak pernah ada Penilai atau Penaksir yang datang dan yang masuk pada obyek jaminan untuk mengerahui Nilai Pasar RILL atas obyek lelang;
- c. Perbuatan Para Tergugat tersebut telah **merugikan** Penggugat berupa kehilangan Objek Hak Tanggungan, yang jika dinilai aset tersebut nilainya melebihi nilai kewajiban Penggugat kepada Tergugat I;
- d. Berdasarkan uraian di atas terbukti terdapat **hubungan kausal** antara perbuatan dan kesalahan dari Para Tergugat dengan kerugian yang diderita Penggugat.
25. Bahwa dari uraian di atas adalah layak apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwa harga limit dalam penjualan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II, pada hari Selasa tanggal 19 Maret 2024 yang ditetapkan secara sepihak oleh Tergugat I selaku penjual tanpa ada Penilai Pemerintahan pada DJKN atau penilai publik yang datang dan yang masuk pada obyek jaminan untuk melakukan penilaian adalah pelanggaran terhadap Pasal 55, Pasal 56 dan Pasal 59 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
26. Bahwa dari uraian di atas, adalah layak apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk

Halaman 15 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II yang melaksanakan lelang eksekusi Objek Hak Tanggungan pada tanggal 19 Maret 2024 merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

27. Bahwa dari uraian di atas, adalah layak apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II pada hari Selasa tanggal 19 Maret 2024 sebagaimana surat pemberitahuan hasil lelang nomor: 0039J/ARM-EMB-MS/LL/IV/2024 tanggal 20 April 2024;
28. Bahwa dari uraian di atas, adalah layak apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Tergugat III untuk menghentikan proses peralihan hak atas tanah yang menjadi jaminan hutang Penggugat terhadap Tergugat I yaitu: sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1587, seluas 1.038 m², atas nama Haji Rusdi bin Rusli yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT. 002/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, sampai dengan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
29. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan menurut aturan hukum dapat diterima sebagai bukti serta tidak dapat dibantah kebenarannya maka sesuai Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.

Berdasarkan uraian diatas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim memberikan Putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II yang melaksanakan lelang eksekusi Objek Hak Tanggungan pada tanggal 19 Maret 2024 merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan harga limit dalam penjualan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II, pada hari Selasa tanggal 19 Maret 2024 yang ditetapkan secara sepihak oleh Tergugat I selaku penjual tanpa ada Penilai

Halaman 16 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Pemerintahan pada DJKN atau penilai publik yang datang dan yang masuk pada obyek jaminan untuk melakukan penilaian adalah pelanggaran terhadap Pasal 55, Pasal 56 dan Pasal 59 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II pada hari Selasa tanggal 19 Maret 2024 sebagaimana surat pemberitahuan hasil lelang nomor: 0039J/ARM-EMB-MS/LL/IV/2024 tanggal 20 April 2024;
5. Menghukum Tergugat III untuk menghentikan proses peralihan hak atas tanah yang menjadi jaminan hutang Penggugat terhadap Tergugat I yaitu : sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1587, seluas 1.038 m², atas nama Haji Rusdi bin Rusli yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT. 002/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menaati Putusan perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi
8. Menghukum Tergugat I membayar biaya perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (et aquo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, hadir kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Tergugat III sebagaimana tersebut diatas;

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 Sulistyo Muhamad Dwi Putro, S.H..M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Halaman 17 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



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

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT PATUT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*) KARENA KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Kami mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena Gugatan tersebut kabur (*obscuur libel*). Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur karena:
 - a. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dasar Hukumnya;
 - b. Posita dan Petitum Saling Bertentangan dan Tidak Mendukung atau Tidak Saling Bersesuaian Dengan Petitum; dan
 - c. Tidak Menyebutkan Sama Sekali Batas-Batas Objek Perkara *A quo*.

Ad. a. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dasar Hukumnya

2. Penggugat dalam posita Gugatannya mendalilkan bahwa Para Tergugat (*in casu* Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) telah **melakukan perbuatan melawan hukum**. Namun demikian, dasar hukum yang didalilkan oleh Penggugat di dalam Gugatannya adalah selalu mengacu pada Perjanjian Pinjaman Nomor: 89 tertanggal 27 Desember 2019 yang diubah dengan Akta Perubahan Pinjaman Nomor: 834/LGL-ARM/EMB/VII/2021 tertanggal 29 Juli 2021 yang diubah kembali dengan Akta Perubahan Pinjaman Nomor: 027/LGL-ARM/EMB/II/2021 tertanggal 25 Januari 2022 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I/Bank OCBC NISP, sebagai berikut:

Halaman 2 Gugatan:

"3. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan Akta Perjanjian Pinjaman Nomor: 89 tertanggal 27 Desember 2019, ... Perjanjian Pinjaman tersebut telah diubah dengan Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 834/LGL-ARM/EMB/VII/2021 tertanggal 29 Juli 2021 dan diubah kembali dengan Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 027/LGL-ARM/EMB/II/2021 tertanggal 25 Januari 2022..."

3. Gugatan Penggugat yang tidak jelas dasar hukumnya dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) dan oleh karenanya patut dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

Ad. b. Posita dan Petitum Saling Bertentangan dan Tidak Mendukung atau Tidak Saling Bersesuaian Dengan Petitum

Halaman 18 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Putusan Mahkamah Agung No. 28 K/Sip/1973 menyatakan:
"Penggugat mendalilkan bahwa tanah sengketa berasal dari pembelian bersama Penggugat dan Tergugat. Ternyata Tergugat telah menjualnya tanpa persetujuan dari Penggugat. Atas dasar itu, Penggugat menyatakan penjualan tersebut tidak sah. Akan tetapi dalam petitum Penggugat meminta kepada Pengadilan agar tergugat dihukum membagi hasil penjualan. Petitum tersebut bertentangan dengan Posita, di mana Posita menyatakan Penjualan tidak sah tetapi petitum menuntut pembagian hasil penjualan."
5. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung di atas, jelas bahwa petitum suatu gugatan harus saling bersesuaian dengan dalil-dalil positanya yang artinya bahwa semua hal yang dituntut di dalam petitum Gugatan harus didasarkan pada positanya. Suatu gugatan layak diterima sebagai gugatan yang tidak mengandung cacat formil hanya jika dalil-dalil posita dan petitumnya konsisten dan saling bersesuaian.
6. Menurut Ahli Hukum Perdata M. Yahya Harahap dalam "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" cetakan ketiga Tahun 2008 halaman 452 menyatakan:
"Posita dan Petitum gugatan harus saling mendukung dan tidak boleh bertentangan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."
7. Namun demikian, faktanya dalil-dalil pada Posita dalam Gugatan Penggugat dan Petitumnya tidak saling mendukung atau tidak saling bersesuaian karena terdapat beberapa poin Posita dalam Gugatan Penggugat yang tidak saling mendukung atau tidak saling bersesuaian ATAU tidak ada di dalam Petitum Gugatan. Beberapa Posita Petitum dalam Gugatan Penggugat yang tidak saling mendukung atau tidak saling bersesuaian ATAU tidak ada di dalam Petitum Gugatan antara lain sebagai berikut:
 - a. Butir 24 poin a halaman 10 pada Posita dalam Gugatan, menyatakan bahwa **Tergugat I/Bank OCBC NISP telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengabaikan permintaan salinan perjanjian pinjaman yang diajukan Penggugat, yang merupakan hak dari Penggugat**, namun di sisi lain Penggugat tidak meminta agar Tergugat I/Bank OCBC NISP dihukum untuk menyerahkan salinan perjanjian pinjaman tersebut dalam Petitum Gugatan Penggugat.

Halaman 19 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



- b. Butir 24 poin a halaman 10 pada Posita dalam Gugatan, menyatakan bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengabaikan permintaan penjelasan yang diajukan Penggugat terkait dengan adanya perbedaan sisa kewajiban Penggugat, namun di sisi lain Penggugat tidak meminta agar Tergugat I/Bank OCBC NISP dihukum untuk menjelaskan terkait dengan adanya perbedaan sisa kewajiban Penggugat tersebut dalam Petitum Gugatan Penggugat.
- c. Butir 24 poin a halaman 10 pada Posita dalam Gugatan, menyatakan bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengabaikan permohonan restrukturisasi yang diajukan Penggugat, namun di sisi lain Penggugat tidak meminta agar Tergugat I/Bank OCBC NISP dihukum untuk mengabulkan permohonan restrukturisasi yang diajukan Penggugat dalam Petitum Gugatan Penggugat.
- d. Butir 24 poin a halaman 11 pada Posita dalam Gugatan, menyatakan bahwa Tergugat II tetap memberikan surat keterangan pendaftaran tanah, namun di sisi lain Penggugat tidak meminta agar surat keterangan pendaftaran tanah tersebut tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum dalam Petitum Gugatan Penggugat.
8. Berdasarkan seluruh penjelasan, dasar hukum dan yurisprudensi di atas, telah terbukti bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*). Karena itu, Majelis Hakim Yang Terhormat sudah sepatutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Ad. c. Tidak Menyebutkan Sama Sekali Batas-Batas Objek Perkara A quo

9. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 menyatakan:
- "Bila tidak jelas batas-batas sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima."*
10. Penggugat dalam Gugatannya mempermasalahkan mengenai jaminan sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1587, seluas 1.038 m2, atas nama Haji Rusdi bin Rusli yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT. 002/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat sebagai Objek Hak Tanggungan.
11. Namun demikian, Penggugat tidak menjelaskan sama sekali batas-batas yang jelas atas tanah dan bangunan yang dipermasalahkan oleh Penggugat sebagai Objek Hak Tanggungan dalam perkara a quo. Sehingga, hal ini

Halaman 20 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



mengakibatkan lokasi atas tanah dan bangunan yang dimaksudkan oleh Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak terang benderang.

12. Berdasarkan seluruh penjelasan, dasar hukum dan yurisprudensi di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur libel*). Karena itu Majelis Hakim Yang Terhormat sudah sepatutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. GUGATAN PENGGUGAT PATUT DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD) KARENA KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

13. Kami mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena Gugatan a quo kurang pihak (*plurium litis consortium*).

14. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena **Penggugat tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang mempunyai kaitan langsung dengan tuduhan-tuduhan yang diajukan oleh Penggugat di dalam Gugatannya**, yaitu:

- Haji Rusdi Bin Rusli.
- Notaris dan PPAT Makmur Tridharma, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat.
- Pemenang Lelang.

15. Penggugat dalam Gugatannya mempermasalahkan mengenai jaminan sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1587, seluas 1.038 m², yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT. 002/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat atas nama **milik Haji Rusdi Bin Rusli**, yang telah diletakkan hak tanggungan oleh Notaris dan PPAT Makmur Tridharma, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat dan telah dilelang oleh Tergugat I/Bank OCBC NISP, sebagaimana dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, sebagai berikut:

Halaman 2 Gugatan:

"4. Bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan dengan jaminan berupa **sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1587, seluas 1.038 m², atas nama Haji Rusdi bin Rusti** yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT. 002/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat "Objek Hak Tanggungan";"

Halaman 13 Gugatan:

Halaman 21 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



"28. ... jaminan hutang Penggugat terhadap Tergugat I yaitu: **sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1587, seluas 1.038 m², atas nama Haji Rusdi bin Rusli** yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT. 002/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, ..."

"5. Menghukum Tergugat III untuk menghentikan proses peralihan hak atas tanah yang menjadi jaminan hutang Penggugat terhadap Tergugat I yaitu: **sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1587, seluas 1.038 m², atas nama Haji Rusdi bin Rusli** yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT. 002/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat..."

16. Dengan demikian, Penggugat seharusnya juga menyertakan **Haji Rusdi Bin Rusli sebagai Pihak Lain atau Pihak Ketiga dalam perkara ini setidaknya sebagai Turut Tergugat atau Penggugat karena kedudukan Haji Rusdi Bin Rusli sebagai pemilik tanah dan bangunan yaitu sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1587, seluas 1.038 m², yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT. 002/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat atas nama Haji Rusdi Bin Rusli yang bertindak sebagai penjamin perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I/Bank OCBC NISP**. Sementara itu, kedudukan Notaris dan PPAT Makmur Tridharma, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat sebagai pihak yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) seharusnya juga menyertakan Notaris dan PPAT Makmur Tridharma, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat dalam perkara ini setidaknya sebagai Turut Tergugat. Namun demikian, Penggugat tidak mengikutsertakan Haji Rusdi Bin Rusli dan Notaris dan PPAT Makmur Tridharma, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat sebagai pihak dalam perkara ini dan oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*).

17. Gugatan Penggugat yang kurang pihak adalah Gugatan yang bertentangan dengan hukum acara sehingga sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). Hal ini sesuai dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, antara lain sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 151.K/Sip/Sip tanggal 13 Mei 1975 menyatakan:

"Bahwa seharusnya Gugatan Para Penggugat ditujukan pula kepada orang lain. Karena Gugatan ini tidak lengkap (yang baru digugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baru seorang) maka Gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima...”

b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1424.K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 menyatakan:

“Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi belum digugat sehingga Gugatannya tidak sempurna/tidak lengkap...”

18. Menurut Ahli hukum acara perdata M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, cetakan ketiga Tahun 2005 halaman 112 - 113 menyatakan:

“Bahwa gugatan yang kurang pihak adalah gugatan yang mengandung cacat formil yang menyebabkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).”

19. Berdasarkan seluruh penjelasan di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat adalah kurang pihak. Oleh karena itu, Majelis Hakim Yang Terhormat sudah sepatutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang disampaikan di dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I/Bank OCBC NISP dalam Jawaban ini.
3. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat I/Bank OCBC NISP dengan Penggugat adalah Tergugat I/Bank OCBC NISP dengan Penggugat telah menandatangani Akta Perjanjian Pinjaman Nomor: 89 tertanggal 27 Desember 2019, dengan pokok pinjaman sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah) yang diubah dengan Akta Perubahan Pinjaman Nomor: 834/LGL-ARM/EMB/VII/2021 tertanggal 29 Juli 2021 yang diubah kembali dengan Akta Perubahan Pinjaman Nomor: 027/LGL-ARM/EMB/I/2021 tertanggal 25 Januari 2022 (“**Perjanjian Pinjaman**”).
4. Bahwa terhadap jaminan pinjaman sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah) tersebut Penggugat telah menyerahkan jaminan atau obyek hak tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1587 seluas 1.038 m2

Halaman 23 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Haji Rusdi bin Rusli, yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21, RT 002, RW 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat ("Objek Hak Tanggungan").

5. Bahwa Objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan hutang oleh Penggugat tersebut telah diikat dan dibebani oleh Tergugat I/Bank OCBC NISP hak tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Tingkat Pertama Nomor: 00462/2020 tertanggal 05 Februari 2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 17/2020 tertanggal 24 Januari 2020.
6. Bahwa akibat Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran secara tepat waktu (kredit macet) kepada Tergugat I/ Bank OCBC NISP, maka Tergugat I/Bank OCBC NISP telah melakukan proses lelang Objek Hak Tanggungan yang melibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I selaku Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat selaku Tergugat III, hal ini sebagai bagian dari prosedur hukum atas pelelangan Objek Hak Tanggungan. Sehingga, Tergugat I/Bank OCBC NISP telah melakukan proses pelelangan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
7. Bahwa dasar hukum bagi Tergugat I/Bank OCBC NISP untuk melakukan proses lelang atas Objek Hak Tanggungan setelah Penggugat gagal melakukan pembayaran kewajibannya kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP, sebagai berikut:

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan"):

"hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan atas hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;"

Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

"apabila Debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut;"

Halaman 24 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 14 ayat (1) UU Hak Tanggungan:

"sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;"

Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan:

"2. sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";

3. sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;"

Pasal 18 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan:

"Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin yang dijamin dengan Hak Tanggungan;"

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan di atas, lelang atas obyek hak tanggungan dikarenakan **gagal bayar** yang dilakukan oleh Penggugat merupakan sifat yang melekat dari suatu hak tanggungan yang tidak dapat hapus kecuali sudah dilunasinya hutang oleh Debitor.

Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan:

"apabila Debitor cidera janji maka berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual Obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hsk Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya;"

Penjelasan Umum angka 4 UU Hak Tanggungan:

"Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu

Halaman 25 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku;"

8. Bahwa selain itu berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang rumusannya menyatakan:

"terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan tanpa melalui gugatan. Dari rumusan tersebut maka expressis verbis dapat dipahami bahwa lelang eksekusi terhadap hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh kreditur melalui Kantor Lelang dan tidak harus melalui fiat pengadilan;"

9. Bahwa lebih lanjut Surat Edaran BUPLN (Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara) Nomor SE-23/PN/2000 tanggal 22 November 2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

A. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, maka lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan sebagai berikut:

- a. Pemegang Hak Tanggungan Pertama menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan; dan
- b. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan.

B. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf a berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditur pemegang hak pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestasi*). Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

10. Bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP telah melaksanakan prosedur yang benar dengan mengikuti ketentuan hukum yang berlaku dalam mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Halaman 26 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



(KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II) dengan melampirkan dokumen-dokumen, antara lain Foto Copy Perjanjian Kredit, Foto Copy Sertifikat Hak Tanggungan, Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan, Foto Copy Sertifikat Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan, Foto Copy Surat Perincian Hutang Debitor, Foto Copy Surat Peringatan, Surat Pernyataan Dari Tergugat I/Bank OCBC NISP yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana, Foto Copy Laporan Penilaian Barang Jaminan, dan Berkas-Berkas penunjang lainnya.

11. Bahwa berdasarkan ketentuan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan telah mengatur secara tegas dan jelas bahwa *"jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang, maka Kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitor untuk:*

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani, dan menyerahkan kuitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; dan
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi *"Apabila Debitor Cidera Janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*.

12. Bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP **telah menunjukkan itikad baiknya** dengan terlebih dahulu mengirimkan surat peringatan secara patut sebanyak 3 (tiga) kali kepada Penggugat sebelum mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II). Namun demikian, **Penggugat tetap melakukan gagal bayar sehingga Tergugat I/Bank OCBC NISP mengajukan permohonan lelang tersebut.**

13. Bahwa oleh karena Tergugat I/Bank OCBC NISP **menganggap tidak ada itikad baik Penggugat untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat**



I/Bank OCBC NISP, maka Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) atas Perjanjian Pinjaman atau kondisi di mana Penggugat dalam keadaan lalai.

14. Bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP telah sesuai dengan Perjanjian Pinjaman yang mana berdasarkan Syarat-Syarat dan Ketentuan-ketentuan Umum Sehubungan Dengan Fasilitas Perbankan PT BANK OCBC NISP Tbk (Syarat dan Ketentuan Umum) yang telah dibaca, disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I/PT Bank OCBC NISP pada Pasal 15.1.1. tentang Wanprestasi (*Event of Default*) menyatakan:

"15.1 Suatu kejadian wanprestasi terjadi apabila:

15.1.1 Kelalaian/Pelanggaran

a. Debitor gagal membayar kepada Bank pada saat jatuh tempo dan wajib dibayar atas setiap jumlah pokok, bunga atau jumlah lainnya apapun yang harus dibayar berdasarkan dokumen-dokumen, Perjanjian Pinjaman serta Syarat dan Ketentuan Umum ini.

b. Debitor lalai melaksanakan atau mematuhi salah satu dari janji-janji atau kewajiban-kewajiban, atau ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan lainnya apapun berdasarkan Syarat dan Ketentuan Umum ini Perjanjian Pinjaman atau dokumen-dokumen lainnya apapun yang dimaksud dalam syarat dan ketentuan umum dan perjanjian pinjaman.

15. Bahwa Penggugat dan Tergugat I/Bank OCBC NISP memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian Pinjaman yang diatur di dalam Syarat dan Ketentuan Pemberian Fasilitas Kredit yang dibuat pada tanggal 27 Desember 2019. Bahwa unsur kedua pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati juga terpenuhi karena Pihak Penggugat tidak memenuhi pembayaran di waktu yang ditentukan. Lebih lanjut, unsur ketiga yaitu sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak melaksanakan isi perjanjian juga terpenuhi karena Tergugat I/Bank OCBC NISP telah mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada pihak Penggugat, sehingga perbuatan dari Penggugat yang tidak memenuhi kewajibannya tersebut telah memenuhi unsur Wanprestasi yaitu ada perjanjian oleh Para Pihak, ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati, sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak melaksanakan isi perjanjian.

16. Bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP telah melaksanakan prosedur yang benar dalam melakukan permohonan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 3d Peraturan Menteri Keuangan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang beserta semua persyaratan terkait dengan Pasal 3d yang tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan yang menyatakan:

"Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.";

17. Bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP juga telah mengumpulkan seluruh berkas persyaratan sesuai dengan Pasal 6 butir 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan semua persyaratan terkait dengan Pasal 6 butir 5 tentang *"Dokumen Persyaratan Lelang Yang Bersifat Khusus Untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)"*, yang tercantum dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tersebut.
18. Bahwa pada faktanya dalam pelaksanaan lelang eksekusi terbuka atas Obyek Hak Tanggungan secara *online* di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II) telah dilakukan sebanyak 4 (empat) kali.
19. Bahwa terkait dengan poin 6 Gugatan Penggugat, Tergugat I/Bank OCBC NISP menyatakan dalil tersebut tidak relevan dan mengada-ada serta alasan-alasan yang tidak masuk akal. Pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan Penggugat, sehingga mengakibatkan Objek Hak Tanggungan dilelang oleh Tergugat I/Bank OCBC NISP. Pada dasarnya terkait dengan salinan Perjanjian Pinjaman, Penggugat dapat dengan mudah meminta kepada notaris.
20. Bahwa terkait dengan poin 7 sampai dengan poin 10 Gugatan Penggugat, dalil Penggugat merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada karena Tergugat I/Bank OCBC NISP dengan **itikad baik telah menyetujui 4 (empat) kali relaksasi pinjaman dalam jangka waktu 2 (dua) tahun dari tahun 2020 sampai dengan tahun 2022**. Namun demikian, Penggugat tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP. Oleh karena Tergugat I/Bank OCBC NISP telah memberikan relaksasi sebanyak 4 (empat) kali akan tetapi tetap gagal bayar, maka tidak ada kewajiban bagi Tergugat I/Bank OCBC NISP untuk memberikan relaksasi kembali kepada Penggugat.
21. Bahwa itikad baik Tergugat I/Bank OCBC NISP kepada Penggugat dengan memberikan Surat Persetujuan Restrukturisasi Pinjaman tertanggal 20 Juli

Halaman 29 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 dengan Nomor Surat: 399/ARM-EMB-RS/SPRP/VII/2020, yang pada pokoknya menyatakan persetujuan relaksasi yang diajukan oleh Penggugat dengan Surat Permohonan Penggugat tertanggal 22 April 2020, Perihal; Pengajuan Relaksasi Kredit Terkait Dampak Covid-19.

22. Bahwa sebagai tindak lanjut dari Surat Persetujuan Restrukturisasi, Tergugat I/Bank OCBC NISP menindaklanjuti dengan memberikan restrukturisasi dan kelonggaran-kelonggaran pembayaran hutang kepada Penggugat yang dibuat dengan perubahan Perjanjian Pinjaman, sebagai berikut:

- a. Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 434/LGL-ARM/EMB/2020 tertanggal 04 September 2020;
- b. Akta Perubahan Perjanjian Pinjaman Nomor: 128/LGL-ARM/EMB/I/2021 tertanggal 26 Januari 2021;
- c. Akta Perubahan Perjanjian Nomor: 834/LGL-ARM/EMB/VII/2021 tertanggal 29 Juli 2021; dan
- d. Akta Perubahan Perjanjian Nomor: 027/LGL-ARM/EMB/I/2022 tertanggal 25 Januari 2022;

23. Bahwa dengan demikian, Tergugat I/Bank OCBC NISP telah memberikan relaksasi/restrukturisasi pinjaman kepada Penggugat sebanyak 4 (empat) kali, namun demikian Penggugat tetap tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayarannya sesuai dengan yang telah disepakati oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I/Bank OCBC NISP, sehingga Tergugat I/Bank OCBC NISP tidak dapat memberikan kembali restrukturisasi yang diminta oleh Penggugat karena Penggugat sudah tidak lagi memiliki kemampuan dan itikad baik untuk membayar kewajiban hutangnya kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP.

24. Bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP telah beberapa kali mengingatkan Penggugat untuk melakukan pembayaran atas cicilan pinjamannya melalui Tergugat I/Bank OCBC NISP mengirimkan surat-surat peringatan, sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I (Pertama), dengan Nomor: 00565/ARM-EMB-SP/MS/III/2023 tertanggal 06 Maret 2023, yang pada intinya menyampaikan total kewajiban pinjaman Penggugat kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP per tanggal 06 Maret 2023 adalah sebesar Rp. 11.221.121.548 (sebelas miliar dua ratus dua puluh satu juta seratus dua

Halaman 30 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh satu ribu lima ratus empat puluh delapan rupiah), yang harus dibayarkan selambat-lambatnya 16 Maret 2023.

b. Surat Peringatan II (Kedua), dengan Nomor: 00793/ARM-EMB-SP/MS/III/2023 tertanggal 21 Maret 2023, yang pada intinya menyampaikan total kewajiban pinjaman Penggugat kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP per tanggal 21 Maret 2023 adalah sebesar Rp. 11.387.255.263 (sebelas miliar tiga ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh lima ribu dua ratus enam puluh tiga rupiah), yang harus dibayarkan selambat-lambatnya 04 April 2023.

c. Surat Peringatan III (Ketiga), dengan Nomor: 995/ARM-EMB-SP/MS/IV/2023 tertanggal 11 April 2023, yang pada intinya menyampaikan total kewajiban pinjaman Penggugat kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP per tanggal 11 April 2023 adalah sebesar Rp. 11.624.398.093 (sebelas miliar enam ratus dua puluh empat juta tiga ratus sembilan puluh delapan ribu sembilan puluh tiga rupiah), yang harus dibayarkan selambat-lambatnya 28 April 2023.

25. Bahwa terkait dengan poin 12 Gugatan Penggugat, dalil Penggugat merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada karena perbedaan jumlah tunggakan Penggugat kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP berkaitan dengan pengenaan bunga dan denda kepada Penggugat. Selain itu, hal ini tidak dapat dijadikan alasan agar Penggugat tidak membayar kewajibannya kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP, terlebih lagi alasan untuk membatalkan lelang.

26. Bahwa terkait dengan poin 13 Gugatan Penggugat, dalil Penggugat merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada karena surat Penggugat Nomor: 007/P/MOA-PMU/III/2023 tertanggal 13 Maret 2023 telah ditanggapi oleh Tergugat I/Bank OCBC NISP melalui Surat Nomor: 318/ARM-EMB-MS/SJ/IV/2023 tertanggal 10 April 2023, yang pada pokoknya menyatakan permohonan restrukturisasi (relaksasi) kembali sebagaimana yang dimohonkan Penggugat belum dapat disetujui oleh Tergugat I/Bank OCBC NISP, dikarenakan Penggugat tidak melaksanakan pembayaran kewajiban pinjaman sesuai yang disepakati kedua belah pihak.

27. Bahwa terkait dengan poin 14 Gugatan Penggugat, Tergugat I/Bank OCBC NISP telah membantah hal ini secara lengkap pada poin 19 bagian Pokok Perkara Jawaban ini.

Halaman 31 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan gagal bayar kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP, maka Tergugat I/Bank OCBC NISP mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II) melalui Surat Nomor: 1756/ARM-EMB-MS/LL/VI/2023 tertanggal 06 Juni 2023, perihal: Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/E-Auction serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Pengajuan permohonan ini telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
29. Bahwa sebagai tindak lanjut akan permohonan lelang tersebut di atas, maka Tergugat I/Bank OCBC NISP mengirimkan surat-surat kepada Penggugat, sebagai berikut:
- a. Surat Nomor: 1756g/ARM-EMB-MS/LL/VII/2023 tertanggal 31 Juli 2023, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang yang pada pokoknya menginformasikan kepada Penggugat bahwa akan dilakukan pelelangan Obyek Hak Tanggungan Penggugat yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II).
 - b. Surat Nomor: 1986g/ARM-EMB-MS/LL/X/2023 tertanggal 21 September 2023, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang yang intinya menginformasikan kepada Penggugat bahwa akan dilakukan pelelangan Obyek Hak Tanggungan Penggugat yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II).
 - c. Surat Nomor: 2210g/ARM-EMB-MS/LL/XI/2023 tertanggal 30 November 2023, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang yang intinya menginformasikan kepada Penggugat bahwa akan dilakukan pelelangan Obyek Hak Tanggungan Penggugat yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II).
 - d. Surat Nomor: 0039/ARM-EMB-MS/LL/I/2024 tertanggal 19 Januari 2024, perihal: Surat Pemberitahuan Lelang yang intinya menginformasikan kepada Penggugat bahwa akan dilakukan pelelangan Obyek Hak Tanggungan Penggugat yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I/Bank OCBC NISP melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Halaman 32 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II) yang telah diumumkan melalui Iklan Koran Jakarta tertanggal 5 Maret 2024.

30. Bahwa terhadap surat-surat permohonan di atas, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II) telah menindaklanjuti dengan surat-surat, sebagai berikut:

- a. Surat Nomor: S-1828/KNL.0701/2023 tertanggal 27 Juli 2023, perihal: Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Debitur PT Prima Menara Utama.
- b. Surat Nomor: S-249/KNL.0701/2024 tertanggal 6 Februari 2024, perihal: Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk Keperluan Lelang Debitur PT Prima Menara Utama.
- c. Surat Nomor: S-248/KNL.0701/2024 tertanggal 6 Februari 2024, perihal: Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Debitur PT Prima Menara Utama

31. Bahwa dalam proses lelang terakhir pada tanggal 19 Maret 2024 telah laku dibeli oleh pemenang lelang.

32. Bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP menegaskan kembali bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP telah melakukan proses lelang sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana telah diuraikan secara lengkap pada poin 6 sampai 11 Pokok Perkara Jawaban ini.

33. Bahwa gugatan yang dimaksud untuk menghentikan proses lelang harus diajukan oleh pihak ketiga yang menyatakan bahwa pihak ketiga tersebut adalah sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) obyek hak tanggungan tersebut.

34. Bahwa ketentuan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan "*Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan Pejabat Lelang berdasarkan a. permintaan penjual, b. penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan Lelang, dan/atau c. hal lain yang diatur dalam peraturan menteri ini.*".

35. Bahwa lebih lanjut ketentuan Pasal 47 butir c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menjelaskan "*Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas Lelang yang akan dilaksanakan meliputi terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi obyek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak*

Halaman 33 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Obyek Lelang.”.

36. Bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP menegaskan kembali bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP telah melakukan proses lelang sesuai dengan ketentuan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana telah diuraikan secara lengkap pada poin 6 sampai 11 Pokok Perkara Jawaban ini.
37. Bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP telah mengumumkan kepada masyarakat umum untuk proses pelelangan tersebut, untuk memenuhi ketentuan Pasal 61 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *menjelaskan “Setiap Lelang yang akan dilaksanakan, wajib didahului dengan pengumuman lelang.”.*
38. Bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP telah melakukan pengumuman lelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II) melalui surat kabar atau koran sebagai berikut:
- a. Surat Kabar atau Koran Jakarta tertanggal 16 Agustus 2023, perihal: Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Obyek Jaminan Atas Nama Debitur PT Prima Menara Utama, yang akan diadakan tanggal 30 Agustus 2023.
 - b. Surat Kabar atau Koran Jakarta tertanggal 05 Desember 2023, perihal: Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Obyek Jaminan Atas Nama Debitur PT Prima Menara Utama, yang akan diadakan tanggal 13 Desember 2023.
 - c. Surat Kabar atau Koran Jakarta tertanggal 05 Maret 2024 perihal: Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Obyek Jaminan Atas Nama Debitur PT Prima Menara Utama, yang akan diadakan tanggal 19 Maret 2024.
39. Bahwa Tergugat I/Bank OCBC NISP telah mencantumkan nilai limit dalam pengumuman lelang, untuk memenuhi ketentuan Pasal 55 ayat (1) dan ayat (4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *menjelaskan “Setiap pelaksanaan lelang harus terdapat nilai limit, dan nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat 1 harus dicantumkan dalam pengumuman lelang.”.*
40. Bahwa dasar penentuan harga Objek Hak Tanggungan yang dilelang oleh Tergugat I/Bank OCBC NISP telah sesuai dengan harga appraisal yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Asmawi Dan Rekan

Halaman 34 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nomor Laporan: 00599/2.0119-00/PI/07/0505/1/V/2023 tanggal 31 Mei 2023.

41. Bahwa pada dasarnya Tergugat I/Bank OCBC NISP dapat melakukan penjualan di bawah tangan atas Objek Hak Tanggungan, namun demikian Tergugat I/Bank OCBC NISP telah melakukan proses lelang yang benar, yang sudah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, dengan melakukan 4 (empat) kali proses pelelangan, yaitu lelang pertama, lelang kedua, lelang ketiga, dan lelang keempat.
42. Bahwa terhadap proses lelang keempat tertanggal 19 Maret 2024, Tergugat I/Bank OCBC NISP telah melampirkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan sebagai syarat lelang sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.
43. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I/Bank OCBC NISP melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal melelang obyek hak tanggungan Penggugat adalah keliru dan tidak beralasan karena dasar hukum yang dipakai oleh Tergugat I/Bank OCBC NISP adalah Perjanjian Pinjaman Nomor: 89 tertanggal 27 Desember 2019 sebagaimana diubah dengan Akta Perubahan Perjanjian Nomor: 834/LGL-ARM/EMB/VII/2021 tertanggal 29 Juli 2021 sebagaimana diubah kembali dengan Akta Perubahan Perjanjian Nomor: 027/LGL-ARM/EMB/I/2022 tertanggal 25 Januari 2022 yang merupakan Perjanjian yang harus dipatuhi baik oleh Tergugat I/Bank OCBC NISP maupun oleh Penggugat. Selain itu dalam obyek hak tanggungan tersebut ada kekuatan parate eksekusi yang dapat dipakai oleh Tergugat I/Bank OCBC NISP untuk melakukan pelelangan obyek hak tanggungan milik Penggugat apabila Penggugat wanprestasi.
44. Bahwa terkait dengan poin 25 sampai dengan 29 Gugatan Penggugat, dalil Penggugat merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada karena tuduhan penjualan obyek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II) karena Tergugat I/Bank OCBC NISP sudah menyatakan dalam surat pernyataannya bahwa nilai limit lelang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Asmawi Dan Rekan dengan Nomor Laporan: 00599/2.0119-00/PI/07/0505/1/V/2023 tanggal 31 Mei 2023.
45. Bahwa terkait dengan poin 26 sampai dengan 29 Gugatan Penggugat, dalil Penggugat merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada karena Tergugat I/Bank OCBC NISP tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan penjualan obyek hak tanggungan Penggugat melalui Kantor

Halaman 35 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II) sebagaimana telah diuraikan secara lengkap pada bagian Pokok Perkara Jawaban ini.

46. Bahwa terkait dengan poin 26 sampai dengan 29 Gugatan Penggugat, dalil Penggugat merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada karena penjualan obyek hak tanggungan Penggugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II) adalah tidak beralasan, karena **kewajiban debitur untuk melaksanakan kewajibannya** terhadap angsuran terhadap fasilitas pembiayaan adalah sebuah **kewajiban yang melekat dan mempunyai konsekuensi logis jika tidak dilaksanakan oleh debitur**.
47. Bahwa terkait dengan poin 26 sampai dengan 29 Gugatan Penggugat, dalil Penggugat merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada karena pelelangan obyek hak tanggungan Penggugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I (*in casu* Tergugat II) **belum dapat menyelesaikan seluruh kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I/Bank OCBC NISP**.
48. Berdasarkan seluruh uraian di atas, terbukti bahwa tidak ada satupun unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang terpenuhi. Karenanya, sudah sepatutnya Gugatan Penggugat DITOLAK UNTUK SELURUHNYA.
49. Penggugat dalam butir 7 halaman 13 Petitum Gugatannya memohon kepada Majelis Hakim agar Putusan dalam perkara ini dapat diperintahkan untuk dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum baik perlawanan (*Verzet*), banding maupun kasasi (*Uitverbar bij Voorraad*).
50. Majelis Hakim Yang Terhormat patut menolak tuntutan Putusan Serta Merta dari Penggugat karena tidak memenuhi syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk suatu Putusan Serta Merta yang diatur dalam Pasal 180 (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil ("SEMA No. 3/2000").
51. HIR dan SEMA No. 3/2000 menentukan bahwa Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) hanya dapat dijatuhkan antara lain apabila:
 - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik;
 - b. Dikabulkannya Gugatan Provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV; atau
 - c. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Halaman 36 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52. Di dalam tuntutan Putusan Serta Merta Penggugat tidak ada bukti bahwa syarat-syarat tersebut di atas telah dipenuhi. Bahkan, Gugatan Penggugat tidak didukung oleh alat-alat bukti yang sah. Pada kenyataannya, Penggugat tidak menyertakan jaminan apapun yang nilainya setara dengan nilai obyek eksekusi seperti yang disyaratkan dalam ketentuan di atas.

Berdasarkan seluruh dalil dan dasar hukum yang diuraikan di dalam Jawaban ini, terbukti bahwa Gugatan Penggugat harus tidak dapat diterima atau ditolak. Oleh karena itu Tergugat I/Bank OCBC NISP mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Yang Terhormat untuk mengeluarkan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I/Bank OCBC NISP untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

ATAU,

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. **Gugatan *Ne Bis in Idem***
 - 2.1. Bahwa terkait objek yang sama dan para pihak yang sama, sudah pernah didaftarkan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
 - 2.2. Bahwa objek perkara *a quo* pada intinya adalah terkait dengan Perjanjian Pinjaman No. 89 Tahun 2019 tanggal 27 Desember 2019 antara Penggugat dan Tergugat I (PT. OCBC NISP Tbk) dengan jaminan berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak

Halaman 37 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik (SHM) No.1587 dengan luas 1.038 m² atas nama Haji Rusdi bin Rusli yang beralamat di Jalan Duta Raya No. 21, RT.002/RW.007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta. Objek perkara a quo adalah sama dengan objek perkara pada Perkara Perdata Nomor 681/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel.

2.3. Bahwa Para Pihak dalam perkara a quo adalah sama dengan pihak pada Perkara Perdata Nomor 681/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel yakni:

- PT Prima Menara Utama selaku Penggugat
melawan
- PT. OCBC NISP Tbk Selaku Tergugat I
- KPKNL Jakarta I selaku Turut Tergugat I
- Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat selaku Turut Tergugat II

2.4. Bahwa atas perkara Nomor 681/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel tersebut telah diperiksa dan telah terbit Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 681/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Mei 2024 yang amarnya menyatakan:

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat untuk sebagian;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 330.000,- (*Tiga Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah*).

2.5. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa gugatan perkara a quo memiliki subjek dan objek gugatan yang sama dengan perkara perdata nomor 681/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel sesuai dengan syarat-syarat *ne bis in idem* menurut Pasal 1917 KUHPerdata. Dengan demikian, maka cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak atau setidaknya

Halaman 38 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



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

3. Gugatan Salah Pihak (*Error in Persona*)

- 3.1. Bahwa pada gugatannya, Penggugat menarik Tergugat II *in casu* KPKNL Jakarta I berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Tergugat II;
- 3.2. Bahwa petitum yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sama sekali tidak didasari dalil-dalil maupun alasan-alasan hukum yang cukup, mengingat pokok gugatan yang diajukan adalah masalah yang timbul antara Penggugat dan Tergugat I yakni terkait Akta Perjanjian Pinjaman Nomor 89 Tahun 2019 tanggal 27 Desember 2019, yang sama sekali tidak ada hubungan dan relevansi secara hukum dengan Tergugat II;
- 3.3. Bahwa jelaslah dalam sengketa perselisihan tersebut, Tergugat II sama sekali tidak memiliki kepentingan apapun dan tidak mempunyai hubungan hukum, korelasi, maupun relevansi secara hukum dengan Penggugat.
- 3.4. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan sebagaimana diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, Tergugat II mempunyai tugas pokok dan fungsi untuk melakukan pengelolaan Kekayaan Negara, Piutang Negara dan Lelang. Berdasarkan hal tersebut, Tergugat II tidak mempunyai kaitan hukum apapun dengan pokok perkara *a quo* yakni mengenai sengketa perjanjian pinjaman antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam gugatan *a quo*.
- 3.5. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, "*Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.*" Dengan demikian, ditariknya Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini tidaklah memenuhi syarat tersebut, karena Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum maupun kaitan hukum apapun dengan Penggugat. Dengan kata lain, Penggugat telah melakukan kekeliruan fatal dengan mengikutsertakan Tergugat II dalam perkara *a quo*.

Halaman 39 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



3.6. Bahwa selain itu, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank OCBC NISP, Tbk *in casu* Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) huruf l dan m PMK Lelang, yang menyatakan bahwa:

- l. *gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*
- m. *tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h*

3.7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang sepenuhnya berada pada Pihak Penjual *in casu* Tergugat I. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II mengandung *error in persona*, sehingga sudah sepatutnya apabila Tergugat II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***) atau mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini.

4. Gugatan Kabur (***Obscuur Libel***)

- 4.1. Bahwa gugatan *a quo* sudah selayaknya dinyatakan kabur/tidak jelas dengan pertimbangan Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terperinci perbuatan melawan hukum yang dianggap dilakukan oleh Tergugat II.
- 4.2. Bahwa dalam merumuskan gugatan sesuai hukum acara, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum (*middelen van den eis*).
- 4.3. Bahwa dalam gugatannya pada halaman 13 poin petitum keempat, Penggugat memohon agar pelaksanaan lelang yang telah

Halaman 40 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



dilaksanakan oleh Tergugat II terhadap objek sengketa dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat.

- 4.4. Bahwa berdasarkan Pasal 31 PMK Lelang, "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya." Keberatan yang dinyatakan oleh Penggugat dalam petitumnya tersebut tidak disertai dengan dalil hukum yang jelas pada posita gugatan.
- 4.5. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas objek perkara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, di antaranya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 4.6. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66), *"Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscuur libel). Oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima."*
- 4.7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Pelawan terhadap Tergugat II dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

5. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- 5.1. Bahwa gugatan *a quo* kurang pihak karena tidak turut menyertakan pihak pembeli lelang sebagai pihak dalam gugatannya. Padahal, objek sengketa tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1587 dengan luas 1.038 m² atas nama Haji Rusdi bin Rusli telah dibeli oleh pembeli lelang melalui lelang yang

Halaman 41 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



dilaksanakan oleh Tergugat II berdasarkan Risalah Lelang Nomor 88/07.01/2024-01 tanggal 19 Maret 2024.

- 5.2.** Bahwa gugatan Penggugat yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya, Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 112-113), yang menyebutkan bahwa:

"c. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) adalah bentuk error in persona yang lain yang disebut Plurium Litis Consortium. Gugatan termasuk dalam gugatan kurang pihak apabila pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat."

- 5.3.** Bahwa gugatan *a quo* sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak menarik pihak pembeli yang merupakan pemilik objek sengketa saat ini sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga objek yang disengketakan/digugat tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 621 K/SIP/1975).

- 5.4.** Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka akibat tidak jelasnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dalam perkara ini, maka cukup beralasan jika Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh gugatan yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.



3. Bahwa objek gugatan perkara *a quo* adalah sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1587 dengan luas 1.038 m² atas nama Haji Rusdi bin Rusli yang beralamat di Jalan Duta Raya No. 21, RT.002/RW.007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta.
4. Bahwa sebelum Tergugat II menjelaskan dasar hukum dalam menyanggah dalil-dalil Penggugat, Tergugat II memandang perlu untuk terlebih dahulu menyampaikan mengenai proses pelelangan *a quo* sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas dan terang bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:
 - 4.1. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1941:3) jls. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - 4.2. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa:
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
 - 4.3. Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya, pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah Perjanjian Pinjaman Nomor 89 Tahun 2019 tanggal 27 Desember 2019 antara Penggugat dan Tergugat I yang telah ditandatangani dan disepakati bersama.
 - 4.4. Guna menjamin pelunasan pinjaman tersebut, Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1587 dengan luas 1.038 m² atas nama Haji Rusdi bin Rusli yang beralamat di Jalan Duta Raya No. 21, RT.002/ RW.007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta sebagai jaminan hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17 Tahun 2020 tanggal 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2020 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00462/2020 tanggal 5 Februari 2020.

- 4.5. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji karena tidak dapat membayar kewajiban yang telah ditentukan, maka Tergugat I berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- 4.6. Bahwa sebelum dilaksanakan lelang eksekui Hak Tanggungan, Tergugat I telah memberikan teguran/peringatan kepada Penggugat, tetapi Penggugat tetap tidak melunasi kewajibannya sebagaimana yang telah dijanjikan.
- 4.7. Bahwa dikarenakan Debitur *in casu* Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan ditetapkan menjadi kredit macet, Tergugat I mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II dengan disertai dokumen persyaratan lelang yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
- 4.8. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara tersebut adalah hak Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- 4.9. Bahwa Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
- 4.9. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan permohonan lelang melalui surat Nomor 0039/ARM-EMB-MS/LL/II/2024 tanggal 19 Januari 2024 hal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/E-Auction serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada KPKNL Jakarta I *in casu* Tergugat II.

Halaman 44 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



4.10. Permohonan lelang dimaksud telah dilengkapi dengan surat dan dokumen persyaratan yang diperlukan antara lain:

- a. Salinan/fotokopi Perjanjian Pinjaman Nomor 89 Tahun 2019 tanggal 27 Desember 2019;
- b. Salinan/fotokopi sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan yang membebani objek perkara *a quo*, yaitu:
 - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 1587 atas nama Haji Rusdi bin Rusli;
 - 2) Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00462/2020 tanggal 5 Februari 2020; dan
 - 3) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17 Tahun 2020 tanggal 24 Januari 2020.
- c. Surat pernyataan Nomor 0039b/ARM-EMB-MS/LL/I/2024 tanggal 19 Januari 2024 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PT. Bank OCBC NISP, Tbk.** selaku Kreditur *in casu* Tergugat I dan pemegang hak tanggungan peringkat pertama akan bertanggung jawab apabila di kemudian hari terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan *a quo*;
- d. Surat Peringatan yakni surat nomor 00565/ARM-EMB-SP/MS/III/2023 tanggal 06 Maret 2023 hal Surat Peringatan – I (Pertama), surat nomor 00793/ARM-EMB-SP/MS/III/2023 tanggal 21 Maret 2023 hal Surat Peringatan – II (Kedua), dan surat nomor 995/ARM-EMB-SP/MS/IV/2023 tanggal 06 Maret 2023 hal Surat Peringatan – III (Ketiga);
- e. Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran tanggal 19 Februari 2024 dan Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Koran Jakarta tanggal 05 Maret 2024, sehingga pelaksanaan lelang *a quo* telah memenuhi asas publisitas sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terhadap objek lelang *a quo* dan khalayak ramai mengetahui akan adanya pelaksanaan lelang.
- f. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), yaitu SKPT Nomor 00462/2020 tanggal 14 Maret 2024 yang

Halaman 45 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



menyatakan bahwa benar atas objek lelang tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan pemegang Hak Tanggungan PT Bank OCBC NISP, Tbk dan tidak ada catatan blokir maupun sita.

g. Surat Pemberitahuan Lelang yakni surat Nomor 0039g/ARM-EMB-MS/LL/II/2024 tanggal 19 Januari 2024 hal Surat Pemberitahuan Lelang.

4.12. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank OCBC NISP, Tbk telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut Tergugat II tidak berwenang menolak permintaan untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini sesuai dengan **Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** yang berbunyi, "*Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan Lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.*"

4.13. Berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang, Tergugat II melalui surat S-248/KNL.0701/2023 tanggal 6 Februari 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Debitur PT Prima Menara Utama telah memberitahukan kepada Tergugat I mengenai jadwal atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan atau persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat I.

4.14. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 19 Maret 2024 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang nomor 88/07.01/2024-01 tanggal 19 Maret 2024 telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

4.15. Oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan, sesuai dengan **Pasal 31 Peraturan Menteri**



Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi, "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya.*"

KESIMPULAN TANGGAPAN/JAWABAN TERGUGAT II

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menyebutkan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II yang dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum, dan tidak dapat membuktikan perihal yang dituduhkan kepada Tergugat II, terlebih lagi antara Tergugat II dengan Penggugat sama sekali tidak memiliki keterkaitan/hubungan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
2. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan KPKNL Jakarta I *in casu* Tergugat II berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staasblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staasblad 1270:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa tidak ada satupun dalil dari Penggugat yang mampu membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan Tergugat II atas permintaan Tergugat telah berdasar hukum. Dengan demikian, lelang yang telah dilakukan dan Risalah Lelang yang merupakan produk hukum dari Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum. Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan,
"Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan

Halaman 47 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat seluruhnya ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian jawaban di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Mengeluarkan Tergugat II dari pihak yang bersengketa;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan penggugat kecuali terhadap hal - hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
2. Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik 01587/Duri Kepa seluas 1038 m², An. Haji RUSDI bin RUSLI, Surat Ukur No.00285/2014 Tgl.12 November 2014 yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT 002, RW 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat.
3. Bahwa Tergugat III menjelaskan mengenai objek perkara sesuai data yang ada yaitu Buku Tanah Hak Milik No.01587/Duri Kepa tercatat atas nama Haji RUSDI bin RUSLI, yang dapat diuraikan sebagai berikut;
 - a. Bahwa terdapat catatan Hak Tanggungan Nomor 02545/2015, Peringkat Pertama dibuat dihadapan APHT PPAT MARIJKE ROOSELIEN SOPAHELWAKAN, S.H, No. 13/2015 Tgl. 06/02/2015 tercatat atas nama PT BANK CIMB NIAGA TBK berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan;
 - b. Bahwa terdapat catatan Hak Tanggungan Nomor 02301/2016, Peringkat Kedua dibuat dihadapan APHT PPAT MARIJKE

Halaman 48 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



ROOSELIEN SOPAHEL UWAKAN, S.H, No. 28/2016 Tgl. 16/03/2016 tercatat atas nama PT BANK CIMB NIAGA TBK berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan;

- c. Bahwa terdapat catatan Hak Tanggungan No.07016/2018 Peringkat Ketiga, dibuat dihadapan APHT PPAT : MAKMUR TRIDHARMA,S.H., No.414/2018, Tgl. 06/09/2018. Tercatat atas nama PT. BANK CIMB NIAGA. Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan;
- d. Bahwa terdapat catatan Roya berdasarkan Surat dari PT BANK CIMB NIAGA. Tbk Tgl. 13 Januari 2020 No. 851/LDSK-GMA/ROYA/JKT/II/2020. Hak Tanggungan No. 02545/2015 (Peringkat I), 02301/2016 (peringkat II), 07016/2018 (Peringkat III) ini Hapus;
- e. Bahwa terdapat catatan Hak Tanggungan No.0462/2020 Peringkat Pertama, dibuat dihadapan APHT PPAT : MAKMUR TRIDHARMA,S.H. No.17/2020, Tgl. 24/01/2020. Tercatat atas nama PT. Bank OCBC NISP. Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan;
- f. Bahwa terdapat catatan INFORMASI berdasarkan Surat Panggilan sidang dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. W10.03/13.636/HK.02/8/2023 tanggal 10 Agustus 2023 terkait penanganan Perkara No.681/Pdt.G/2023/PN.jkt.Sel;

Berdasarkan Uraian tersebut diatas, bersama ini Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa Perkara Aquo untuk berkenan memutus perkara ini dengan Putusan :

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik 01587/Duri Kepa seluas 1038 m², An. Haji RUSDI bin RUSLI, Surat Ukur No.00285/2014 Tgl.12 November 2014 yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT 002, RW 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, mempunyai kekuatan Hukum;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain Tergugat III mohon kepada Majelis hakim kiranya berkenan memeriksa dan

Halaman 49 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus perkara ini dengan putusan seadil – adilnya (**Ex aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tanggal 1 Oktober 2024, dan atas Replik Penggugat, Para Tergugat telah mengajukan Dupliknya tanggal 15 Oktober 2024, semuanya sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat pemberitahuan hasil lelang nomor: 0039J/ARM-EMB-MS/LL/IV/2024 tanggal 16 April 2024, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat peringatan I (Pertama) dari Tergugat dengan Nomor: 00565/ARM-EMB-SP/MS/III/2023 tanggal 6 Maret 2023, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Tunggakan Pembayaran dengan Nomor: 0626/ARM/Vis-Emerging/SPT/III/2023 tanggal 06 Maret 2023, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Penggugat Nomor: 007/P/MOA/III/2023 tanggal 13 Maret 2023, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Tergugat dengan Nomor: 278/ARM-EMB-MS/SJ/III/2023 tanggal 14 Maret 2023, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Penggugat tanggal 27 Januari 2023, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Penggugat Nomor: 009/P/MOA/III/2023 tanggal 27 Maret 2023, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Penggugat Nomor Surat 009/P/MOA-PMU/III/2023 tanggal 17 April 2023, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Penggugat kepada Turut Tergugat I dengan Nomor: 025/P/JSR-KPKNL/VII/2023 tanggal 9 Agustus 2023, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Ketentuan Pasal 53 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan RI No. 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan kebijakan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Pasal 10 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/POJK.03/2021 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Siaran Pers Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Nomor: SP 85/DHMS/OJK/XI/2022 tanggal 28 November 2022, diberi tanda bukti P-12;

Halaman 50 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) dari Tergugat dengan Nomor: 357/Coll/EMB/SP1/2023 tanggal 21 Februari 2023, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Surat peringatan II (Kedua) dari Tergugat dengan Nomor: 00793/ARM-EMB-SP/MS/III/2023 tanggal 21 Maret 2023, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Surat peringatan III (Ketiga) dari Tergugat dengan Nomor: 995/ARM-EMB-SP/MS/IV/2023 tanggal 11 April 2023, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat dengan Nomor: 1756g/ARM-EMB-MS/LL/VII/2023 tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat dengan Nomor: 1986g/ARM-EMB-MS/LL/IX/2023 tanggal 21 September 2023, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat dengan Nomor 2210g/ARM-EMB-MS/LL/XI/2023 tanggal 30 November 2023, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Proposal Perdamaian Pihak Penggugat Tanggal 02 Oktober 2023 ,diberi tanda bukti P-19;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti berupa fotocopy tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan surat-surat aslinya dan ternyata cocok dan sesuai dengan bunyi surat-surat aslinya, kecuali terhadap bukti yang bertanda P-12, Penggugat tidak dapat menunjukan surat-surat aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) Nomor: 00565/ARM-EMB-SP/MS/III/2023 tertanggal 06 Maret 2023 ("Surat Nomor: 00565/ARM-EMB-SP/MS/III/2023"), diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) Nomor: 00793/ARM-EMB-SP/MS/III/2023 tertanggal 21 Maret 2023 ("Surat Nomor: 00793/ARM-EMB-SP/MS/III/2023"), diberi tanda bukti TI-2;
3. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) Nomor: 995/ARM-EMB-SP/MS/IV/2023 tertanggal 11 April 2023 ("Surat Nomor: 995/ARM-EMB-SP/MS/IV/2023") , diberi tanda bukti TI-3;
4. Fotokopi Surat Nomor: 1756g/ARM-EMB-MS/LL/VII/2023 tertanggal 31 Juli 2023, Perihal: Surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti TI-4;
5. Fotokopi Surat Nomor: 1986g/ARM-EMB-MS/LL/X/2023 tertanggal 21 September 2023, Perihal: Surat Pemberitahuan Lelang , diberi tanda bukti TI-5;

Halaman 51 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Nomor: 2210g/ARM-EMB-MS/LL/XI/2023 tertanggal 30 November 2023, Perihal: Surat Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti TI-6;
7. Fotokopi Laporan Hasil Penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Asmawi Dan Rekan dengan Nomor Laporan: 00599/2.0119-00/PI/07/0505/1/V/2023 tanggal 31 Mei 2023 , diberi tanda bukti TI-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01587/Duri Kepa atas nama Haji Rusdi Bin Rusli , diberi tanda bukti TI-8;
9. Fotokopi Keterangan Mengenai Kebijakan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tahun 2020 , diberi tanda bukti TI-9;
10. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 681/Pdt.G/2023/PN Jkt. Sel. tertanggal 07 Mei 2024 ("Putusan Perkara Nomor: 681/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel."), diberi tanda bukti TI-10;
11. Fotokopi Tanda Terima Surat Peringatan III Nomor Pengiriman: 3110132730001 Tanggal 12 April 2023, diberi tanda bukti TI-11;
12. Fotokopi Koran Jakarta tertanggal 16 Agustus 2023, Perihal: Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Obyek Jaminan Atas Nama Debitur PT Prima Menara Utama, yang akan diadakan tanggal 30 Agustus 2023, diberi tanda bukti TI-12;
13. Fotokopi Koran Jakarta tertanggal 10 Oktober 2023, Perihal: Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Obyek Jaminan Atas Nama Debitur PT Prima Menara Utama, yang akan diadakan tanggal 18 Oktober 2023,diberi tanda bukti TI-13;
14. Fotokopi Koran Jakarta tertanggal 05 Desember 2023, Perihal: Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Obyek Jaminan Atas Nama Debitur PT Prima Menara Utama, yang akan diadakan tanggal 13 Desember 2023, diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi Koran Jakarta tertanggal 05 Maret 2024, Perihal: Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Obyek Jaminan Atas Nama Debitur PT Prima Menara Utama, yang akan diadakan tanggal 19 Maret 2024, diberi tanda bukti TI-15;
16. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00462/2020 tanggal 5 Februari 2020, diberi tanda bukti TI-16;
17. Fotokopi Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 17/2020 tertanggal 24 Januari 2020, yang dibuat oleh Makmur Tridharma, S.H,diberi tanda bukti TI-17;

Halaman 52 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotokopi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996"), diberi tanda bukti TI-18;

19. Fotokopi Pasal 44 jo Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023, diberi tanda bukti TI-19;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti berupa fotocopy tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan surat-surat aslinya dan ternyata cocok dan sesuai dengan bunyi surat-surat aslinya, kecuali terhadap bukti yang bertanda TI-8, TI-9, TI-13, TI-16, TI-17, TI-18, dan TI-19, Tergugat I tidak dapat menunjukkan surat-surat aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 88/07.01/2024-01 tanggal 19 Maret 2024, diberi tanda bukti TII-1;
2. Fotokopi Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I Nomor S-248/KNL.0701/2024 tanggal 6 Februari 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Debitur PT Prima Menara Utama, diberi tanda bukti TII-2;
3. Fotokopi Surat Nomor 0039/ARM-EMB-MS/LL/I/2024 tanggal 19 Januari 2024 hal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Internet/E-Auction serta Rekomendasi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), diberi tanda bukti TII-3;
4. Fotokopi Daftar Barang, Harga Limit Lelang dan Uang Jaminan Nomor 0039a/ARM-EMB-MS/LL/I/2024 tanggal 19 Januari 2024, diberi tanda bukti TII-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 0039b/ARM-EMB-MS/LL/I/2024 tanggal 19 Januari 2024, diberi tanda bukti TII-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 0039d/ARM-EMB-MS/LL/I/2024 tanggal 19 Januari 2024, diberi tanda bukti TII-6;
7. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 00565/ARM-EMB-SP/MS/III/2023 tanggal 06 Maret 2023 hal Surat Peringatan – I (Pertama), diberi tanda bukti TII-7;
8. Fotokopi Surat Peringatan II Nomor 00793/ARM-EMB-SP/MS/III/2023 tanggal 21 Maret 2023 hal Surat Peringatan – II (Kedua), diberi tanda bukti TII-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan III Nomor 995/ARM-EMB-SP/MS/IV/2023 tanggal 11 April 2023 hal Surat Peringatan – III (Ketiga), diberi tanda bukti TII-9;
10. Fotokopi Perjanjian Pinjaman Nomor 89 Tahun 2019 tanggal 27 Desember 2019, diberi tanda bukti TII-10;

Halaman 53 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00462/2020 tanggal 5 Februari 2020 ,
diberi tanda bukti TII-11;
12. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 17 Tahun 2020 tanggal 24
Januari 2020 , diberi tanda bukti TII-12;
13. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1587 atas nama Haji Rusdi bin Rusli ,diberi
tanda bukti TII-13;
14. Fotokopi Surat Nomor 0039g/ARM-EMB-MS/LL/I/2024 tanggal 19 Januari 2024
hal Surat Pemberitahuan Lelang , diberi tanda bukti TII-14;
15. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 00462/2020 tanggal
14 Maret 2024 , diberi tanda bukti TII-15;
16. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui selebaran/tempelan tanggal 19 Februari
2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, diberi tanda bukti TII-16;
17. Fotokopi Pengumuman melalui surat kabar Koran Jakarta tanggal 05 Maret
2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua ,diberi tanda bukti TII-17;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti berupa fotocopy tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan surat-surat aslinya dan ternyata cocok dan sesuai dengan bunyi surat-surat aslinya, kecuali terhadap bukti yang bertanda TII-7,TII-8,TII-9,TII-10,TII-11, TII-12,TII-13, dan TII-16, berupa Fotokopi Printout;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 01587/Duri Kepa, tercatat atas nama Haji RUSDI bin RUSLI sesuai dengan Surat Ukur tanggal 12 November 2014, nomor 285/2014, luas 1036 m2 terbit pada tanggal 30 Desember 2014 yang terletak di Jalan Duta Raya No.21 RT 002 RW 007. Kelurahan Kembangan Selatan. Kecamatan Kembangan. Kota Administrasi Jakarta barat,, diberi tanda bukti TIII-1;

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 6 Januari 2025 dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 7 Januari 2025;

Halaman 54 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa 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 EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I :

1. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas / Obscur libels, dengan alasan :

- Tidak jelas dasar hukumnya;
- Posita dan Petitum saling bertentangan dan tidak mendukung atau tidak saling bersesuaian;
- Tidak menyebutkan sama sekali batas-batas objek perkara aquo;

2. Gugatan kurang pihak;

Sedangkan Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Nebis in idem;
2. Gugatan salah pihak (error in persona);
3. Gugatan Kbaur (Obscur libels);
4. Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, ada eksepsi yang sama yang diajukan oleh Tergugat I dan tergugat II yaitu mengenai eksepsi gugatan kurang pihak, terhadap eksepsi ini akan dipertimbangkan terlebih dahulu sekaligus, apabila eksepsi ini diterima atau dikabulkan maka eksepsi selebihnya dari Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lagi begitu sebaliknya apabila ditolak maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II selanjutnya satu persatu;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, baik Tergugat I maupun Tergugat II beralasan bahwa gugatan *a quo* kurang pihak karena tidak turut menyertakan pihak penjamin dan pembeli lelang sebagai pihak dalam gugatannya. Padahal, objek sengketa tanah Sertifikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik (SHM) No. 1587 dengan luas 1.038 m² atas nama Haji Rusdi bin Rusli telah dibeli oleh pembeli lelang melalui lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II berdasarkan Risalah Lelang Nomor 88/07.01/2024-01 tanggal 19 Maret 2024. Bahwa dalam eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, selain pemenang lelang yang tidak diajukan sebagai pihak, Tergugat I juga menyatakan bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang mempunyai kaitan langsung dengan tuduhan-tuduhan yang diajukan oleh Penggugat yaitu Haji Rusdi Bin Rusli sebagai pemilik tanah dan Notaris dan PPAT Makmur Tridharma, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat. Dengan alasan karena Penggugat dalam Gugatannya mempermasalahkan mengenai jaminan sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1587, seluas 1.038 m², yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT. 002/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat atas nama milik Haji Rusdi Bin Rusli, yang telah diletakkan hak tanggungan oleh Notaris dan PPAT Makmur Tridharma, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat

Menimbang, bahwa atas eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, Penggugat menanggapi dalam repliknya yang menyatakan bahwa:

- Secara hukum merupakan hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang ingin ditarik sebagai Tergugat berdasarkan kepentingan dan hubungan hukum dengan Penggugat;
- Penggugat sama sekali tidak memiliki kepentingan hukum untuk menggugat Haji Rusdi Bin Rusli dan Notaris dan PPAT Makmur Tridharma, S.H. karena pihak-pihak tersebut tidak pernah terlibat dalam melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan apalagi Haji Rusdi Bin Rusli telah meninggal dunia.
- Mohon Perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa Penggugat tidak menarik Pemenang Lelang karena sampai saat ini Penggugat tidak pernah diberitahu oleh Para Tergugat khususnya Tergugat I secara tertulis terkait risalah lelang maupun identitas pemenang lelang meskipun Penggugat telah memintanya kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) merupakan salah satu klasifikasi gugatan error in persona, akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena

Halaman 56 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, akibat lebih jauh gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona. Klasifikasi error in persona menurut Yahya Harahap sebagai berikut :

1. Diskualifikasi in person, yang terdiri dari :
 - tidak mempunyai hak untuk mempunyai hak untuk menggugat perkeara yang disengketakan.
 - tidak cakap melakukan Tindakan hukum.
2. Salah sasaran pihak yang digugat;
3. Gugatan kurang pihak.

Menimbang, bahwa eksepsi kurang pihak sangat berkaitan erat dengan pihak-pihak yang berhubungan langsung atau tidak berhubungan langsung sebagaimana diuraikan dalam posita, sehingga penggugat harus mempertimbangkan siapa saja yang akan dijadikan tergugat dan turut tergugat. Oleh karena itu dengan mempertimbangkan kepentingan praktis, pihak-pihak yang tidak berhubungan langsung dengan sengketa ditarik sebagai turut tergugat, dan hal ini adalah langkah strategis untuk menghindari penolakan pihak yang tidak terkait langsung dengan sengketa untuk memberikan keterangan saksi dalam proses pembuktian, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 20 Januari 1976,

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat, memperlakukan lelang tanah yang dijadikan jaminan kredit oleh Penggugat dalam mengajukan pinjaman kepada Tergugat I. Bahwa tanah yang dijaminan tersebut telah diikat dalam hak tanggungan, oleh karena telah terjadi masalah dalam pembayaran hutang oleh Penggugat sehingga jaminan kredit tersebut dilelang oleh Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III.

Menimbang, bahwa jaminan sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1587, seluas 1.038 m², yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT. 002/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat atas nama milik Haji Rusdi Bin Rusli, yang telah diletakkan hak tanggungan oleh Notaris dan PPAT Makmur Tridharma, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat dan telah dilelang oleh Tergugat I/Bank OCBC NISP, sebagaimana dalil-dalil

Halaman 57 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Gugatannya, Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa seharusnya penggugat juga menyertakan Haji Rusdi Bin Rusli sebagai Pihak Lain atau Pihak Ketiga dalam perkara ini setidaknya sebagai Turut Tergugat atau Penggugat karena kedudukan Haji Rusdi Bin Rusli sebagai pemilik tanah dan bangunan yaitu sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor: 1587, seluas 1.038 m², yang terletak di Jalan Duta Raya No. 21 RT. 002/RW. 007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat atas nama Haji Rusdi Bin Rusli yang bertindak sebagai penjamin perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I/Bank OCBC NISP. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Haji Rusdi Bin Rusli telah meninggal dunia adalah tidak relevan karena seluruh hak dan kewajiban tanggung jawab Rusdi Bin Rusli dapat dialihkan kepada ahli warisnya. Sementara itu, kedudukan Notaris dan PPAT Makmur Tridharma, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat sebagai pihak yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) seharusnya juga menyertakan Notaris tersebut dalam perkara ini setidaknya sebagai Turut Tergugat. Namun demikian, Penggugat tidak mengikutsertakan Haji Rusdi Bin Rusli dan Notaris dan PPAT Makmur Tridharma, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat sebagai pihak dalam perkara ini dan oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*). Bahwa mengenai hal ini juga telah disampaikan dalam Putusan perkara Nomor 681/Pdt G/2023/ PN Jkt Sel yang telah diputus pada tanggal 16 Mei 2024. Bahwa selain itu seharusnya dalam gugatan juga menyertakan pemenang lelang untuk digugat karena saat ini tanah tersebut telah dikuasai oleh pemenang lelang hal ini sebagaimana yang disampaikan dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata pada Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 mengenai gugatan kurang pihak. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka dengan demikian eksepsi tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan kurang pihak beralasan hukum maka eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dipertimbangkan di atas dinyatakan dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan maka dengan demikian gugatan

Halaman 58 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat cacat hukum, oleh karenanya gugatan Peggugat maka dengan demikian gugatan Peggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Peggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Peggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 118 HIR serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan kurang pihak;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Peggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 435..000,00 (empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin tanggal 17 Pebruari 2025 oleh kami, Lucy Ermawati, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Imelda Herawati Dewi Prihatin, S.H..M.H dan Afrizal Hady, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL tanggal 23 Januari 2025, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 25 Februari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Noerdiansyah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 59 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL



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

Imelda Herawati Dewi Prihatin, S.H..M.H.

Lucy Ermawati, S.H., M.H

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

Panitera Pengganti,

Noerdiansyah, S.H., M.H.

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran/PNBP: Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses.....: Rp. 100.000,00
3. Penggandaan.....: Rp. 63.000,00
4. Penggilan: Rp. 182.000,00
5. PNBP Panggilan: Rp. 40.000,00
6. Biaya sumpah: Rp. 50.000,00
7. Materai: Rp. 10.000,00
8. Redaksi.....: Rp. 10.000,00

Jumlah Rp. 435.000,00

(empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Halaman 60 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 419/Pdt.G/2024/PN JKT.SEL

Disclaimer

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

Halaman 60