



**P U T U S A N**

**Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Siti Nuraseha**, bertempat tinggal di Leuwinanggung RT 001 RW 004 Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok., Leuwinanggung, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tatang, S.E., S.H., M.H., CPL., M. Yunus Yunio, S.H., M.H., CPL., Siti Handayani Herdiyanti, S.Kom., S.H., M.M., Dwi Haryadi, S.H., Muhamad Surahman, S.H., Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum Andi Tatang Supriyadi & Rekan, beralamat di Graha Widia Kavling Bri A3/6 RT 002 RW 005 Kelurahan Kalibaru Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**L a w a n:**

**1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor,**

beralamat di Jalan Veteran Nomor 45, RT 01 / RW 05, Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bimo Aryo Kepala KPKNL Bogor, Hikmah Anita Kepala Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bogor, Popi Damayanti Pelaksana pada KPKNL Bogor Sodi Haryatiningsih Pelaksana pada KPKNL Bogor, Egi Indra Wilantika Pelaksana pada KPKNL Bogor dan Arief Febiyanto Pelaksana pada KPKNL Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-309/MK.6/KN.7/2023 tanggal 9 Mei 2023, dan Surat Tugas Nomor ST-1424/KNL.0803/2023 atas nama Sodi Haryatiningsih, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**2. PT. Bank Central Asia Tbk.,** berkedudukan di Jakarta Pusat dan

berkantor di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan MH. Thamrin Nomor 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini Subur Tan, John Kosasih bertindak dalam kedudukan masing-masing selaku Direktur dalam hal ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada

*Halaman 1 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Zulfahmi Rizki Adriansyah, Elisabeth Tri Putri, Donna Francy, Laurentia Ayu Kartika Putri, Alifah Fanny Fadhillah, Timotius Clement, Risdiana Izzaty, Dimas Purna Adi Siawa, Nathalia Michelle, Joko Bandung Pamungkas, Frank Hizkia Pebrianto Purba, Ilham Putra Susanto, Gabriella Latieva Dinar, Pia Adelina, Yosephine Susanto, Karina Putri Adelia, Irena Andriani, seluruhnya Karyawan PT Bank Central Asia Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0418/ST/DIR/2023 tanggal 18 April 2023, selanjutnya memberikan Kuasa Substitusi Nomor 305/W09-HKM/2023 tanggal 2 Mei 2023 kepada Rio Arius Sopacua, S.H., Suryanto Sigo, S.H., M.H., Ivan Nopyansyah Sigran, S.H., Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Firma Abhimata yang berdomisili di Apartment Taman Kemayoran Condominium, Tower Akasia Lt. Dasar Unit C 01 Jalan Benyamin Suaeb, Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**3. Zulfahmi Rizki Adriansyah**, beralamat di Komplek PTB,

Blok 1 B/17, RT 04 / RW 05, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rio Arius Sopacua, S.H., Suryanto Siyo, S.H., M.H., Ivan Nopyansyah Sigran, S.H., Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Firma Abhimata yang berdomisili di Apartment Taman Kemayoran Condominium, Tower Akasia Lt. Dasar Unit C 01 Jalan Benyamin Suaeb, Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKKLF-01-V-2023 tanggal 2 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**4. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Depok**, beralamat di Jalan Boulevard Grand Depok City, Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hodidjah, S.H., S.Sos., M.M., Murdianto Hendro Sakti, S.H., Nana Sumarna S.H., Meena Z Larassati, S.H., Moch. Ridho Pradana, Moch. Afif Qomarudin, Gianni Rizky L. D., A.Md., Latif Rohmani, yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Depok, Jalan Boulevard Sektor Anggrek Kota Kembang, Grand Depok City, Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 30/SKU-MP.02.03-32.76/IV/2023 tanggal 2

Halaman 2 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2023 dan berdasarkan Surat Tugas Nomor 274/ST-32.76/V/2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**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 31 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 6 April 2023 dalam Register Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### A. TENTANG KEWENANGAN ABSOLUT DAN RELATIF

1. Bahwa pada dasarnya permasalahan atau sengketa antara para pihak adalah adanya perbuatan melawan hukum atas lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I dan kedudukan Tergugat III sebagai pembeli yang sejatinya mewakili Tergugat II, yang artinya Tergugat II berkapasitas sebagai principal pembeli dalam lelang, maka terhadap perkara Perbuatan Melawan Hukum yang demikian merupakan kewenangan absolut Pengadilan Negeri;
2. Bahwa selanjutnya, mengingat objek sengketa terletak di Jalan Leuwinanggung No. 11 RT.001 RW.004 Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok. maka, kompetensi relatif dari perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Depok. Mengingat gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan domisili Objek Sengketa (*Forum Rei Sitae*) sehingga hal ini telah sesuai dengan Pasal 118 ayat (3) HIR;

Adapun dasar gugatan (Posita) dari Penggugat adalah sebagai berikut:

### B. TENTANG PENGUGAT DAN PARA TERGUGAT

1. Bahwa pada awalnya Penggugat adalah pemilik beberapa bidang tanah yang terletak di Jalan Leuwinanggung No. 11 RT.001 RW.004 Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok, berdasarkan Sertipikat Hak Milik sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Milik No.1163/Leuwinanggung (Sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2265/Leuwinanggung) seluas 100 M2;
  - b. Sertifikat Hak Milik No.3012/Leuwinanggung (Sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2266/Leuwinanggung) seluas 162 M2;

Halaman 3 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Serifikat Hak Milik No.3013/Leuwinanggung (Sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2267/Leuwinanggung) seluas 401 M2;
  - d. Sertifikat Hak Milik No.03931/Leuwinanggung (Sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2268/Leuwinanggung) seluas 80 M2;
  - e. Sertifikat Hak Milik No.04352/Leuwinanggung (Sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2269/Leuwinanggung) seluas 53 M2;
  - f. Sertifikat Hak Milik No.176/Leuwinanggung (Sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2264/Leuwinanggung) seluas 660 M2;
  - g. poTerhadap objek benda tidak bergerak di atas selanjutnya disebut Objek Sengketa/Objek Lelang;
2. Bahwa perlu dijelaskan terlebih dahulu, Penggugat memiliki latar belakang seorang pengusaha yang bergerak di bidang Pengelolaan biji plastik yang juga merupakan nasabah Tergugat II sejak lama, di mana diantara keduanya pernah saling memberikan manfaat. Pada satu ketika Penggugat sedang membutuhkan modal untuk suatu pekerjaan dibidang bisnis nya, sehingga Penggugat pernah mengajukan pinjaman kepada Tergugat II senilai Rp.7.799.999.996,- (Tujuh Miliar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah) dengan Nomor Perjanjian: 00089/CBB/SPPK/2017, tertanggal 04 September 2017 atas nama Siti Nuraseha berdasarkan No rekening : 740-104111-1;
3. Bahwa Penggugat awalnya tidak pernah memiliki masalah pembayaran dengan Tergugat II, namun pada waktu itu mengalami penurunan terhadap pendapatan perusahaan dan menyebabkan kebangkrutan terhadap perusahaan yang dimiliki oleh penggugat, sehingga banyak pembayaran terhadap Penggugat menjadi macet yang mengakibatkan Penggugat sulit melakukan pembayaran kepada Tergugat II;
4. Bahwa selain itu, Penggugat juga tersandung masalah hukum yang menyebabkan aktivitas perusahaan milik Penggugat berhenti total sehingga Penggugat selalu berupaya berkomunikasi dengan Tergugat II perihal itikad baik Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan kredit pinjaman kepada Tergugat II karena Objek Sengketa pada saat itu memiliki pembeli dengan nilai yang sesuai dengan harga pasar yaitu

Halaman 4 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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

sebesar Rp. Rp.10.137.240.000,- (Sepuluh Miliar seratus tiga puluh tujuh juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah);

5. Bahwa nilai Objek Sengketa tersebut merupakan nilai pasar yang layak atau patut, mengingat Objek Sengketa pun terletak pada wilayah yang sangat strategis. Namun hal tersebut tentunya membutuhkan proses

karena Penggugat sebagai pemilik Objek Sengketa pada saat itu masih belum dapat keluar dari tahanan, di lain sisi pihak Tergugat II pada saat itu tidak berkeberatan dan masih berkomunikasi baik dengan Penggugat;

6. Bahwa diketahui kemudian Objek Sengketa milik Penggugat telah diajukan lelang berdasarkan risalah lelang nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019 (selanjutnya disebut Risalah Lelang) secara parate eksekusi oleh Tergugat II kepada Tergugat I, di mana Tergugat II selaku Pemohon Lelang dan Tergugat III berkapasitas sebagai Penerima Kuasa dari Tergugat II untuk membeli Objek Sengketa yang diajukan lelang oleh Tergugat II;

7. Bahwa dalam proses lelang dan jual beli objek lelang dapat dikatakan Tergugat II selaku Penjual (i.c. Pemohon Lelang) sekaligus sebagai Pembeli, hal tersebut dikarenakan Tergugat II merupakan principal atas Surat Kuasa Khusus Nomor 280/ST/DIR/2019 tanggal 12 Juli 2019, dengan kata lain Tergugat III hanyalah mewakili kepentingan hukum Tergugat II tidak berkapasitas sebagai principal pembeli atas Objek Sengketa;

8. Bahwa berdasarkan risalah lelang nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019 (selanjutnya disebut Risalah Lelang) yang pernah dipertunjukkan kepada Penggugat Objek Sengketa telah dijual dengan harga yang sangat murah dan tidak masuk akal yaitu sebesar RP.5.838.890.000,- (Lima Miliar Delapan Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah). Dari harga tersebut selain tidak sesuai harga pasar yang jauh lebih tinggi juga tentunya tidak dapat menutupi seluruh utang Penggugat, sehingga lelang yang dilakukan secara parate eksekusi ini menurut pandangan Penggugat adalah akal-akalan dan/atau bersifat manipulatif agar dapat dijual kembali oleh Tergugat II dengan harga yang jauh lebih tinggi tanpa memberikan keuntungan bagi Penggugat. Karena sejatinya Penggugat masih memiliki hak atas kelebihan harga jual atas Objek Sengketa *a quo*;

## C. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Halaman 5 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

### 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

1. Bahwa berdasarkan peristiwa hukum tentang eksekusi lelang melalui parate eksekusi di atas, dapat dikatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang akan Penggugat jelaskan secara terperinci pada bagian ini;
2. Bahwa pertama-tama akan Penggugat lakukan pembahasan terlebih dahulu tentang Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";
3. Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:
  - a. ada perbuatan melawan hukum;
  - b. ada kesalahan;
  - c. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
  - d. ada kerugian.
4. Bahwa pada unsur adanya perbuatan melawan hukum dapat diartikan adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum baik melawan hukum tertulis (undang-undang) maupun hukum tidak tertulis sehingga dapat dikategorikan sebagai berikut:
  - a. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang;
  - b. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya;
  - c. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum public;
  - d. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdata);
  - e. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan

Halaman 6 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### Disclaimer

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



sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

5. Bahwa kemudian terdapat adanya unsur kesalahan yang dapat terjadi karena kesengajaan atau kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedangkan, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;

6. Bahwa selanjutnya adanya unsur hubungan sebab akibat (hubungan kausalitas) yang berarti ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut;

7. Bahwa yang terakhir adanya unsur kerugian yang terdiri dari kerugian materil misalnya keuntungan yang akan diperoleh dan immaterial misalnya ketakutan, kekecewaan, penyesalan, sakit, dan kehilangan semangat hidup yang pada prakteknya akan dinilai dalam bentuk uang;

8. Bahwa setelah menjelaskan tentang Perbuatan Melawan Hukum, Penggugat juga terlebih dahulu akan membahas tentang sah nya jual beli berdasarkan keilmuan dan norma hukum perdata;

9. Bahwa Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Hukum Adat mengatur mengenai jual-beli tanah yang menganut sifat terang dan tunai. Yang dimaksud dengan tunai dan terang adalah bentuk sifat dari jual beli tanah yang digunakan sampai saat ini. Perbuatan jual beli tanah dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Tunai (*contant*), juga mempunyai arti harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian;

10. Bahwa menurut Pasal 1457 KUHPerdata, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa unsur esensial perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas suatu barang dan pembayarannya harus dengan uang;

12. Bahwa kemudian mengenai jual beli yang sah secara hukum tentunya haruslah berpangku pada Pasal 1320 KUHPdata yang terdiri dari empat syarat sahnya perjanjian jual beli yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Orang dikatakan telah memberikan persetujuan/sepakatnya (*toestemming*), kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati. Kalau demikian, sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara kedua kehendak. Sepakat tersebut mencakup pengertian tidak saja "sepakat" untuk mengikatkan diri, tetapi juga sepakat untuk mendapatkan prestasi;

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Siapapun yang menurut ketentuan hukum dapat mengemban hak dan kewajiban yang dihasilkan oleh perjanjian, dianggap memiliki kewenangan untuk bertindak. Dengan kata lain, setiap subjek hukum yang berwenang dalam melakukan perbuatan hukum berhak menjadi pengemban hak dan kewajiban;

c. Mengenai suatu hal tertentu

Dalam Pasal 1333 KUHPdata dikatakan, bahwa suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok benda (*zaak*) yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Menurut tradisi, untuk sahnya suatu perjanjian, maka objek perjanjian haruslah: 1) Dapat ditentukan; 2) Dapat diperdagangkan (*diperbolehkan*); 3) Mungkin dilakukan; 4) Dapat dinilai dengan uang;

d. Suatu sebab yang halal

Suatu klausa atau sebab yang halal berhubungan dengan isi dari perjanjian. Asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian dibatasi dengan adanya syarat ini yang mendahulukan kepentingan yang mempunyai hirarki lebih tinggi di masyarakat. Pada umumnya, suatu tindakan hukum akan dinyatakan dilarang dalam hal perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum;

13. Bahwa kesepakatan kehendak pada prinsipnya baru terjadi setelah adanya penawaran (*offer*) dari salah satu pihak yang kemudian diikuti dengan penerimaan tawaran (*acceptance*) oleh pihak lain dalam perjanjian

Halaman 8 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### Disclaimer

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

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



tersebut, sehingga menurut teori ini kesepakatan antar pihak terjadi pada saat penjual mengajukan penawaran;

**14.** Bahwa menurut Teori Konfirmasi menjelaskan bahwa suatu kata sepakat telah ada atau dianggap telah terjadi ketika pihak yang melakukan penawaran mendapat jawaban atau konfirmasi jawaban dari pihak yang menerima tawaran, ketika penjual mendapat jawaban dari pembeli atas berita konfirmasi jawaban dari pihak yang melakukan penawaran termasuk juga informasi yang dikirimkan oleh pembeli yang telah memenuhi persyaratan dinyatakan valid;

**15.** Bahwa selanjutnya jual beli adalah bertentangan dengan hukum jika terdapat unsur sebagaimana termaktub di dalam Pasal 1321 KUHPerdara yaitu 1. kekhilafan/kesesatan (*dwaling*) jo. pasal 1322 KUHPerdara. 2. paksaan (*dwang*), Jo. pasal 1323, 1324, 1325, 1326 dan 1327 KUHPerdara. 3. penipuan (*bedrog*) Jo. pasal 1328 KUHPerdara;

**16.** Bahwa Perkembangan dalam BW dapat dilihat dengan penambahan suatu alasan baru untuk pembatalan suatu perjanjian. Ketentuan tentang alasan-alasan pembatalan perjanjian diatur didalam 2 pasal pada buku 3 dan buku 6 sebagai berikut:

- a. Pasal 3 : 44 lid 1 NBW (dapat dibaca : Buku 3 pasal 44 ayat 1) menyebutkan bahwa perbuatan hukum dapat dibatalkan jika terjadi adanya : a. ancaman (*bedreiging*) b. penipuan (*bedrog*) c. penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
- b. Pasal 6 : 228 lid 1 NBW (dapat dibaca : pasal 228 ayat 1, Buku 6) menyebutkan bahwa suatu perjanjian yang lahir (terjadi) karena pengaruh kesesatan (*dwaling*) dan apabila dia mendapat gambaran sebenarnya, maka perjanjian itu tidak akan dibuat, maka perjanjian itu dapat dibatalkan;
- c. apabila kesesatan itu disebabkan oleh penjelasan yang keliru dari kedua belah pihak, kecuali apabila perjanjian itu dapat diterima dan ditutup walaupun tanpa adanya penjelasan tersebut;

**17.** Bahwa atas dasar uraian tersebut di atas, pada intinya Penggugat ingin menyampaikan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses lelang atas objek sengketa karena Proses jual beli dalam lelang telah melanggar konsep hukum dalam Pasal 1457 KUHPerdara tentang jual beli jo. Pasal 1320 KUHPerdara yang kemudian menimbulkan kerugian bagi Penggugat, adapun pokok permasalahannya akan diterangkan sebagai berikut:



- a. Dalam peristiwa hukum a quo subjek hukum dalam jual beli barang lelang dilakukan oleh Tergugat II (i.c. BCA) seorang, di mana pada satu sisi sebagai pemohon lelang (penjual) dan sisi lain sebagai pembeli dengan memberikan kuasa kepada Tergugat III berdasarkan Surat Kuasa Khusus;
- b. Pembelian atas objek sengketa tidak dilakukan secara terang dan tunai serta asas itikad baik (*good faith*) sebagaimana maksud dan tujuan Pasal 1457 KUHPerdara;
- c. Perikatan jual beli yang dilakukan Tergugat II terhadap dirinya sendiri melanggar Pasal 1320 KUHPerdara baik dari sudut pandang syarat subjektif maupun syarat objektif;
- d. Tergugat I melanggar hukum karena melakukan lelang dengan cara melawan hukum perdata dan tidak patuh pada prinsip kehati-hatian;

**18.** Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019 jelas terlihat, Pemohon Lelang (penjual) adalah Tergugat II begitupun pembeli Objek Sengketa/Objek Lelang adalah Tergugat II sebagai principal dalam Surat Kuasa Khusus Nomor 280/ST/DIR/2019 tanggal 12 Juli 2019 untuk memberikan kuasa kepada Tergugat III;

**19.** Bahwa akad jual beli objek sengketa/objek lelang yang dilakukan oleh satu pihak jelas melanggar ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara karena Bagaimana bisa satu orang melakukan proses akad jual beli kepada diri sendiri?. Logika hukum dari Pasal 1457 KUHPerdara adalah adanya pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Dengan kata lain, jual beli tidak dapat dilakukan sendiri untuk diri sendiri;

**20.** Bahwa dengan demikian jual beli Objek Sengketa/Objek Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai penjual sekaligus pembeli merupakan perbuatan melawan hukum dalam perspektif melawan undang-undang;

**21.** Bahwa kemudian kedudukan Tergugat III sebagai penerima kuasa dari Tergugat II yang turut memposisikan diri sebagai pembeli juga merupakan perbuatan melawan hukum baik karena kesengajaan maupun kealpaan;

**22.** Bahwa perbuatan Tergugat III dapat dikategorikan melawan hukum karena kesengajaan karena Tergugat III sejatinya adalah pegawai dari Tergugat II, sehingga seharusnya Tergugat III mengetahui secara sadar



akan perbuatan pembelian Objek Sengketa/Objek Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II;

**23.** Bahwa di lain sisi, perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III dapat pula dikategorikan sebagai kealpaan karena Penggugat telah melakukan konfirmasi kepada Tergugat III tentang jual beli fiktif Objek Sengketa/Objek Lelang, yang mana Tergugat III menyatakan tidak mengetahui sama sekali tentang surat kuasa dan nama dirinya yang mewakili Tergugat II sebagai Pembeli Objek Lelang. Artinya terdapat dugaan kuat proses parate eksekusi ini berjalan secara fiktif;

**24.** Bahwa kemudian dalam jual beli harus didasarkan pada asas terang dan tunai, artinya jelas para pihak dan tunai pembayarannya. Jika dilihat pada peristiwa hukum *a quo*, subjek hukum (penjual dan pembeli) dibuat seolah-olah terdapat 2 pihak yaitu Tergugat II dan Tergugat III meskipun sejatinya Tergugat III hanyalah penerima kuasa dari Tergugat II, hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah sengaja melakukan kesesatan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) di dalam proses jual beli objek lelang. Selanjutnya, mana mungkin jual beli objek lelang dilakukan secara tunai jika pihak dalam jual beli hanya 1 pihak yaitu Tergugat II?? Hal ini merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan kesesatan dalam bertindak dan berfikir karena sejatinya tidak ada penyerahan uang antara penjual dan pembeli karena uang pembeli adalah uang penjual;

**25.** Bahwa dengan demikian konsep jual beli yang terang dan tunai pun terbantahkan karena peristiwa hukum nya cacat dan mengandung unsur manipulasi dari sudut pandang subjek dan konsep jual beli. Perbuatan yang demikian juga telah mengingkari asas beritikad baik (*good faith*) dalam tatanan hukum perdata, sehingga Tergugat II dan Tergugat III juga dapat dikategorikan sebagai pihak yang tidak beritikad baik dalam jual beli;

**26.** Bahwa selanjutnya Tergugat I merupakan salah satu kantor vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Lembaga yang dimohonkan Tergugat II untuk melaksanakan lelang atas Objek Sengketa. Di mana Tergugat I dalam perkara *a quo* telah menerbitkan Akta Autentik berupa Risalah Lelang 1211/32/2019, tanggal 25 Juli 2019 (selanjutnya disebut Risalah Lelang). Adapun Risalah Lelang dikatakan akta autentik karena pembuatan atau terjadinya akta tersebut dilakukan oleh dan atau di hadapan seorang Pejabat Umum yang berwenang untuk membuatnya yaitu Pejabat Lelang;



27. Bahwa jika dikaitkan dengan peristiwa hukum di atas tentang tidak terpenuhinya asas dan norma jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata dan menyimpangi Pasal 1320 KUHPdata, maka dapat dikatakan Risalah Lelang sebagai Akta Autentik pun cacat atau batal demi hukum karena selain melanggar syarat subjektif Risalah Lelang telah melanggar syarat objektif suatu perjanjian jual beli;

28. Bahwa Tergugat I sebagai Lembaga yang berwenang melaksanakan lelang harus berpedoman pada prinsip kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, artinya Tergugat I seharusnya melakukan seleksi pembeli secara komprehensif sehingga tidak terjadi kesalahan fatal seperti peristiwa *a quo* di mana Pembeli dan Penjual adalah pihak yang sama yaitu Tergugat II;

29. Bahwa kemudian dalam hal melaksanakan lelang seharusnya Tergugat I menggunakan jasa penilai objek dan mencari penawaran tertinggi, namun hal tersebut tidak dilakukan Tergugat I bahkan terlihat Tergugat I turut berperan untuk melakukan jual beli objek lelang secara fiktif dengan harga yang sangat murah. Hal tersebut dapat terlihat dari sikap diamnya Tergugat I atas perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli objek lelang;

30. Bahwa perbuatan Tergugat I sangat vatal, karena jika Tergugat I memiliki sikap kehati-hatian maka jual beli fiktif sebagaimana telah dijelaskan di atas tidak akan terjadi dan akta autentik berupa Risalah Lelang pun tidak akan pernah lahir, sehingga perbuatan Tergugat I yang demikian dikategorikan perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan Risalah Lelang yang isinya mengandung unsur melawan hukum;

31. Bahwa dengan demikian dapat Penggugat simpulkan Para Tergugat secara bersama-sama melakukan Perbuatan Melawan Hukum di mana atas perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

32. Bahwa berkaitan dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat dapat dijelaskan, pada dasarnya sejak awal Objek Sengketa/Objek Lelang ditaksir senilai Rp.10.137.240.000,- (Sepuluh Miliar seratus tiga puluh tujuh juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) oleh karena itu, Penggugat mendapatkan Pinjaman senilai Rp.7.799.999.996,- (Tujuh Miliar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah), bahwa penggugat sudah melakukan pembayaran sejumlah Rp.799.999.996 (Tujuh Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Sembilan



Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah) dari jumlah total utang sehingga sisa utang Penggugat sejumlah Rp.7.000.000.000. (tujuh miliar rupiah);

**33.** Bahwa berkaitan dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat dapat dijelaskan, pada dasarnya sejak awal Objek Sengketa/Objek Lelang ditaksir senilai Rp.10.137.240.000,- (Sepuluh Miliar seratus tiga puluh tujuh juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) oleh karena itu, Penggugat mendapatkan Pinjaman senilai Rp.7.799.999.996,- (Tujuh Miliar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Enam Rupiah), artinya jika dilakukan secara baik dan tidak melawan hukum seharusnya Penggugat masih memiliki keuntungan sejumlah Rp.4.161.110.000,- (empat miliar seratus enam puluh satu juta seratus sepuluh ribu rupiah) dari harga jual lelang sejumlah Rp.5.838.890.000,- (Lima Miliar Delapan Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah) yang dilakukan oleh Pihak Tergugat II yang diduga melakukan dengan cara perbuatan melawan hukum;

**34.** Bahwa atas dasar demikian Penggugat mengalami kerugian senilai Rp.4.161.110.000,- (empat miliar seratus enam puluh satu juta seratus sepuluh ribu rupiah) karena lelang dilakukan secara melawan hukum, yang diperhitungkan dari nilai penawaran pada tahun 2019 yaitu Rp.10.137.240.000,- (Sepuluh Miliar seratus tiga puluh tujuh juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) dan harga jual lelang yaitu Rp.5.838.890.000,- (Lima Miliar Delapan Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah) yang dilakukan oleh Pihak Tergugat II yang diduga melakukan dengan cara perbuatan melawan hukum;

**35.** Bahwa oleh karena Penggugat mengalami kerugian materil senilai Rp.4.161.110.000,- (empat miliar seratus enam puluh satu juta seratus sepuluh ribu rupiah), maka Patut dan berdasarkan hukum jika Tergugat II dihukum untuk mengganti kerugian Penggugat senilai Rp.4.161.110.000,- (empat miliar seratus enam puluh satu juta seratus sepuluh ribu rupiah);

**36.** Bahwa karena perkara ini dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maka, Para Tergugat patut untuk dihukum membayar biaya perkara;

## D. PERMOHONAN

Berdasarkan alasan serta fakta-fakta hukum yang telah Penggugat uraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam proses lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019 Batal Demi Hukum;
4. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp Rp.4.161.110.000,- (empat miliar serratus enam puluh satu juta serratus sepuluh ribu rupiah);
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Namun, bilamana melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat I masing-masing menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 130 HIR, Hakim wajib mendamaikan Para Pihak yang berperkara. Oleh sebab itu dengan berpedoman kepada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan, dan apabila Para Pihak tidak bisa menentukan Mediator maka Pengadilan dalam hal ini Majelis Hakim dapat menunjuk seorang Hakim Mediator untuk mendamaikan Para Pihak berperkara dan atas permintaan Para Pihak yang berperkara Majelis Hakim telah menunjuk Ahmad Adib, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tanggal 24 Juli 2023, upaya perdamaian tidak berhasil dilakukan, oleh karena itu persidangan dimulai dengan pembacaan surat gugatan dan atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat I mengajukan jawabannya tanggal 24 Agustus 2023, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi atas 7 (tujuh) bidang tanah dalam 1

Halaman 14 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu) hamparan sebagaimana diuraikan dalam:

- a. SHM Nomor 176/Leuwinanggung, an. Nyonya Siti Nuraseha luas 660 M2;
  - b. SHM Nomor 1126/Leuwinanggung, an. Adung luas 368 M2;
  - c. SHM Nomor 1163/Leuwinanggung, an. Adung luas 100 M2;
  - d. SHM Nomor 3012/Leuwinanggung, an. Nyonya Siti Nuraseha luas 162 M2;
  - e. SHM Nomor 3013/Leuwinanggung, an. Adung luas 414 M2;
  - f. SHM Nomor 03931/Leuwinanggung, an. Nyonya Siti Nuraseha luas 80 M2;
  - g. SHM Nomor 04352/Leuwinanggung, an. Nyonya Siti Nuraseha luas 53 M2.
- berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Jalan Leuwinanggung Raya No. 11, Kel. Leuwinanggung, Kec. Tapos, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat (Objek Perkara), yang dilakukan melalui Tergugat I dengan status lelang laku terjual kepada Sdr. Zulfahmi Rizki Adriansyah (Kuasa dari PT Bank BCA, Tbk);
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena:

- a. Penggugat terbukti wanprestasi atas pinjaman/kredit dari Tergugat II berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 tanggal 1 Agustus 2016 berikut segala perubahannya, dengan adanya Surat Peringatan I No.051/W09-HKM/2018 tanggal 09 Agustus 2018, Surat Peringatan II No.072/W09-HKM/2018 tanggal 29 Agustus 2018 dan Surat Peringatan III No. 096A/W09-HKM/2018 tanggal 19 September 2018, yang ketiganya diterbitkan oleh Tergugat II kepada Penggugat;
  - b. Bahwa proses lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum;
3. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka tergugat I akan menyampaikan uraian Jawaban di bawah ini;

## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I dalam Jawaban ini;
2. Eksepsi Kompetensi Absolut

Halaman 15 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Penggugat pada petitum gugatan halaman 13 butir 2 memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan Tergugat I dalam proses lelang adalah perbuatan melawan hukum;
- b. Bahwa selanjutnya, pada petitum gugatan halaman 13 butir 3, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019 batal demi hukum;
- c. Bahwa dapat Tergugat I jelaskan, bahwa Tergugat I merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dalam hal ini menyelenggarakan fungsi antara lain pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan, Vendu Reglement dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- d. Bahwa Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 (Perma 2/2019), mengatur bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara;
- e. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Perma 2/2019 disebutkan bahwa Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- f. Bahwa selanjutnya pada Pasal 10 dan 11 Perma a quo, mengatur sebagai berikut:

Pasal 10:

"Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan";

Pasal 11:

"Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili";

Halaman 16 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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)



g. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, tindakan Tergugat I melaksanakan lelang *a quo* adalah tindakan Pejabat Pemerintahan, maka petitum Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat I tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019 batal demi hukum, jelas-jelas merupakan kewenangan PTUN;

h. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok kiranya dapat memberikan putusan sela atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan Pokok Perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang Tergugat I sampaikan, serta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### 3. Eksepsi *Error In Persona*

a. Bahwa sesuai dalil-dalil Penggugat adalah mengenai keberatannya atas pelaksanaan lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I. Untuk itu perlu Tergugat I sampaikan bahwa terjadinya proses lelang objek perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang Nomor: 214/RPK/2019 tanggal 26 Februari 2019 dari Tergugat II atas nama Debitur Siti Nuraseha (Penggugat);

b. Bahwa Surat Permohonan Lelang tersebut disertai dengan Surat Pernyataan dari Tergugat II tanggal 26 Februari 2019 yang ditandatangani oleh Wiwin Wielianti selaku Vice President dan Erika Elsyse selaku Assistant Vice President - PT Bank Central Asia, Tbk., sebagaimana dikutip pada angka 2: "Bahwa sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan sesuai dengan butir 1 diatas, PT BCA Tbk selaku Kreditur bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang terkait dengan hak tanggungan obyek lelang";

c. Bahwa selain itu, telah diatur pula dalam ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016 yang menyebutkan: "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh penjual";

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana, sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan KPKNL Bogor sebagai pihak Tergugat I dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;

### DALAM POKOK PERKARA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa substansi gugatan sebagaimana dituangkan dalam dalil gugatan Penggugat adalah terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang merupakan barang jaminan kredit Penggugat kepada Tergugat II sesuai Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 tanggal 1 Agustus 2016 berikut segala perubahannya;
3. Bahwa objek perkara *a quo* telah diikat hak tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 04121/2017 tanggal 27 April 2017, Nomor 11303/2016 tanggal 1 Desember 2016, Nomor 11196/2016 tanggal 28 November 2016 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 176/2017 tanggal 4 April 2017, Nomor: 492/2016 tanggal 1 November 2016 dan Nomor: 488/2016 tanggal 27 Oktober 2016;
4. Bahwa mengingat Penggugat telah wanprestasi atas perjanjian *a quo* sebagaimana diakuinya dalam dalil gugatan halaman 3 angka 3, maka Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Exsecutie dengan melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UUHT;
5. Bahwa lebih lanjut Penjelasan Pasal 14 UUHT menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan ketentuan peraturan Hukum Acara Perdata;
6. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat II mengajukan permohonan lelang objek perkara *a quo* kepada Tergugat I, oleh karenanya tindakan Tergugat II yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Penggugat melalui Tergugat I adalah tindakan yang telah sesuai peraturan perundang-undangan;
7. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 9 angka 17 huruf d surat gugatannya yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I melanggar hukum karena melakukan lelang dengan cara melawan hukum perdata dan tidak patuh pada prinsip kehati-hatian;

Halaman 18 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

### 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

8. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat jelas-jelas berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa dalam permasalahan *a quo*, Tergugat I sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

10. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat I dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1940:56 jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*) Staatsblaad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblaad 1930:85 jo. PMK No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

11. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat I diawali dengan permohonan dari Tergugat II selaku Penjual melalui surat Nomor: 214/RPK/2019 tanggal 26 Februari 2019 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan & Pengantar SKPT;

12. Bahwa surat permohonan lelang tersebut dilampiri dokumen-dokumen persyaratan lelang antara lain sebagai berikut:

- Copy Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 tanggal 1 Agustus 2016;
- Copy Surat Peringatan I, II dan III;
- Copy Sertifikat Hak Milik (SHM);
- Copy SHT dan APHT;
- Laporan Penilaian dari KJPP;
- SKPT;
- Surat Pernyataan.

13. Bahwa setelah menerima surat permohonan lelang dari Tergugat II tersebut, Tergugat I meneliti kelengkapan dokumen-dokumen persyaratan lelang, dan sesuai Pasal 13 PMK 27/2016 Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang yang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subyek dan Objek Lelang, maka Tergugat I menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui surat Nomor S-2594/WKN.08/KNL.03/2019 tanggal 18 Juni 2019 perihal Penetapan Jadwal Lelang;

14. Bahwa selanjutnya, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Sdr. Zulfahmi Rizki Adriansyah selaku Kuasa

Halaman 19 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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

dari PT Bank BCA, Tbk (Pembeli Lelang) dan hasil pelaksanaannya dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum;

**15.** Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 11 angka 28 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I sebagai lembaga berwenang melaksanakan lelang harus berpedoman pada prinsip kehati-hatian dan seharusnya melakukan seleksi pembeli sehingga tidak terjadi kesalahan fatal dimana Pembeli dan Penjual adalah sama;

**16.** Bahwa dapat Tergugat I sampaikan, bahwa Tergugat II selaku kreditur dapat membeli melalui lelang terhadap agunan kreditnya sendiri, namun sifatnya pembelian sementara sampai kemudian kreditur akan menunjuk pembeli yang sebenarnya dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun. Bahwa pembelian sementara oleh Tergugat II atas objek lelang *a quo* telah dilampiri dengan Akta Pembelian buat Orang Lain atau *Acte De Command* Nomor 01 tanggal 22 Juli 2019, sehingga sah secara hukum;

**17.** Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat pada halaman 11 angka 29 yang pada intinya menyatakan bahwa dalam melaksanakan lelang seharusnya Tergugat I menggunakan jasa penilai objek dan mencari penawaran tertinggi;

**18.** Bahwa perlu Tergugat I tegaskan, bahwa terkait nilai objek lelang, telah diatur dalam PMK 27/2016 sebagai berikut:

## Pasal 43

- (1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit;
- (2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual;

## Pasal 44

- (1) Penjual menetapkan Nilai Limit berdasarkan:
  - a. penilaian oleh Penilai; atau
  - b. penaksiran oleh Penaksir.
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;
- (3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kuraor untuk benda seni dan benda antik atau kuno;
- (4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II;

## Pasal 45

Halaman 20 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau
- c. bank kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia;

19. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Maka : Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019 sah dan tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan jawabannya tanggal 23 Agustus 2023, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 21 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

**Disclaimer**

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

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



## A. Dalam Eksepsi

Bahwa TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III menolak serta menyangkal secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III akui kebenarannya;

A.1. Eksepsi KOMPETENSI RELATIF (Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara *a quo*);

Bahwa PENGGUGAT di dalam Surat Kuasa Khusus kepada para Kuasa Hukumnya dan di dalam gugatannya mengajukan dan menguraikan hal hal sebagai berikut.

1. Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Maret 2023 yang ditandatangani di Depok, pada halaman 1 jelas menuangkan "... GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM atas RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019...";

2. Dalam halaman 2 Bagian A angka 1 Gugatannya, menegaskan obyek sengketa yang pada intinya adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh TERGUGAT-I, TERGUGAT-II DAN TERGUGAT-III atas pelaksanaan lelang yang diselenggarakan TERUGAT-I;

kemudian pada halaman 13, Petitum Gugatannya pada angka 2 dan 4 dengan secara jelas tertuang yang disengketakan bukan mengenai benda tetap (barang tidak bergerak) melainkan tentang ganti kerugian (angka 4 Petitum) atas dasar Perbuatan Melawan Hukum oleh TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, dan TERGUGAT -III (angka 2 Petitum);

Dalam Gugatannya, halaman 2, pada Bagian A angka 2 PENGGUGAT menggunakan dan menerapkan asas *Forum Rei Sitae* sebagai alasan kompetensi relatif dalam mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Depok;

Bahwa atas dasar tersebut, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III menolak dengan tegas penggunaan asas *Forum Rei Sitae* sebagai dasar Kompetensi Relatif pada Pengadilan Negeri Depok untuk memeriksa perkara *a quo*, dengan argumentasi yang akan diuraikan di bawah ini;

Eksepsi Kewenangan Relatif Pengadilan Negeri ; Menurut Pasal 4 ayat (1) UU No. 2 Tahun 1986, Pengadilan Negeri berkedudukan di Kotamadya atau Ibukota Kabupaten dan daerah hukumnya meliputi wilayah kotamadya atau kabupaten yang bersangkutan. Oleh Karena itu maka setiap Pengadilan Negeri terbatas daerah hukumnya. Tempat kedudukan daerah hukum, menentukan batas kompetensi relatif mengadili bagi setiap Pengadilan Negeri; Jika perkara yang

Halaman 22 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi diluar daerah hukumnya, secara relatif Pengadilan Negeri tersebut tidak berwenang mengadilinya, apabila terjadi pelampauan batas daerah hukumnya, berarti Pengadilan Negeri yang bersangkutan telah melampaui batas kewenangannya;

Penerapan Asas Actor *sequitur forum rei* (*forum domicili*)

Adapun yurisprudensi dan doktrin hukum yang menyatakan bahwa gugatan harus diajukan pada pengadilan negeri dimana TERGUGAT berdomisili atau asas actor *sequitur forum rei* di atas dalam Hukum Acara Perdata Indonesia dapat ditemukan dalam Undang-Undang, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung dan doktrin-doktrin ahli hukum sebagai berikut:

(i) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2558 K/Pdt/1984 tertanggal 20 Januari 1986:

“karena yang disengketakan bukan benda tetap, melainkan ganti kerugian atas dasar Perbuatan Melawan Hukum kebun PENGUGAT terbakar maka kompetensi relatif yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara adalah berdasarkan asas Actor *sequitur forum rei* (tempat tinggal TERGUGAT) bukan asas Forum *rei sitae* (letak barang) yang digariskan pasal 142 ayat (4) RBG atau pasal 118 ayat (3) HIR”;

(ii) Pendapat Mantan Hakim Agung M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan XIII, Jakarta: Sinar Grafika: 2013, halaman 191, yang menyatakan sebagai berikut:

“Berdasarkan pasal itu, kewenangan mengadili PN hanya terbatas pada daerah hukumnya, di luar itu tidak berwenang. Daerah hukum masing-masing PN hanya meliputi wilayah Kotamadya atau Kabupaten, tempat dia berada dan berkedudukan. PN yang berkedudukan di Kabupaten Bekasi, daerah hukumnya terbatas meliputi wilayah Kabupaten Bekasi. Tegasnya, daerah hukum yang menjadi kewenangan setiap PN mengadili perkara, sama dengan wilayah Kotamadya atau Kabupaten, tempat dia berada atau berkedudukan”;

Selanjutnya pada halaman 191 buku yang sama, M. Yahya Harahap, S.H. menyatakan sebagai berikut:

“Tempat kedudukan daerah hukum, menentukan batas kompetensi relatif mengadili bagi setiap PN. Meskipun perkara yang disengketakan termasuk yurisdiksi absolut lingkungan Peradilan Umum, sehingga secara absolut itu, dibatasi oleh kewenangan mengadili secara relatif. Jika perkara yang terjadi berada di luar daerah hukumnya, secara relatif PN tersebut tidak berwenang mengadilinya. Apabila terjadi pelampauan batas daerah hukum, berarti PN

Halaman 23 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bersangkutan melakukan tindakan melampaui batas kewenangan (*exceeding its power*). Tindakan itu berakibat, pemeriksaan dan putusan yang dijatuhkan dalam perkara itu, tidak sah. Oleh karena itu, harus dibatalkan atas alasan pemeriksaan dan putusan yang dijatuhkan, dilakukan oleh PN yang tidak berwenang untuk itu”;

Lebih lanjut, pada halaman 192 buku yang sama, M. Yahya Harahap, S.H. menyatakan sebagai berikut:

“Mengajukan gugatan kepada PN di luar wilayah tempat tinggal TERGUGAT, tidak dibenarkan. Dianggap sebagai pemerkosaan hukum terhadap kepentingan TERGUGAT dalam membela diri. Rasio penegakan patokan actor sequitur forum rei atau forum domisili, bertujuan untuk melindungi TERGUGAT. Siapa pun tidak dilarang menggugat seseorang, tetapi kepentingan TERGUGAT harus dilindungi dengan cara melakukan pemeriksaan di PN tempat tinggalnya, bukan di tempat tinggal PENGUGAT jauh dari tempat tinggal TERGUGAT. Patokannya bukan locus delicti seperti yang diterapkan dalam perkara pidana. Dalam perkara pidana, patokan kompetensi relatif berdasarkan Pasal 84(1) KUHP, bukan tempat tinggal terdakwa, tetapi di PN yang meliputi daerah hukum tempat terjadinya peristiwa pidana (locus delicti). Dengan demikian, sangat keliru penerapan yang mendasarkan patokan kompetensi relatif PN mengadili perkara perdata, bertitik tolak dari tempat terjadinya peristiwa yang disengketakan”;

(iii) Pendapat ahli hukum Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, 1995, halaman 11, yang menyatakan sebagai berikut:

“Wewenang relatif mengatur pembagian kekuasaan mengadili antara pengadilan yang serupa, tergantung dari tempat tinggal TERGUGAT; Pasal 118 H.I.R. menyangkut kekuasaan relatif, yang dalam bahasa Belanda disebut distributie van rechtsmacht. Azasnya adalah “yang berwenang adalah pengadilan negeri tempat tinggal TERGUGAT”. Azas ini dalam bahasa Latin dikenal dengan sebutan “Actor Sequitur Forum Rei”;

Bahwa Pasal 118 ayat (3) HIR disebutkan bahwa

“Jika TERGUGAT tidak mempunyai tempat tinggal yang diketahui dan juga tempat kediamannya tidak diketahui atau jika TERGUGAT tidak dikenal, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal PENGUGAT atau salah seorang diantara PENGUGAT-PENGUGAT, jika gugatan itu adalah mengenai benda-benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum dimana benda itu berada”;

Halaman 24 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 Mahkamah AGUNG RI halaman 50 disebutkan bahwa

“Dalam hal TERGUGAT tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan di tempat benda yang tidak bergerak (Pasal 118 ayat (3) HIR);

Bahwa sesuai dengan Gugatan PENGGUGAT, yang menjadi pihak TERGUGAT dalam perkara ini telah jelas identitasnya maupun alamatnya, yaitu

- TERGUGAT-I, yang beralamat di Jl. Veteran No. 45, RT.01/RW.05, Panagaran, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat 16125, Indonesia;
- TERGUGAT-II, yang berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor di Menara BCA, Grand Indonesia, Jl. MH. Thamrin No. 1, Jakarta Pusat;
- TERGUGAT-III, yang beralamat di Komplek PTB, Blok 1 B/17, RT.04/RW.05, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;

yang kemudian setelah dilakukan pemanggilan melalui Relaas Panggilan, selanjutnya TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, telah hadir kuasanya dipersidangan, sehingga alamat tinggal PARA TERGUGAT atau tempat tinggal PARA TERGUGAT sebenarnya berdiam tersebut telah jelas;

Pasal 118 H.I.R ayat 2

“Jika TERGUGAT lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal dalam wilayah yang sama, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri tempat tinggal salah seorang dari TERGUGAT yang dipilih oleh PENGGUGAT”;

Bahwa oleh karena baik TERGUGAT-I, TERGUGAT-II DAN TERGUGAT-III, telah jelas alamat tinggal PARA TERGUGAT atau tempat tinggal TERGUGAT sebenarnya berdiam maka sesuai dengan ketentuan tersebut diatas, maka gugatan PENGGUGAT diajukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bogor, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, atau Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta di atas, disimpulkan bahwa sebagaimana telah ditegaskan oleh Putusan MA No. 2558 K/Pddt/1984:

Oleh karena yang disengketakan pada perkara *a quo* bukan mengenai benda tetap (barang tidak bergerak) melainkan tentang ganti kerugian atas dasar Perbuatan Melawan Hukum, maka sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, kompetensi relatif yang harus ditegaskan dalam penyelesaian perkara adalah berdasarkan asas actor sequitur forum rei, bukan asas forum rei sitae (letak barang);

Halaman 25 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pendapat para ahli hukum maupun ketentuan ketentuan yang ada terkait kompetensi relatif pengadilan yang berwenang mengadili a.l. Pasal 125 ayat (2) HIR, dengan demikian PENGGUGAT telah keliru dalam menentukan kompetensi relatif dimana seharusnya PENGGUGAT bukan di Pengadilan Negeri Depok, oleh karena itu TERGUGAT II dan TERGUGAT III mohon Agar Majelis Hakim yang terhormat menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini dan menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

A.2. Eksepsi Surat Kuasa PENGGUGAT tertanggal 31 maret 2023, yang ditandatangani di Depok tidak memenuhi syarat formil yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971 (23 Januari 1971) jo. SEMA No. 6 Tahun 1994 (14 Oktober 1994)

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971 (23 Januari 1971) jo. SEMA No. 6 Tahun 1994 (14 Oktober 1994), Surat Kuasa Khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*), harus dengan jelas dan tegas menyebut:

- Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
- Identitas para pihak yang berperkara;
- Menyebut secara ringkas dan konkrit pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta
- Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa;

Semua syarat di atas bersifat kumulatif;

Bahwa Surat Kuasa Khusus (dalam perkara *a quo*) dari PENGGUGAT selaku pemberi kuasa para Kuasa Hukumnya sebagai penerima kuasa, yang ditandatangani di Depok tertanggal 31 maret 2023 hanya mencantumkan:

“... GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM atas RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019...”;

Tidak menuangkan ringkasan dan konkritnya pokok perkara gugatan dan dengan tegas apa yang menjadi obyek perkara yang diperkarakan;

Dengan demikian Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT dengan tidak menyebut secara ringkas dan konkrit pokok perkara. Oleh karena itu, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT kepada para kuasa hukumnya tidak sah karena mengandung cacat formil;

Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT tidak menyebut secara ringkas dan konkrit pokok perkara, oleh karena itu TERGUGAT II dan TERGUGAT III mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menyatakan Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT

Halaman 26 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

### 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

tertanggal 31 maret 2023 mengandung cacat formil dan menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## A.3. Eksepsi *ERROR IN PERSONA*

### A.3.1. Eksepsi *Diskualifikasi In Person* atau *Gemis Aan Hoedanigheid*

Bahwa PENGGUGAT di dalam gugatannya mengajukan hal-hal sebagai berikut:

1. Pada halaman 2, pada Bagian A angka 2 menggunakan asas *Forum Rei Sitae* dengan dasar Obyek Sengketa terletak di jalan Leuwinanggung No 11, RT.001 RW.004, Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok;
2. Pada halaman 2, pada Bagian B angka 1, PENGGUGAT menyatakan pada awalnya PENGGUGAT adalah pemilik bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik, yang diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik No. 1163/Leuwinanggung, seluas 100 m2 (huruf a); Sertifikat Hak Milik No. 3013/Leuwinanggung, seluas 401 m2 (huruf c);

Bahwa berdasarkan dalil yang diajukan dalam gugatan PENGGUGAT yang menyatakan obyek sengketa adalah sebidang tanah dengan beberapa nomor Sertipikat, dan PENGGUGAT mengakui bahwa PENGGUGAT dahulu adalah pemilik Tanah dengan Sertifikat Sertipikat Hak Milik, yang diantaranya adalah Sertifikat Hak Milik No. 1163/Leuwinanggung, seluas 100 m2 (huruf a); Sertifikat Hak Milik No. 3013/Leuwinanggung, seluas 401 m2 (huruf c). dengan demikian PENGUGAT telah memberi keterangan yang tidak benar;

Bahwa PENGGUGAT tidak jujur dalam mengutarakan gugatannya. Perlu kami sampaikan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1163/Leuwinanggung, seluas 100 m2 (huruf a); Sertifikat Hak Milik No. 3013/Leuwinanggung, seluas 401 m2 (huruf c) adalah bukan atau tidak pernah terdaftar atas nama PENGGUGAT sebagai pemiliknya. Menurut bukti bukti yang kami miliki Hak Milik No. 1163/Leuwinanggung dan Hak Milik No. 3013/Leuwinanggung dahulu terdaftar atas nama:

- Sertifikat Hak Milik No. 1163/Leuwinanggung terdaftar atas nama Adung (sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2265/Leuwinanggung) seluas 100 m2;
- Sertifikat Hak Milik No. 3013/Leuwinanggung terdaftar atas nama Adung (sekarang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2267/Leuwinanggung) seluas 401 m2;
- Sertifikat Hak Milik No. 1126/Leuwinanggung an. Adung;

Dengan demikian bahwa PENGGUGAT tidak memiliki hak atau orang yang berhak atau kapasitas untuk menggugat. Dengan demikian kami TERGUGAT II dan TERGUGAT III mengajukan *exceptio in persona*, atas alasan diskualifikasi in

Halaman 27 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

person, yakni orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang tidak memiliki hak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu (*legitima persona standi in judicio*);

PENGUGAT tidak memiliki hak atau orang yang berhak atau kapasitas untuk menggugat atas Sertifikat Hak Milik No. 1163/Leuwinanggung, seluas 100 m<sup>2</sup> (huruf a); Sertifikat Hak Milik No. 3013/Leuwinanggung, seluas 401 m<sup>2</sup> (huruf c); Oleh karena itu TERGUGAT II dan TERGUGAT III mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menyatakan Gugatan PENGUGAT memenuhi syarat diskualifikasi in person dan menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

### A.3.2. Keliru Pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT (*gemis aanhoedanigheid*)

Bahwa PENGUGAT di dalam Gugatannya menarik pribadi/subyek hukum ZULFAHMI RIZKI ADRIANSYAH sebagai TERGUGAT III. Namun kemudian di dalam Positanya pada

- angka 6 (halaman 3): "... TERGUGAT III berkapasitas sebagai Penerima Kuasa dari TERGUGAT II untuk membeli obyek sengketa...";
- angka 7 (halaman 4): "... TERGUGAT II merupakan principal atas surat kuasa khusus nomor 280/ST/DIR/2019 tanggal 12 Juli 2019, dengan kata lain TERGUGAT III hanyalah mewakili kepentingan hukum TERGUGAT II...";
- angka 18 (halaman 9): "... TERGUGAT II sebagai principal dalam Surat Kuasa Khusus nomor 280/ST/DIR/2019 tanggal 12 Juli 2019 memberikan Kuasa kepada TERGUGAT III";

Bahwa tindakan TERGUGAT III dalam pelaksanaan lelang berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 280/ST/DIR/2019 tanggal 12 Juli 2019 telah memenuhi ketentuan

- Pasal 1792 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa;
- Pasal 1795 KUHPerdara, pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih atau secara umum untuk dan atas nama pemberi kuasa meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa;

Surat kuasa digunakan untuk melimpahkan wewenang dari pihak yang secara sah memiliki wewenang kepada pihak lain. Pihak lain ini nantinya akan mewakili pihak pemilik wewenang dan mempunyai otoritas penuh terhadap objek pelimpahan kuasa sesuai dengan apa yang disebutkan di dalam surat kuasa;

Halaman 28 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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

Di dalam gugatan PENGUGAT tidak ditemukan satu dalilpun TERGUGAT III bertindak di luar atau melampaui wewenang yang diterimanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 280/ST/DIR/2019 tanggal 12 Juli 2019;

Dengan demikian pribadi/subyek hukum ZULFAHMI RIZKI ADRIANSYAH telah bertindak untuk dan atas nama dan kepentingan TERGUGAT II. Maka seharusnya hanya cukup TERGUGAT II yang ditarik sebagai TERGUGAT, tidak melibatkan TERGUGAT III;

Oleh karena itu TERGUGAT II dan TERGUGAT III mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menyatakan PENGUGAT telah salah menarik pribadi/subyek hukum ZULFAHMI RIZKI ADRIANSYAH sebagai TERGUGAT III atau pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT keliru dan menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### A.4. Gugatan PENGUGAT *Obscure Libel*

A.4. 1. Tidak jelasnya Obyek Sengketa gugatan serta Petitum Gugatan tidak jelas (*Ambiguitas Objek Gugatan*)

Bahwa PENGUGAT di dalam Surat Kuasa Khusus kepada para Kuasa Hukumnya dan di dalam gugatannya mengajukan dan menguraikan hal hal sebagai berikut;

1. Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Maret 2023 yang ditandatangani di Depok, pada halaman 1 jelas menuangkan "... GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM atas RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019...";
2. Dalam halaman 2 Bagian A angka 1 Gugatannya, menegaskan obyek sengketa yang pada intinya adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III atas pelaksanaan lelang yang diselenggarakan TERUGAT I, kemudian pada halaman 13, Petitum Gugatannya pada angka 2 dan 4 dengan secara jelas tertuang yang disengketakan bukan mengenai benda tetap (barang tidak bergerak) melainkan tentang ganti kerugian (angka 4 Petitum) atas dasar Perbuatan Melawan Hukum oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III (angka 2 Petitum);

Dengan demikian menurut Surat Kuasa Khusus PENGUGAT yang menjadi obyek sengketa adalah RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019;

SEDANGKAN

PENGUGAT di dalam gugatannya mengajukan hal-hal sebagai berikut, Pada halaman 2, pada Bagian A angka 2 menggunakan asas *Forum Rei Sitae* dengan

Halaman 29 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar Obyek Sengketa terletak di jalan leiwinanggung No 11, RT.001 RW.004, Kelurahan Leuwinanggung, kecamatan Tapos, Kota Depok dengan dalil PENGGUGAT dahulu adalah pemilik Obyek sengketa dengan

- SHM No 1163/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2265/Leuwinanggung) seluas 100 m2;
- SHM No 3012/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2266/Leuwinanggung) seluas 162 m2;
- SHM No 3013/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2267/Leuwinanggung) seluas 401 m2;
- SHM No 043521/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2269/Leuwinanggung) seluas 53 m2;
- SHM No 176/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2264/Leuwinanggung) seluas 660 m2;

Sedangkan di dalam Petitum Gugatan tidak ditemukan rincian atas apa yang dituntut terhadap obyek sengketa gugatan seperti yang telah diuraikan di dalam Bagian A angka 2 dan posita Gugatan TERGUGAT;

Maka disimpulkan ketidakjelasan (ambiguitas) apa yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan PENGGUGAT dalam perkara ini

Dengan kondisi tersebut, adanya ketidakjelasan obyek sengketa, kami TERGUGAT II dan TERGUGAT III mengajukan logika hukum sederhana:

### Logika hukum-1

Jika PENGGUGAT menyatakan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah Obyek Sengketa terletak di jalan Leuwinanggung No 11, RT.001 RW.004, Kelurahan Leuwinanggung, kecamatan Tapos, Kota Depok dengan dalil PENGGUGAT dahulu adalah pemilik Obyek sengketa dengan

SHM No 1163/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2265/Leuwinanggung) seluas 100 m2;

SHM No 3012/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2266/Leuwinanggung) seluas 162 m2;

SHM No 3013/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2267/Leuwinanggung) seluas 401 m2;

SHM No 043521/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2269/Leuwinanggung) seluas 53 m2;

SHM No 176/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2264/Leuwinanggung) seluas 660 m2;

sehingga diterapkannya asas Forum Rei Sitae sebagai dasar kompetensi Pengadilan Negeri Depok untuk memeriksa perkara ini, Maka seharusnya obyek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa gugatan dirincikan kembali apa yang dituntut di dalam petitum gugatan PENGUGAT terhadap obyek sengketa tersebut. Namun Tidak ditemukan rincian tuntutan atas obyek Gugatan Perkara tersebut di dalam Petitum Gugatan PENGUGAT;

Dengan demikian Gugatan PENGUGAT Tidak Jelas (*Obscure Libel*) dikarenakan Petitum Gugatan tidak jelas / tidak tersinkronisasi terhadap posita gugatan;

## Logika hukum-2

Jika PENGUGAT menyatakan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini BUKAN Obyek Sengketa terletak di jalan leiwinanggung No 11, RT.001 RW.004, Kelurahan Leuwinanggung, kecamatan Tapos, Kota Depok dengan dalil PENGUGAT dahulu adalah pemilik Obyek sengketa dengan

- SHM No 1163/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2265/Leuwinanggung) seluas 100 m2;
- SHM No 3012/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2266/Leuwinanggung) seluas 162 m2;
- SHM No 3013/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2267/Leuwinanggung) seluas 401 m2;
- SHM No 043521/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2269/Leuwinanggung) seluas 53 m2;
- SHM No 176/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2264/Leuwinanggung) seluas 660 m2;

Dan bercermin dari Petitum Gugatan PENGUGAT, obyek sengketa adalah RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019, yang diminta dibatalkan dan permohonan ganti rugi karena adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III atas terbitnya RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019, Maka dengan demikian Asas *Forum Rei Sitae* tidak dapat diterapkan dalam perkara ini, seperti telah diuraikan dalam Eksepsi Kompetensi relatif di atas, yang menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini;

Ketidak jelasan Obyek sengketa gugatan kedua adalah sebagai berikut:

Jika mengacu pada dalil obyek sengketa dalam apa yang ditungkan PENGUGAT dalam Petitum Gugatan merupakan RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019, maka harus dipahami PENGUGAT adalah dasar atau alas terbitnya RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019; Bahwa terbitnya RISALAH LELANG adalah karena adanya cidera janji Debitor atas Perjanjian Kredit. Oleh karenanya Risalah Lelang sebagai obyek gugatan, maka haruslah jelas latar belakang atau dasar diterbitkannya Risalah Lelang,

Halaman 31 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

### 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

karena menyangkut obyek-obyek yang dijaminan/obyek Hak Tanggungan yang tertuang di dalam perjanjian kredit;

Bahwa PENGGUGAT di dalam Posita pada angka 2 menuangkan adanya cidera janji PENGGUGAT atas Perjanjian Kredit Nomor 0089/CBB/SPPK/2017 sebagai dasar terbitnya RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019;

Bahwa faktanya adalah terbitnya RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019 bukan atas dasar cidera janji PENGGUGAT terhadap Perjanjian Kredit Nomor 0089/CBB/SPPK/2017, namun cidera janji PENGGUGAT atas Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 Tanggal 01 Agustus 2016;

Dengan demikian mengingat akan obyek jaminan yang telah dilelang, dalil PENGGUGAT adalah diterbitkannya Obyek sengketa Gugatan RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019 didasari oleh Perjanjian Kredit yang TIDAK ADA HUBUNGANNYA dengan RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019 sehingga menjadi kabur obyek sengketa Gugatan perkara *a quo*;

### A.5. Eksepsi Tentang PENGGUGAT Salah Mengajukan Upaya Hukum

Bahwa gugatan PENGGUGAT sebenarnya dilatarbelakangi dimana TERGUGAT II sedang melakukan upaya pengosongan dengan mengajukan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok. Untuk itu, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Depok telah menerbitkan Surat Penetapan nomor 8/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Peng/2023/PN. Dpk jo. Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019; Bahwa berdasarkan hal tersebut, diketahui upaya pengosongan obyek sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT II sebagai pembeli lelang masih berlangsung, dan oleh karena itu, PENGGUGAT dalam upaya tetap menguasai obyek yang bukan lagi miliknya, telah salah mengajukan upaya hukum dengan melakukan Gugatan biasa;

Bahwa seharusnya, PENGGUGAT melakukan Upaya Hukum Perlawanan terhadap eksekusi pengosongan obyek sengketa yang sedang berlangsung. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2014 nomor 7 UPAYA HUKUM TERLELANG, yang menyatakan

"Dalam hal proses eksekusi pengosongan belum selesai, upaya hukum yang diajukan oleh pihak terlelang adalah perlawanan. Sedangkan dalam hal proses eksekusi pengosongan sudah selesai upaya hukumnya adalah dengan mengajukan gugatan";

Bahwa dengan demikian, berdasarkan hal tersebut di atas telah jelas bahwa Gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Halaman 32 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### A.6. Eksepsi OBJEK SENGKETA GUGATAN BUKAN MILIK PENGGUGAT (*EXCEPTIO DOMINII*)

PENGGUGAT di dalam gugatannya mengajukan hal-hal sebagai berikut, Pada halaman 2, pada Bagian A angka 2 menggunakan asas *Forum Rei Sitae* dengan dasar Obyek Sengketa terletak di jalan Leuwinanggung No 11, RT.001 RW.004, Kelurahan Leuwinanggung, kecamatan Tapos, Kota Depok dengan dalil PENGGUGAT dahulu adalah pemilik Obyek sengketa dengan

- SHM No 1163/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2265/Leuwinanggung) seluas 100 m2;
- SHM No 3012/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2266/Leuwinanggung) seluas 162 m2;
- SHM No 3013/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2267/Leuwinanggung) seluas 401 m2;
- SHM No 043521/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2269/Leuwinanggung) seluas 53 m2;
- SHM No 176/Leuwinanggung (sekarang SHGB Nomor 2264/Leuwinanggung) seluas 660 m2;

Bahwa faktanya

- SHGB Nomor 2265/Leuwinanggung seluas 100 m2 terdaftar atas nama TERGUGAT II;
- SHGB Nomor 2266/Leuwinanggung seluas 162 m2 terdaftar atas nama TERGUGAT II;
- SHGB Nomor 2267/Leuwinanggung seluas 401 m2 terdaftar atas nama TERGUGAT II;
- SHGB Nomor 2269/Leuwinanggung seluas 53 m2 terdaftar atas nama TERGUGAT II;
- SHGB Nomor 2264/Leuwinanggung seluas 660 m2 terdaftar atas nama TERGUGAT II;

Bahwa dengan demikian PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa yang didalilkan di dalam gugatannya;

Hukum Acara Perdata Indonesia mempersyaratkan adanya suatu Hubungan Hukum dalam pengajuan suatu gugatan. Keharusan adanya Hubungan Hukum yang memadai untuk dapat mengajukan sebuah gugatan telah menjadi suatu prinsip Hukum Acara Perdata yang paling fundamental, sebagaimana yang terlihat jelas dari Yurisprudensi-Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. dan pendapat-pendapat para ahli hukum sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971:

Halaman 33 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 18 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973:

“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”;

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294 K/Sip.1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan:

“Gugatan/bantahan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”;

Pendapat ahli hukum Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo,S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Keempat, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, halaman 39:

“Bahwa sesuatu tuntutan hak harus mempunyai hubungan hukum dan kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa *point d'interest*, *point d'action*”;

Lebih lanjut, dalam bukunya yang sama halaman 38-39, Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo,S.H., menyatakan:

“Jadi tidak setiap orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak semauanya ke pengadilan. Kalau dibiarkan setiap orang mengajukan tuntutan hak, dapat dibayangkan bahwa pengadilan akan banjir hak. Untuk mencegah agar setiap orang tidak asal saja mengajukan tuntutan hak ke pengadilan yang akan menyulitkan pengadilan, maka hanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum sajalah yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak”;

Merujuk padaurisprudensi-Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. dan pendapat para ahli hukum tersebut di atas, secara jelas Hukum Acara Perdata Indonesia mempersyaratkan adanya suatu Hubungan Hukum dalam pengajuan suatu Gugatan. Namun pada faktanya PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa dalam gugatan perkara *a quo*;

Oleh karenanya, TERGUGAT II dan TERGUGAT III mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## A.7. Eksepsi FIRMAT REGULAM IN CONTRARIUM

Bahwa PENGGUGAT di dalam posita gugatan perkara *a quo* di dalam posita angka 2 sampai dengan angka 8 menguraikan bahwa gugatan perkara *a quo* terkait pelaksanaan lelang atas obyek agunan/jaminan milik PENGGUGAT, dimana pada intinya dalam gugatan PENGGUGAT mendalilkan bahwa jual beli dalam proses lelang telah melawan hukum. Kemudian pada angka 9 sampai

Halaman 34 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan angka 36 PENGGUGAT menguraikan prinsip hukum dan ketentuan umum terkait jual beli, dan mengkaitkan adanya pasal pasal ketentuan umum (*lex generali*) seperti pasal 1437 KUHPerdara dan 1320 KUHPerdara dan kemudian PENGGUGAT mengambil kesimpulan telah dilanggar ketentuan umum tersebut sehingga terpenuhinya pasal 1365 KUHPerdara Perbuatan Melawan Hukum oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III;

Bahwa di sisi lain PENGGUGAT juga menguraikan dan menyatakan obyek perkara terkait HAK TANGGUNGAN, LEMBAGA JAMINAN, LELANG, dan TERGUGAT II adalah lembaga keuangan Bank, namun PENGGUGAT sama sekali tidak menyentuh apalagi menguraikan Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Penjelasannya, Undang-Undang Lelang, Undang-Undang Perbankan dan peraturan-peraturan turunannya, seperti Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dalam perkara aquo, pada saat itu yang berlaku adalah Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 (pada saat ini telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020), dan ketentuan terkait lainnya;

PENGGUGAT mendalilkan di dalam gugatannya adanya Perbuatan Melawan hukum (1365 KUHPerdara) dengan menggunakan alas Pasal 1457 KUHPerdara. Dengan demikian tergambar PENGGUGAT tidak memahami konsep Pasal 1457 KUHPerdara, yang kemudian diinterpretasikan sendiri sehingga terjadi lompatan logika menerapkan secara sesat ke dalam penjualan secara umum atas obyek Hak Tanggungan;

Yang harus dipahami PENGGUGAT sendiri dalam mengajukan gugatannya adalah ketentuan hukum mana yang harus diterapkan dalam mengajukan dalil gugatan: Apakah Kreditur dapat ditetapkan sebagai pembeli objek lelang atas lelang yang diajukannya? Namun ternyata PENGGUGAT belum memahami dengan baik ketentuan hukum apa yang harus diterapkan, sehingga mengajukan *rechtsgronden* yang keliru

TERGUGAT II dan TERGUGAT III dengan ini menunjukkan yang sebaliknya;

Ketentuan Bahwa Kreditur dapat ditetapkan sebagai Pembeli atas Obyek Lelang atas permohonan lelang yang diajukannya telah jelas di atur di dalam: Pasal 78 ayat (2) juncto Pasal 78 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor PMK.06/2016 juncto Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan juncto Pasal 6 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Bahwa dengan demikian terjadilah sesat logika dan lompatan logika oleh PENGGUGAT dengan menggunakan ketentuan ketentuan pasal pasal seperti

Halaman 35 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seperti pasal 1437 KUHPerdata dan 1320 KUHPerdata, tentang jual-beli, dan mengesampingkan peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan, perbankan, namun justru kemudian pasal 1437 KUHPerdata dan 1320 KUHPerdata dikaitkan adanya pelanggaran atau Perbuatan Melawan Hukum sebagai syarat terpenuhinya pasal 1365 KUHPerdata di dalam petitumnya;

Pendapat Hakim M. Natsir Asnawi, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Teori, Praktik dan Permasalahannya di Peradilan Umum dan Peradilan Agama, Cetakan II, Yogyakarta: UII Press: 2017, halaman 349, yang menyatakan sebagai berikut:

“Eksepsi *Firmat Regulam* adalah eksepsi yang diajukan TERGUGAT dengan menunjukkan aturan hukum lain yang mengatur hal sebaliknya (*an exception proves an opposite rule*). Eksepsi ini disebut dengan *exceptio probat regulam*. Esensi dari eksepsi ini adalah bukan untuk membantah fakta dalam dalil PENGUGAT melainkan menunjukkan adanya aturan lain yang mengatur sebaliknya..... Bila TERGUGAT mampu membuktikan hal tersebut, maka Gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa dengan demikian disimpulkan Gugatan PENGUGAT tidak menerapkan dan mengurai dasar-dasar hukum (*rechtsgronden*) gugatan dengan benar, atau dasar hukum yang tidak tepat yang mendasari gugatan;

Oleh karena itu TERGUGAT II dan TERGUGAT III mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan PENGUGAT *Obscure Libel* dan menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan hal-hal yang TERGUGAT II dan TERGUGAT III uraikan tersebut diatas, TERGUGAT II dan TERGUGAT III mohon agar Pengadilan Negeri Depok menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Namun apabila Pengadilan Depok berpendapat lain, maka TERGUGAT II dan TERGUGAT III akan mengajukan BANTAHAN dalam pokok perkara dan untuk itu mohon agar hal - hal yang telah TERGUGAT II dan TERGUGAT III kemukakan dalam bagian EKSEPSI di atas dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BANTAHAN dalam pokok perkara TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam pokok perkara ini;

### B. BANTAHAN Dalam Pokok Perkara

Bahwa bagian Eksepsi tersebut diatas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Bantahan terhadap Pokok Perkara Gugatan PENGUGAT;

Bahwa selain apa yang telah Kami ungkapkan di dalam Eksepsi, terdapat beberapa hal yang perlu Kami paparkan dan jabarkan secara sistematis di dalam jawaban terhadap Pokok Perkara, yaitu sebagai berikut:

Halaman 36 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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

Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak serta menyangkal secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata TERGUGAT II dan TERGUGAT III akui kebenarannya;

Bahwa untuk memperjelas Jawaban TERGUGAT II dan TERGUGAT III maka tanggapan tersebut kami nyatakan sepanjang yang berkaitan langsung dan berhubungan dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III;

## B.1. LATAR BELAKANG AKIBAT CIDERA JANJI PENGUGAT HINGGA TERLAKSANANYA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN dan BANTAHAN

Sebelum TERGUGAT II dan Tergugat III menyampaikan bantahan bahwa perlu kami uraikan garis besar latar belakang terbitnya RISALAH LELANG Nomor 1211/32/2019, tertanggal 25 Juli 2019 sebagai berikut:

- i. Bahwa pada tahun 2016 PENGUGAT mengajukan Pinjaman Kredit kepada PEMOHON yang kemudian terikat dalam Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 Tanggal 01 Agustus 2016 dengan Fasilitas/Realisasi Kredit Lokal sebesar Rp. 4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah); Fasilitas/Realisasi Time Loan Revolving sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 001/ADD/ALK/III/2017 sebagai Addendum dari Perjanjian Pokok;
- ii. Sebagai Jaminan atas pinjaman tersebut, PENGUGAT mengagunkan obyek obyek dengan tanda hak sebagai berikut: Sertifikat Hak Milik No. 176/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha ; Sertifikat Hak Milik No. 1163/Leuwinanggung an. Adung; Sertifikat Hak Milik No. 3012/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha; Sertifikat Hak Milik No. 3013/Leuwinanggung an. Adung; Sertifikat Hak Milik No. 03931/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha; satu bidang tanah girik No. C1913 persil no. 68 D1 terletak di Kota Depok Jawa Barat (yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 04352, a.n. Siti Nuraseha); Sertifikat Hak Milik No. 1126/Leuwinanggung an. Adung;
- iii. Bahwa PENGUGAT telah nyata melakukan Cidera Janji dengan tidak memenuhi kewajibannya terhadap Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 Tanggal 01 Agustus 2016 jo. Perubahan Perjanjian Kredit No. 001/ADD/ALK/III/2017, dimana telah diberi waktu oleh TERGUGAT II melalui tiga kali peringatan dalam periode 09 Agustus sampai dengan bulan September Tahun 2018;
- iv. Atas dasar Cidera Janji PENGUGAT, Pada Tanggal 12 Februari 2019 Diselenggarakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Lelang I) atas

Halaman 37 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek-obyek agunan PENGGUGAT dan dikarenakan tidak ada pembeli/pemenang lelang, maka pada tanggal 25 Juli 2019 Diselenggarakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kedua (Lelang II) atas obyek-obyek agunan PENGGUGAT;

v. Dimana Hasil Lelang tersebut TERGUGAT II (PT. Bank Central Asia Tbk) ditunjuk sebagai Pemenang Lelang Sementara (AYDA) dengan nilai Rp.5.838.890.000,00 (lima milyar delapan ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus Sembilan puluh ribu rupiah) seperti tertuang dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, melalui Sdr ZULFAHMI ADRIANSYAH selaku pembeli yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk. Untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian sesuai Surat Kuasa Nomor 280/ST/DIR/2019 tanggal 12 Juli 2019 dan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain (Acta De Command) Nomor 01 Tanggal 22 Juli 2019;

vi. Pada tanggal 17 Desember 2021 Proses balik nama atas Sertifikat yang telah terjual melalui mekanisme lelang eksekusi, sehingga menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2264; SHGB No. 2265; SHGB No. 2266; SHGB No. 2267; SHGB No. 2268; SHGB No. 2269; SHGB No. 2270, yang keseluruhannya terdaftar atas nama TERGUGAT II;

B.2. Penjualan Umum atas obyek Hak Tanggungan melalui lelang eksekusi karena cidera janji debitor bukan diatur pada pasal 1457 KUHPerdara

Bahwa seperti telah kami tuangkan di atas, PENGGUGAT mendalilkan di dalam gugatannya adanya Perbuatan Melawan hukum (1365 KUHPerdara) dengan menggunakan alas Pasal 1457 KUHPerdara. Dengan demikian tergambar PENGGUGAT tidak memahami konsep jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang kemudian diinterpretasikan sendiri sehingga terjadi lompatan logika menerapkan secara sesat ke dalam penjualan secara umum atas obyek Hak Tanggungan;

TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGGUGAT pada bagian B angka 10 dan angka 9. Dengan argumentasi sebagai berikut.

## 1457 KUHPerdara

Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Dengan kesepakatan tersebut, pembeli terikat dengan kewajiban untuk membayar harga pembelian, dan Penjual terikat untuk menyerahkan kebendaan yang dijual

Halaman 38 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut. Penyerahan tersebut oleh penjual kepada pembeli menurut ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara

## Pasal 1459 KUHPerdara

Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616;

Jadi jelas merupakan cara peralihan HAK MILIK dari kebendaan yang dijual tersebut. Pasal 1457 KUHPerdara mengatur peralihan hak antara dua subyek yang terikat dalam perjanjian : Subyek Penjual adalah pihak yang memiliki hak suatu obyek yang akan diserahkan/dialihkan kepemilikannya jika adanya pembayaran yang dilakukan pembeli. Dengan pembayaran secara tunai maka terjadi peralihan hak yang awalnya melekat pada penjual kemudian setelah pembayaran lunas Hak tersebut beralih atau pindah melekat kepada subyek Pembeli;

Dengan demikian Pasal 1457 ada hubungan hukum berupa hak kepemilikan yang melekat pada subyeknya atas suatu kebendaan yang menjadi pokok jual beli yang diperjanjikan, untuk peralihan hak kepemilikan tersebut dengan adanya pembayaran;

Jual beli tanah menurut Hukum Agraria nasional Republik Indonesia adalah pemindahan hak atas tanah bersifat permanen, sehingga diistilahkan “tunai”, artinya begitu terjadi jual beli dengan dibuktikan adanya akta otentik disertai suatu pembayaran kontan, maka seketika itu juga peralihan hak telah terjadi secara sempurna. Dengan kata lain, sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yuridis yang lama dengan tanah tersebut untuk selama lamanya. Peralih hak, terjadi secara seketika, Ketika asas “terang” dan “tunai” terpenuhi;

Sedangkan risalah lelang merupakan produk atas dasar ketentuan yang diatur di dalam peraturan perundangan tentang Hak Tanggungan dan lelang beserta peraturan turunannya. Dimana dalam lelang eksekusi adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum atas obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan (dalam perkara *a quo* adalah TERGUGAT II selaku Kreditor) yang dikarenakan Debitor (dalam perkara *aquo* adalah PENGGUGAT) telah lalai melaksanakan kewajibannya/cidera janji membayar hutangnya;

Dengan demikian TERGUGAT II adalah bukan PENJUAL yang diartikan dalam pasal 1457 KUHPerdara, yang memiliki hak kepemilikan sempurna atas obyek agunan yang dilelang, namun sebagai pemegang Hak Tanggungan;

Sebagai pemegang Hak Tanggungan TERGUGAT II hanya diberi hak untuk menjual, jika Debitor (PENGGUGAT) lalai sebagaimana diatur di dalam UU HT, maupun kesepakatan yang dituangkan di dalam APHT, jadi tidak ada hubungan

Halaman 39 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum kepemilikan atas obyek jaminan/obyek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi lelang melalui penjualan umum. Sebagai pelaksanaan eksekusi atas debitor yang cidera janji, maka Pemegang Hak Tanggungan diberi hak untuk menjual dengan melakukan permohonan jual secara umum kepada KPKNL untuk menutupi Hutang Debitor yang lalai atau tidak dibayar;

Dengan demikian dalil PENGUGAT pada angka 9 dan 10 merupakan dalil yang tidak relevan dan sesat. Oleh karenanya sudah seharusnya Gugatan PENGUGAT ditolak;

## B.3. KREDITOR DITETAPKAN SEBAGAI PEMBELI ATAS OBYEK LELANG DARI PERMOHONAN LELANG YANG DIAJUKANNYA BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bahwa Bantahan ini hanya kami tuangkan bantahan terhadap dalil-dalil yang diuraikan PENGUGAT terhadap TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Berikut kami sampaikan bantahan atas dalil gugatan PENGUGAT dalam posisinya yang tertuang pada bagian B Gugatan PENGUGAT yang diuraikan pada angka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 yang pada intinya mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses lelang dimana TERGUGAT II selaku Kreditor sebagai pemohon lelang ditetapkan sebagai pembeli obyek lelang melalui TERGUGAT III;

1. TERGUGAT II dan TERGUGAT III, untuk selanjutnya disebut PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil angka 1 Gugatan PENGUGAT. Bahwa tidak benar objek lelang terdiri dari 5 (lima bidang tanah) dan PENGUGAT adalah dahulu pemilik keseluruhan bidang tanah yang terletak di Jl. Leuwinanggung, kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok;

Bahwa fakta yang benar adalah sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 Tanggal 01 Agustus 2016, dan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019, bahwa yang menjadi obyek agunan dan yang telah dilakukan eksekusi lelang adalah 7 bidang tanah, dimana 3 (tiga) Bidang tanah dari Keseluruhan Obyek yang telah dilaksanakan lelang eksekusi tersebut terdaftar atas nama ADUNG (SHM 1163, SHM 3013, SHM 1126), jadi bukan lah PENGUGAT dahulu sebagai pemilik tanah tersebut, dan 4 Bidang tanah atas nama PENGUGAT. Berikut kami uraikan obyek yang telah menjadi agunan dan dilaksanakan lelang eksekusi terhadapnya:

- i. Sertifikat Hak Milik No. 176/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha (bukti
- ii. Sertifikat Hak Milik No. 1163/Leuwinanggung an. Adung

Halaman 40 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- iii. Sertifikat Hak Milik No. 3012/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha (bukti)
- iv. Sertifikat Hak Milik No. 3013/Leuwinanggung an. Adung
- v. Sertifikat Hak Milik No. 03931/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha
- vi. satu bidang tanah girik No. C1913 persil no. 68 D1 terletak di Kota Depok Jawa Barat (yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 04352, a.n. Siti Nuraseha)
- vii. Sertifikat Hak Milik No. 1126/Leuwinanggung an. Adung

2. PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil angka 2 gugatan PENGUGAT. Bahwa tidaklah benar dalil yang menyatakan keduanya saling memberikan manfaat dan PENGUGAT melakukan Pinjaman kepada TERGUGAT II senilai Rp.7.799.999.996n(tujuh miliar tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah) yang dituangkan di dalam perjanjian nomor 00089/CBB/SPPK/2017;

Bahwa fakta yang benar adalah pada tahun 2016 PENGUGAT mengajukan Pinjaman Kredit kepada PEMOHON yang kemudian terikat dalam Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 Tanggal 01 Agustus 2016 dengan Fasilitas/Realisasi Kredit Lokal sebesar Rp. 4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah); Fasilitas/Realisasi Time Loan Revolving sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), Fasilitas Installment Loan sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sebagai Modal Usaha, dan Perubahan Perjanjian Kredit No. 001/ADD/ALK/III/2017 sebagai Addendum dari Perjanjian Pokok

3. PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil angka 3 gugatan PENGUGAT. Bahwa tidaklah benar dalil yang diuraikan dalam angka 3 tersebut, yang mendalilkan PENGUGAT tidak pernah memiliki masalah pembayaran dengan TERGUGAT II. Bahwa Faktanya adalah PENGUGAT sudah memiliki masalah pembayaran sejak berakhirnya Perjanjian Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 Tanggal 01 Agustus 2017, sekalipun sudah diberika 3 (tiga) kali peringatan;

Bahwa berdasarkan peringatan ke-3 atau terakhir tertanggal 19 September 2018 yang diberikan TERGUGAT II kepada PENGUGAT, Utang (Pokok, Bunga, Denda) PENGUGAT yang ditagihkan adalah sebesar Rp 8.393.921.538,71 (delapan milyar tiga ratus sembilan puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh satu ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah), dimana utang pokok seperti yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor

Halaman 41 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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

740-0358-2016-000, PENGUGAT sama sekali belum membayar pelunasan atas Realisasi Kredit Lokal sebesar Rp. 4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah); Fasilitas/Realisasi Time Loan Revolving sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), namun dalam kurun waktu 2 tahun 1 bulan baru hanya ada pembayaran atas fasilitas Installment Loan sebesar Rp Rp 283.333.339 (dua ratus delapan puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh Sembilan rupiah) dari pokok pokok Fasilitas Installment Loan sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

Dengan demikian PARA TERGUGAT (TERGUGAT II dan TERGUGAT III) MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL ANGKA 3 POSITA GUGATAN PENGUGAT

4. Bahwa dalil angka 4 Gugatan PENGUGAT yang mengaitkan adanya permasalahan hukum yang dihadapi PENGUGAT sehingga berhenti total dengan demikian menjadi alasan tidak sanggup membayar utang;

Bahwa permasalahan hukum PENGUGAT yang dimaksud tertuang dalam putusan perkara Nomor 636/Pid.B/2018/PN Dpk, PENGUGAT terbukti secara sah dan menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana: "PENIPUAN SECARA BERLANJUT" atas tindak pidana yang dilakukan PENGUGAT sejak Maret 2017, dengan menipu korban untuk menyerahkan uang sebesar Rp.2.600.000.000 (dua milyar enam ratus juta rupiah) sebagai modal usaha;

Bahwa dengan demikian PENGUGAT mengakui dan menyatakan dirinya LALAI, sebagaimana diatur di dalam Pasal 14 huruf "k" jo. Pasal 12 huruf "b" Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 tanggal 01 Agustus 2016;

## Pasal 14 KEJADIAN KELALAIAN

huruf "k": "DEBITOR dan/atau Penjamin terlibat dalam perkara di Pengadilan yang menurut penilaian BCA dapat mengakibatkan Debitor dan/atau penjamin wajib membayar ganti rugi dan/atau pembayaran lainnya yang secara material dapat mempengaruhi kemampuan DEBITOR dan/atau Penjamin untuk melakukan pembayaran Utang"

## Pasal 12 HAL HAL YANG WAJIB DILAKSANAKAN DEBITOR

Huruf b: "Segera memberitahukan kepada BCA secara tertulis tentang adanya setiap perkara yang menyangkut DEBITOR, baik tata usaha negara, tuntutan pajak, penyidikan maupun perkara pidana yang akan mempengaruhimusaha maupun harta kekayaan Debitor"

Halaman 42 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

### 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

5. Bahwa Faktanya PENGUGAT telah Cidera Janji sejak bulan Agustus Tahun 2017 dengan tidak memenuhi kewajibannya seperti tertuang dalam Perjanjian Kredit. PENGUGAT menghadapi masalah hukum, setelah adanya Perintah Penangkapan sesuai Surat Perintah Penangkapan pada tanggal 19 September 2018 berdasarkan Surat Perintah Penangkapan No.Pol : Sp-Kap/234/IX/2018/Reskrim. tertanggal 19 September 2018; dengan demikian faktanya adalah PENGUGAT telah cidera janji sejak 1 (satu) tahun SEBELUM adanya masalah hukum yang dihadapi. Dengan demikian tergambar PENGUGAT tidak memiliki niat baik untuk menyelesaikan kewajibannya;

6. Bahwa terhadap dalil ada yang sanggup membayar obyek agunan sebesar Rp 10.137.240.000 (sepuluh milyar seratus tiga puluh tujuh juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Bahwa adanya calon pembeli hanya merupakan dalil illusioner yang diajukan PENGUGAT, faktanya sesuai pernyataan PENGUGAT dalam pertemuan dengan pihak TERGUGAT II tertanggal 31 Juli 2018 untuk menjual agunan sendiri dan meminta waktu hingga November 2018, atas permohonan tersebut diberi kesempatan TERGUGAT II untuk itu, pada Tanggal 03 Oktober 2018 kembali dilakukan pertemuan antara TERGUGAT II dan PENGUGAT, yang nyatanya tidak ada pembeli atas obyek agunan kredit, sehingga kemudian TERGUGAT II mengingatkan resiko TERGUGAT II dapat melakukan eksekusi lelang obyek agunan kredit dengan limit likuidasi, serta PENGUGAT menyatakan dalam pertemuan tersebut bersedia melakukan tanda tangan PPJB dan AJB untuk transaksi Jual Beli jika TERGUGAT II sebagai pembeli, hal mana tertuang di dalam Berita Acara Pertemuan Penyelesaian Utang Debitor. Namun kenyataannya hingga pelaksanaan eksekusi lelang ke-2, tertanggal 25 Juli 2019 tidak ada realisasinya atas calon pembeli seperti yang dilalilkan pada angka 4;

7. Bahwa terhadap dalil ada yang sanggup membayar obyek agunan sebesar Rp 10.137.240.000 (sepuluh milyar seratus tiga puluh tujuh juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) terbantahkan sendiri oleh Surat PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya (berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2023.), Surat Nomor 005/ATS- R/S-Kel/III/2023, tanggal 16 maret 2023 yang menyatakan ingin membeli Kembali obyek agunan yang telah dilelang dan telah balik nama atas nama TERGUGAT II sebesar Rp. .5000.000.000 (lima milyar rupiah);

Halaman 43 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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 demikian PARA TERGUGAT (TERGUGAT II dan TERGUGAT III)  
MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL ANGKA 4 POSITA GUGATAN  
PENGUGAT

8. Bahwa dalil PENGUGAT pada angka 5 Gugatannya bahwa PENGUGAT masih dalam tahanan merupakan dalil yang tidak sesuai fakta. Bahwa seperti dituangkan di atas pertemuan antara pihak TERGUGAT II dan PENGUGAT untuk menyelesaikan utang PENGUGAT sebelum dilakukan eksekusi lelang, dan diberi kesempatan oleh TERGUGAT II untuk menjual sendiri dari periode Juli 2018 jadi 3 (tiga) bulan sebelum adanya penahanan yang baru dilakukan 10 Oktober 2018. Bahwa sekalipun seseorang (PENGUGAT) dalam tahanan proses penjualan tanah dapat dikuasakan kepada pihak ketiga, Dengan keadaan PENGUGAT dalam tahanan tentu tidak mengampunasi hak-hak keperdataan PENGUGAT, sehingga dalil PENGUGAT pada angka 5 ditolak Para TERGUGAT;

Dengan demikian PARA TERGUGAT (TERGUGAT II dan TERGUGAT III)  
MENOLAK DENGAN TEGAS DALIL ANGKA 5 POSITA GUGATAN  
PENGUGAT

9. Bahwa sebenarnya perkara ini didasari adanya perbutan Cidera Janji dari PENGUGAT atas Perjanjian Kredit tentang Fasilitas Kredit yang diberikan TERGUGAT II;

10. Bahwa PENGUGAT membuat membuat perjanjian kredit dengan TERGUGAT II yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 tertanggal 01 Agustus 2016 (selanjutnya beserta addendum disebut Perjanjian Kredit);

Dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit TERGUGAT II menyetujui untuk memberikan Fasilitas Kredit yang akan digunakan sebagai Modal Kerja kepada PENGUGAT selaku Debitor yang terdiri dari

- Fasilitas Kredit Lokal, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 4.750.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Fasilitas Time Loan Revolving, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. Rp. 2.250.000.000,00 (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Fasilitas Installment Loan, dengan jumlah pagu kredit tidak melebihi Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Yang keseluruhannya ditatausahakan pada Rekening Nomor 740-104111-1 milik PENGUGAT;

Halaman 44 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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

Pada Pasal 3 Perjanjian Kredit tertuang batas waktu penarikan dan/atau penggunaan kredit yang ditentukan sebagai berikut:

- Fasilitas Kredit Lokal, terhitung sejak tanggal 01 Agustus 2016 dan berakhir pada tanggal 01 Agustus 2017;
- Fasilitas Time Loan revolving, terhitung sejak tanggal 01 Agustus 2016 dan berakhir pada tanggal 01 Agustus 2017;
- Fasilitas Installment Loan, terhitung sejak tanggal 01 Agustus 2016 dan berakhir pada tanggal 01 Agustus 2017;

Bahwa telah disepakati pembayaran utang sebagaimana diatur pada Pasal 7 Perjanjian Kredit tentang Pembayaran Utang tertuang: pada batas waktu penarikan dan/atau penggunaan fasilitas kredit berakhir, dengan demikian 01 Agustus 2017;

Untuk menjamin kepastian pembayaran kembali sebagaimana mestinya Utang, maka Pasal 9 Perjanjian Kredit mengatur tentang Obyek Obyek Agunan sebagai jaminan. PENGUGAT selaku Debitor dan/atau Pemberi Agunan dan/atau Penjamin telah menyerahkan Agunan sebagai berikut:

- i. Sertifikat Hak Milik No. 176/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha;
- ii. Sertifikat Hak Milik No. 1163/Leuwinanggung an. Adung;
- iii. Sertifikat Hak Milik No. 3012/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha;
- iv. Sertifikat Hak Milik No. 3013/Leuwinanggung an. Adung;
- v. Sertifikat Hak Milik No. 03931/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha;
- vi. Sebuah rumah yang didirikan di atas sebidang tanah girik No. C1913 persil no. 68 D1 terletak di Kota Depok Jawa Barat (yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 04352, a.n. Siti Nuraseha);
- vii. Sertifikat Hak Milik No. 1126/Leuwinanggung an. Adung;

Bahwa obyek angka vi di atas, pada tanggal 13 Maret 2017 atas obyek satu bidang girik No. C1913 Persil No. 68 D1 terletak di Kota Depok Jawa Barat yang mana tertuang sebagai salah satu obyek Agunan dalam Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 Tanggal 01 Agustus 2016 diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No 04352, a.n. Siti Nuraseha, sehingga konsekwensi daripadanya PENGUGAT dan TERGUGAT II menuangkannya dalam Perubahan Perjanjian Kredit No. 001/ADD/ALK/III/2017 sebagai Addendum dari Perjanjian Pokok;

**11.** Bahwa Adapun apa yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit atas obyek-obyek jaminan, baru berupa janji untuk memberikan Hak

Halaman 45 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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)



Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, sedangkan perjanjian pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan akta tersendiri yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Bahwa Pasal 10 ayat (2) Undang Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang berkaitan dengan Tanah (Undang Undang Hak Tanggungan/ UUHT) menegaskan pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT;

## Pasal 10 UU HT

(2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan Bahwa Hukum Jaminan kebendaan mengenal istilah "Pemberi Jaminan" atau "Penjamin", yakni pihak lain di luar debitor, yang memberikan harta kekayaannya sebagai jaminan pelunasan utang debitor, dengan cara turut memberikan tanda tangan terhadap APHT;

**12.** Bahwa sebagai pelaksanaan Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan dari PENGUGAT selaku Debitor, dan Penjamin utang (Sdr. Adung) kepada TERGUGAT II selaku kreditor memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan kemudian diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan APHT sebagai berikut:

- SKMHT Nomor 487/2016, yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA, S.H.: Pemberi Kuasa adalah ADUNG BIN MARGANI (dalam sertifikat tertulis ADUNG) selaku pemilik tanah dengan SHM 1163/Leuwinanggung; 3013/Leuwinanggung; 1126/Leuwinanggung memberikan kuasa kepada TERGUGAT II untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang PENGUGAT (Siti Nuraseha) selaku Debitor/Pemberi Kuasa dengan TERGUGAT II selaku Kreditor dalam perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 tertanggal 01 Agustus 2016 sampai sejumlah nilai Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atas obyek 3 (tiga) bidang Hak Atas Tanah SHM 1163/Leuwinanggung; 3013/Leuwinanggung; 1126/Leuwinanggung;
- APHT Nomor 488/2016, yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA : Atas dasar SKMHT Nomor 487/2016, yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA, S.H. TERGUGAT II selaku Penerima Hak Tanggungan mendaftarkan Obyek Hak Tanggungan dan untuk pembuatan/dituangkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 46 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



sampai sejumlah nilai Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atas obyek SHM 1163/Leuwinanggung; SHM 3013/Leuwinanggung; SHM 1126/Leuwinanggung di hadapan PPAT ARGARITA, S.H. Bahwa untuk itu diterbitkan APHT Nomor 488/2016, yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA. Dengan demikian TERGUGAT II telah sah secara formal sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas obyek SHM 1163/Leuwinanggung; 3013/Leuwinanggung; 1126/Leuwinanggung;

- SKMHT Nomor 491/2016, yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA, S.H.: Pemberi Kuasa adalah PENGUGAT (Siti Nuraseha) selaku pemilik tanah dengan SHM 03931/Leuwinanggung; 3012/Leuwinanggung; 176/Leuwinanggung memberikan kuasa kepada TERGUGAT II untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang PENGUGAT (Siti Nuraseha) selaku Debitor/Pemberi Kuasa dengan TERGUGAT II selaku Kreditur dalam Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 tertanggal 01 Agustus 2016 sampai sejumlah nilai Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atas obyek 3 (tiga) bidang Hak Atas Tanah SHM 03931/Leuwinanggung; 3012/Leuwinanggung; 176/Leuwinanggung;

- APHT Nomor 492/2016, yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA : Atas dasar SKMHT Nomor 491/2016, yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA, S.H. TERGUGAT II selaku Penerima Hak Tanggungan mendaftarkan obyek Hak Tanggungan dan untuk pembuatan/dituangkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sampai sejumlah nilai Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) atas obyek SHM 03931/Leuwinanggung; SHM 3012/Leuwinanggung; SHM 176/Leuwinanggung yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA, S.H. bahwa untuk itu diterbitkan APHT Nomor 492/2016, yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA. Dengan demikian TERGUGAT II telah sah secara formal sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas obyek SHM 03931/Leuwinanggung; 3012/Leuwinanggung; 176/Leuwinanggung;

- SKMHT Nomor 129/2017, yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA, S.H.: Pemberi Kuasa adalah PENGUGAT (Siti Nuraseha) selaku pemilik tanah dengan SHM 04352/Leuwinanggung; memberikan kuasa kepada TERGUGAT II

Halaman 47 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang PENGUGAT (Siti Nuraseha) selaku Debitor/Pemberi Kuasa dengan TERGUGAT II selaku Kreditur dalam Perjanjian Kredit Nomor 740-0358-2016-000 tertanggal 01 Agustus 2016 sampai sejumlah nilai Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) atas obyek 1 (satu) bidang hak atas tanah SHM 04352/Leuwinanggung;

▪ APHT Nomor 176/2017, yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA : Atas dasar SKMHT Nomor 129/2017, PPAT ARGARITA, S.H. TERGUGAT II selaku penerima Hak Tanggungan, mendaftarkan obyek Hak Tanggungan dan untuk pembuatan/dituangkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sampai sejumlah nilai Tanggungan Peringkat Pertama (I) sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) atas obyek SHM 04352/Leuwinanggung yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA, S.H. bahwa untuk itu diterbitkan APHT Nomor 176/2017, yang dibuat di hadapan PPAT ARGARITA. Dengan demikian TERGUGAT II telah sah secara formal sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas obyek SHM 04352/Leuwinanggung;

**13.** Bahwa Pasal 13 ayat (1) UUHT menegaskan pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti APHT telah didaftar dan yang membuktikan adanya Hak Tanggungan maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang di dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut terdapat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana tertuang dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT;

#### Pasal 13 UU HT

(1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

#### Pasal 14 UU HT

(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";

**14.** Bahwa sebagai pelaksanaan Pasal 13 ayat (1) UUHT, setelah terbitnya APHT 488/2016; APHT 492/2016; APHT 176.2017 yang kesemuanya dicatat dihadapan PPAT ARGARITA, S.H., didaftarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II pada Kantor Pertanahan Kota Depok sehingga sebagai konsekwensi logis, diterbitkan:

- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 11196/2016 dengan nama pemegang hak TERGUGAT II (PT. Bank Central Asia), TBK, berkedudukan di Jakarta Pusat dengan obyek SHM 1163/Leuwinanggung; SHM 3013/Leuwinanggung; SHM 1126/Leuwinanggung dan syarat yang tertuang dalam APHT ARGARITA SH Tanggal 27 -10-2016 Nomor 488/2016. Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 11303/2016 dengan nama pemegang hak TERGUGAT II (PT. Bank Central Asia TBK), berkedudukan di Jakarta Pusat dengan obyek SHM 03931/Leuwinanggung; SHM 3012/Leuwinanggung; SHM 176/Leuwinanggung dan syarat yang tertuang dalam APHT ARGARITA SH Tanggal 01 -11-2016 Nomor 492/2016. Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 04121/2017 dengan nama pemegang hak TERGUGAT II (PT. Bank Central Asia TBK), berkedudukan di Jakarta Pusat dengan obyek SHM 04352/Leuwinanggung dan syarat yang tertuang dalam APHT ARGARITA SH Tanggal 04 -04-2017 Nomor 176/2017. Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

**15.** Bahwa kemudian PENGUGAT mengajukan Permohonan Perpanjangan Batas Waktu dan/atau Penggunaan Fasilitas Kredit pada Surat Pengajuan Kredit (SPK) atas nama PENGUGAT (SITI NURASEHA), yang kemudian disetujui oleh TERGUGAT II, dengan kemudian mengeluarkan Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu Sementara (SPPJS) dan Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ), sebagai berikut

- i. SPPJS Nomor 03960/SPPJS/SLK/2017 tertanggal 26 Juli 2017, perihal Surat Pemberitahuan Perpanjangan Jangka Waktu Sementara. yang menyetujui perpanjangan atas permohonan, yaitu:  
(1) Fasilitas Kredit Lokal sebesar Rp. 4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan batas waktu 01-09-2017;

Halaman 49 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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)



dan (2) Fasilitas Time Loan sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan batas waktu 01-09-2017;

- ii. SPPJ Nomor 03961/SLK/2017 tertanggal 04 September 2017, perihal Surat Perpanjangan Jangka Waktu (SPPJ), yang menyetujui perpanjangan atas permohonan, yaitu: (1) Fasilitas Kredit Local sebesar Rp. 4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan batas waktu 01-02-2018.; dan (2) Fasilitas Time Loan sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan batas waktu 01-02-2018;

**16.** Bahwa dikarenakan PENGUGAT sudah memulai lalai dalam pemenuhan kewajiban terhadap Perjanjian Kredit, dan turunannya yaitu SPPJS Nomor 03960/SPPJS/SLK/2017 dan SPPJS Nomor 03961/SLK/2017, maka TERGUGAT II selaku Kreditur mengklasifikasikan “kolektibilitas” terhadap PENGUGAT secara bertahap, sebagai berikut:

- i. Pada tanggal 28 Februari 2018 TERGUGAT II menetapkan Klasifikasi Kolektibilitas PENGUGAT dengan predikat “DALAM PERHATIAN KHUSUS”;
- ii. Pada tanggal 31 Mei 2018 TERGUGAT II menetapkan Klasifikasi Kolektibilitas PENGUGAT dengan predikat “KURANG LANCAR”;
- iii. Pada tanggal 29 Juni 2018 TERGUGAT II menetapkan Klasifikasi Kolektibilitas PENGUGAT dengan predikat “DIRAGUKAN”;

**17.** Bahwa dikarenakan PENGUGAT telah masuk dalam Klasifikasi Kolektibilitas dengan predikat DIRAGUKAN maka TERGUGAT II telah mencoba menemui PENGUGAT untuk ditemukan jalan keluarnya dan juga mengirimkan 3 (tiga) kali Surat Peringatan. Berikut kami Uraikan secara kronologis:

- i. Pada tanggal 31-07-2018, TERGUGAT II menjumpai PENGUGAT dan menghasilkan pembicaraan yang pada intinya PENGUGAT minta waktu hingga November 2018, PENGUGAT masih berusaha menjual agunannya sendiri dan megizinkan TERGUGAT II untuk juga memasarkan, TERGUGAT II membantu proses penjualan dengan memberikan copy Sertifikat Hak Tanggungan untuk dipasarkan, dan PENGUGAT selaku Debitur bersedia menerima Surat Peringatan (SP) 1 (pertama);



- ii. Pada Tanggal 09-08-2018, TERGUGAT II menerbitkan Surat Peringatan (SP) 1 (pertama), yang diserahkan kepada pihak PENGGUGAT pada tanggal 15-08-2018;
- iii. Pada Tanggal 29-08-2018, TERGUGAT II menerbitkan Surat Peringatan (SP) 2 (kedua), yang diterima PENGGUGAT pada hari yang sama;
- iv. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT mengabaikan SP-1 dan SP-2, maka Pada tanggal 31 Agustus 2018 TERGUGAT II menetapkan klasifikasi PENGGUGAT dengan predikat MACET, telah sesuai ketentuan PBI No. 2/15/PBI/2000: klasifikasi macet jika terdapat tunggakan debitor atas angsuran pokok dan/atau bunga melampaui 270 hari;
- v. Pada Tanggal 19-09-2018, TERGUGAT II menerbitkan Surat Peringatan (SP) 3 (ketiga), yang diterima PENGGUGAT pada hari yang sama;
- vi. Bahwa PENGGUGAT mengabaikan SP-1, SP-2, dan SP-3, maka pada tanggal 03 Oktober 2018 TERGUGAT II Kembali menjumpai PENGGUGAT untuk membicarakan penyelesaian kewajiban PENGGUGAT, Adapun hasil pembicaraan yang pada intinya adalah TERGUGAT II sudah menginformasikan bahwa jika tidak ada penyelesaian TERGUGAT II dapat melakukan eksekusi lelang, dan juga sudah diingatkan bahwa jika tidak ada pembeli lelang, maka terburuk lelang dilaksanakan dengan harga limit likuidasi; PENGGUGAT menyatakan bersedia melakukan tanda tangan PPJB dan AJB dikemudian hari untuk transaksi jual beli;

Bahwa dengan demikian akan adanya pelaksanaan lelang eksekusi atas agunan PENGGUGAT yang menjadi jaminan adalah karena PENGGUGAT selaku nasabah sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT II, serta PENGGUGAT tidak menanggapi upaya penyelesaian secara musyawarah yang dilakukan TERGUGAT II. Adapun TERGUGAT II ebelum mengajukan permohonan lelang eksekusi telah memberikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan;

Bahwa atas dasar Kredit PENGGUGAT telah dikategorikan MACET., berikut kami akan menguraikan alasan hukum dan dasar hukum, hingga akhirnya TERGUGAT II melakukan pelaksanaan permohonan eksekusi lelang pada KPKNL, Bogor;

- 18. Bahwa Perjanjian Kredit menurut Hukum Perdata termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam pasal 1754-1769 KUHPerdata;



Menurut pasal 1754 KUHPdata disebutkan bahwa:

"Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula";

Dalam Pasal 1754 KUHPdata Pengertian Utang Piutang disamakan dengan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian kredit. Dalam perjanjian kredit, seorang kreditor akan mempunyai hak tagih terhadap debitornya. Hak tagih muncul karena perjanjian utang piutang. Adapun dasar hukum perjanjian atau kontrak terdapat pada Pasal 1313 KUHPdata yaitu yang berbunyi sebagai berikut:

"Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih";

**19.** Dengan uraian fakta yang telah diungkap sebelumnya, PENGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya dengan demikian dilakukan langkah parate eksekusi terhadap objek jaminannya hal mana diatur di dalam ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan diatur di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 atau title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;

#### Pasal 6 UU HT

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

#### Pasal 20 UU HT

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak

Halaman 52 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



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;

Dalam penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan disebutkan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain;

**20.** Karena Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi, dengan kata lain diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dimiliki pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan yang diatur di dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT, dan Pasal 14 ayat (2) UUHT Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sebagaimana diatur di dalam Pasal 14 ayat (3) UUHT;

**Pasal 14 UU HT**

(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

**21.** Pelaksanaan parate eksekusi merupakan suatu perlindungan bagi pihak kreditor agar dalam proses pemberian kredit, khususnya setelah kredit tersebut direalisasi dan telah diterima debitur, pihak kreditor tidak dirugikan oleh pihak debitur yang melakukan wanprestasi terutama dalam melaksanakan perjanjian kredit, juga untuk memberikan kepastian hukum pengembalian kredit yang telah diberikan kreditor kepada debitur dan

*Halaman 53 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukum merupakan salah satu asas essential dalam negara hukum;

Berikut kami uraikan Latar belakang dan dasar hukum AYDA (Aset Yang Diambil Alih) serta penerapannya

**22.** Bahwa Salah satu upaya penyelesaian kredit macet pada bank yang diatur melalui Surat keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi kredit yang telah diubah dengan peraturan Bank Indonesia No. 2/15/PBI/2000 adalah dengan dilakukannya pengambilalihan agunan/aset debitor atau dewasa ini dikenal dengan sebutan AYDA (Aset Yang Diambil Alih). Bank dimungkinkan untuk membeli sendiri agunan/aset meskipun hal tersebut bersifat sementara;

**23.** Pasal 1 angka 24 Peraturan Bank Indonesia No. 9/9/PBI/2007 tentang perubahan Atas peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 tentang penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang melaksanakan Kegiatan usaha Berdasarkan Prinsip Syariah yang dimaksud dengan AYDA adalah

“... aktiva yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank”;

Hal yang dimaksud dengan AYDA adalah suatu aktiva yang diperoleh bank melalui pelelangan maupun diluar lelang dari pemilik agunan, karena pemilik agunan/debitor lalai dalam memenuhi kewajibannya;

**24.** Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan menyebutkan sebagai berikut:

“Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitor tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”;

Penjelasan:

“... Agunan yang dapat dibeli oleh Bank adalah Agunan yang kreditnya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu...”;

Ketentuan seperti ini adalah salah satu upaya untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi bank yang memiliki kredit macet;

Halaman 54 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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)



25. Bahwa Pasal 40 ayat (1) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengatur ketentuan bahwa dalam hal nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan USS dapat membeli Sebagian atau seluruhnya Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan. Penjelasan resmi Pasal 40 ayat (1) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah:

“... Agunan yang dapat dibeli oleh Bank adalah agunan yang pembiayaannya dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu”;

26. Pelaksanaan AYDA melalui pelelangan dapat kita temui dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal ini bank mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Selain itu bank sebagai pemegang Hak Tanggungan juga dimungkinkan untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan dalam hal dilakukannya lelang atas agunan apabila debitur cidera janji;

27. Pelaksanaan AYDA melalui pelelangan juga diatur di dalam dalam Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menentukan bahwa pembelian agunan oleh bank dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun telah terlampaui belum menemukan pembeli objek Hak Tanggungan yang akan dilelang, maka bank ditetapkan sebagai pembeli;

Peraturan ini memberikan kepastian hukum bahwa terhadap tidak adanya pembeli objek Hak Tanggungan yang akan dilelang dalam pelaksanaan AYDA menetapkan bank sebagai pembeli. Pelaksanaan AYDA oleh bank bertujuan untuk mempercepat penyelesaian kewajiban debitur yang macet. Salah satunya melalui eksekusi agunan yang sebelumnya telah dijaminkan kepada kreditor untuk memperoleh fasilitas kredit. Kreditor biasanya melakukan eksekusi melalui parate eksekusi;

Pasal 78 PMK No. 27/2016

(1) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung

Halaman 55 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;

(2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli;

**28.** Pasal 31 KMK Nomor 557/KMK.01/1999 tentang petunjuk pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa : 1) Dalam hal pembeli bertindak untuk orang lain atau badan harus disertai dengan surat kuasa; 2) Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan menyatakan bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian; 3) Pembelian agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus disertai dengan akta notaris, sekarang diatur di dalam pasal 78 ayat (1) PMK.06/2016;

Dalam ilmu hukum, akta notaris yang memuat keterangan untuk siapa seseorang melakukan pembelian dikenal dengan Akta De Command. Penjualan kembali agunan yang telah diambilalih oleh bank terkadang menemui kendala, khususnya agunan yang berupa benda tidak bergerak. Sehingga Pengambilalihan agunan/asset debitor /penjamin oleh bank, apabila dalam waktu 1 (satu) tahun belum terjual juga maka harus dilakukan balik nama kepada bank yang bersangkutan, yang akan berdampak pada neraca keuangan bank;

**29.** Atas cedera janjinya PENGUGAT dan Kredit PENGUGAT dikategorikan Macet maka sesuai ketentuan yang telah diuraikan di atas TERGUGAT II selaku Pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor yang tertuang di dalam Surat Nomor 1119/RPK/2018, tertanggal 24 Oktober 2018;

**30.** Bahwa atas Surat TERGUGAT Surat Nomor 1119/RPK/2018, tertanggal 24 Oktober 2018 tersebut di atas, TERGUGAT II menerima surat Penetapan Jadwal lelang dari TERGUGAT-I, seperti tertuang di dalam Surat Nomor S-5116/WKN.08/KNL/2018, perihal Penetapan jadwal lelang,

- Hari/Tanggal: Selasa/12 Februari 2019
- Berakhir penawaran: 14.30 waktu server (WIB)
- Tempat Lelang: KPKNL Bogor
- Penetapan Pemenang: setelah Batas akhir penawaran

**31.** Bahwa karena tidak ada pembeli lelang atas obyek obyek Hak Tanggungan tersebut, TERGUGAT II Kembali mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Dan Lelang Bogor yang tertuang di dalam Surat Nomor 214/RPK/2019, tertanggal 26 Februari 2019;

**32.** Bahwa atas Surat TERGUGAT II Surat Nomor 214/RPK/2019, tertanggal 26 Februari 2019 tersebut di atas, TERGUGAT II menerima surat Penetapan Jadwal lelang, seperti tertuang di dalam Surat Nomor S-2594/WKN.08/KN.03L/2019, perihal Penetapan jadwal lelang,

- Hari/Tanggal: Kamis/25 Juli 2019
- Berakhir penawaran: 10.00 waktu server (WIB)
- Tempat Lelang KPKNL Bogor
- Penetapan Pemenang Batas akhir penawaran

**33.** Pada Akhirnya pada tanggal 25 Juli 2019 Diselenggarakan lelang eksekusi Hak Tanggungan ulang atau lelang kedua (Lelang II) atas agunan Siti Nuraseha:

- a. SHM No. 176/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha
- b. SHM No. 1163/Leuwinanggung an. Adung
- c. SHM No. 3012/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha
- d. SHM No. 3013/Leuwinanggung an. Adung
- e. SHM No. 03931/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha
- f. SHM No. 04352/ Leuwinanggung, a.n. Siti Nuraseha
- g. SHM No. 1126/Leuwinanggung an. Adung

Dimana Hasil Lelang tersebut TERGUGAT II (PT. Bank Central Asia Tbk) ditunjuk sebagai Pemenang Lelang Sementara (AYDA) dengan nilai Rp. 5.838.890.000,00 (lima milyar delapan ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus Sembilan puluh ribu rupiah) seperti tertuang dalam Salinan Risalah lelang Nomor 1211/32/2019 Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang, melalui TERGUGAT III (Sdr ZULFAHMI ADRIANSYAH) selaku pembeli yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk. Untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian sesuai Surat Kuasa Nomor 280/ST/DIR/2019 tanggal 12 Juli 2019 dan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain (Acta De Command) Nomor 01 Tanggal 22 Juli 2019. Hal mana diatur di dalam pasal 78 ayat (1) PMK.06/2016 yang menegaskan:

"Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akte Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan";

Halaman 57 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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)



**34.** Bahwa berpedoman pada 78 ayat (2) PMK.06/2016 yang menegaskan:

“Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, bank ditetapkan sebagai Pembeli”;

Dan Jatuh tempo Akta de Command pada tanggal 25 juli 2020 (satu tahun setelah hasil lelang kedua), sehingga seluruh sertifikat yang menjadi Agunan PENGUGAT selaku Debitur:

- a. SHM No. 176/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha
- b. SHM No. 1163/Leuwinanggung an. Adung
- c. SHM No. 3012/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha
- d. SHM No. 3013/Leuwinanggung an. Adung
- e. SHM No. 03931/Leuwinanggung an. Siti Nuraseha
- f. SHM No. 04352/ Leuwinanggung, a.n. Siti Nuraseha
- g. SHM No. 1126/Leuwinanggung an. Adung,

Dilakukan Proses balik nama ke atas nama PT Bank Central Asia Tbk.

**35.** Bahwa pada Tanggal 14 Agustus 2020 PEMOHON mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan Nomor 093/MO/CBB/VIII/2020 kepada TERMOHON namun tidak ditanggapi oleh TERMOHON

**36.** Bahwa pada tanggal 17 Desember 2021 Proses balik nama menjadi:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2264 (Dahulu SHM No. 176)/Leuwinanggung, seluas 660m2 (enam ratus enam puluh meter persegi),. Tercatat atas nama PT Bank Central Asia Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam, dan berada di atas tanah tersebut terletak di Pripinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Tapos, Desa Leuwinanggung;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2265 (Dahulu SHM No. 1163)/Leuwinanggung, seluas 100m2 (seratus meter persegi),. Tercatat atas nama PT Bank Central Asia Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam, dan berada di atas tanah tersebut terletak di Pripinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Tapos, Desa Leuwinanggung;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2266 (Dahulu SHM No. 3012)/Leuwinanggung, seluas 162m2 (seratus enam puluh dua meter persegi),. Tercatat atas nama PT Bank Central Asia Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam, dan berada di atas tanah tersebut

Halaman 58 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Pripinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Tapos, Desa Leuwinanggung;

d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2267 (Dahulu SHM No. 3013)/Leuwinanggung, seluas 414m<sup>2</sup> (empat ratus empat belas meter persegi),. Tercatat atas nama PT Bank Central Asia Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam, dan berada di atas tanah tersebut terletak di Pripinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Tapos, Desa Leuwinanggung;

e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2268 (Dahulu SHM No. 03931)/Leuwinanggung, seluas 80m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi),. Tercatat atas nama PT Bank Central Asia Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam, dan berada di atas tanah tersebut terletak di Pripinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Tapos, Desa Leuwinanggung;

f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2269 (Dahulu SHM No. 04352)/Leuwinanggung, seluas 53m<sup>2</sup> (lima puluh tiga meter persegi),. Tercatat atas nama PT Bank Central Asia Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam, dan berada di atas tanah tersebut terletak di Pripinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Tapos, Desa Leuwinanggung;

g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2270 (Dahulu SHM No. 1126)/Leuwinanggung, seluas 368m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh delapan meter persegi. Tercatat atas nama PT Bank Central Asia Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri, tertanam, dan berada di atas tanah tersebut terletak di Pripinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Tapos, Desa Leuwinanggung;

Bahwa atas Uraian di atas TERGUGAT II dan TERGUGAT III MENOLAK DENGAN TEGAS dalil Gugatan PENGGUGAT pada angka 1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25. Dengan DEMIKIAN TERGUGAT II DAN TERGUGAT III telah memenuhi seluruh ketentuan yang mengatur tentang HakTanggungan, Lelang, dan Perbankan. Kesimpulan : TERGUGAT II dan TERGUGAT III TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM. DAN DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG SUDAH SEHARUSNYA DITOLAK;

Halaman 59 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



## B.3. HARGA PEMBELIAN OBYEK LELANG TELAH SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN LELANG

**37.** Bahwa Bantahan ini hanya kami tuangkan bantahan terhadap dalil-dalil yang diuraikan PENGUGAT terhadap TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Berikut kami sampaikan bantahan atas dalil gugatan PENGUGAT dalam posisinya yang tertuang pada bagian B Gugatan PENGUGAT yang diuraikan pada angka 8, 29, 32, 33, 34, 35, 36 yang pada intinya mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses lelang dalam penentuan harga beli obyek lelang oleh TERGUGAT II;

**38.** Bahwa atas dasar kepentingan hukum TERGUGAT II (penjualan melalui lelang jika debitur cidera janji) selaku Kreditur atas obyek ketujuh agunan yang diberikan PENGUGAT selaku Debitur sebagai jaminan pembayaran utang, maka TERGUGAT II menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) BILLY ANTHONY LIE & REKAN yang tertuang dalam Surat SPK No. 01564/DTDEB/CAMS/0979/2018 untuk melakukan pemeriksaan dan penilaian asset atas nama PENGUGAT atas obyek (tanah dan bangunan) yang terletak di Jl. Leuwinanggung No. 11. Kelurahan Leuwinanggung. Kecamatan Tapos. Depok . Jawa Barat;

**39.** Bahwa pada tanggal 27 Agustus 2018 Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) BILLY ANTHONY LIE & REKAN mengeluarkan hasil penilaian tanah dan bangunan yang telah diperiksa yang tertuang dalam Surat No. V431/VII/18 kepada TERGUGAT II dengan penilaian sebagai berikut:

- Nilai Pasar: Rp. 8.341.270.000 (delapan milyar tiga ratus empat puluh satu juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah)
- Nilai Likuidasi: Rp. 5.838.890.000 (lima milyar delapan ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah)

Nilai Likuidasi sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relatif pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi Nilai Pasar. Pada beberapa situasi, Nilai Likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual, dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual (Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2015 102 Butir 3.7.1.);

**40.** Berdasarkan Pasal 43 PMK 27/2016 menyebutkan bahwa setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit yang penetapan nilai limit menjadi tanggungjawab penjual. Pasal 44 PMK 27/2016 berbunyi "Penjual dalam menentukan nilai limit berdasarkan laporan dari pihak yang berwenang menilai suatu objek lelang yaitu tim penilai (appraisal)";

Halaman 60 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



**Pasal 43 PMK 27/2016**

( 1 ) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.

**Pasal 44 PMK 27/2016**

( 1 ) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir.

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya;

**41.** Bahwa seperti telah diuraikan di atas pada angka 30 dan 33, bahwa lelang eksekusi pertama dilaksanakan pada tanggal 12 Februari 2019, dimana pemohon lelang menentukan nilai limit Rp.8.341.270.000,- (delapan milyar tiga ratus empat puluh juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) yang mana telah sesuai nilai pasar yang tertuang dalam hasil penilaian tanah dan bangunan oleh KJPP) BILLY ANTHONY LIE & REKAN tertanggal 27 Agustus 2018 , namun karena tidak adanya peminat dilakukan lelang ulang pada tanggal 25 juli 2019 dengan nilai likuidasi Rp.5.838.890.000 (lima milyar delapan ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah). Dengan demikian telah memenuhi ketentuan Pasal 44, 45 huruf "b", 47, 49, dan 50

**Pasal 44 PMK 27/2016**

( 1 ) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir.

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

(4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1 ) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Ke las II.

**Pasal 45 PMK 27/2016**

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:



b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rpl. 000. 000. 000,00 (satu miliar rupiah);

Pasal 47 PMK 27/2016

Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang, Nilai Limit dapat diubah oleh Penjual dengan ketentuan:

a. menunjukkan hasil penilaian yang masih berlaku, dalam hal Nilai Limit pada lelang sebelumnya didasarkan pada penilaian oleh Penilai;

Pasal 49 PMK 27/2016

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi;

Pasal 50 PMK 27/2016

(1) Masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran untuk Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fidusia dan Lelang Eksekusi Harta Pailit yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit berlaku untuk jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang, kecuali terdapat perubahan kondisi yang signifikan menurut Penjual;

**42.** Bahwa dalil PENGGUGAT pada angka 34 dan 35 yang menyatakan adanya kerugian yang diderita PENGGUGAT atas hasil lelang eksekusi kami bantah dengan tegas. PENGGUGAT dalam pemberian jaminannya yang tertuang dalam APHT, jelas ditentukan pada Pasal 2 Butir 15, yang menyatakan

“Pihak Pertama (PENGGUGAT) berjanji dan mengikatkan diri jika hasil perjanjian seluruh jaminan tersebut tidak mencukupi untuk membayar lunas seluruh hutang Pihak Pertama (PENGGUGAT) maka dianya dianggap tetap mengakui sisa hutang tersebut dan akan membayar baik secara cicilan atau sekaligus”;

Dengan demikian dalil 34 dan 35 PENGGUGAT merupakan dalil yang tidak relevan dan mengada-ada, dan terhadap gugatan PENGGUGAT sudah seharusnya ditolak;

**43.** Bahwa atas uraian pada Bantahan terhadap pokok perkara di atas dengan, demikian sangatlah jelas bahwa pelaksanaan lelang sah secara hukum sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dalam proses lelang adalah dalil yang sangat mengada-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada dan tidak relevan dan terhadap gugatan PENGGUGAT tersebut sudah seharusnya ditolak sebagaimana telah dipertegas berdasarkan

Pasal 4 PMK 27/2016

Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;

Yurisprudensi MARI nomor 323 K/Sip/1968

“Suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta, dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum”;

Yurisprudensi MARI nomor 1068 K/Pdt/2008

“Lelang yang dilakukan berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan”

44. Bahwa Karenanya didasarkan pada uraian tersebut diatas, terbukti:

- Fakta-fakta dan Proses yang terjadi sebagaimana tertuang dalam materi 'Risalah Lelang' adalah benar dan telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karenanya secara yuridis 'Risalah Lelang' tersebut mengikat secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
- Permohonan Lelang Eksekusi berikut dokumen-dokumen persyaratan lelang yang telah diajukan TERGUGAT II dan III serta pelaksanaannya oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dengan demikian TERGUGAT II dan TERGUGAT III TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka TERGUGAT II dan TERGUGAT III mohon agar Pengadilan Negeri Depok berkenan memeriksa, mengadili serta memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi - eksepsi TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya – biaya perkara menurut hukum;

Halaman 63 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*);

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat I mengajukan jawabannya tanggal 31 Agustus 2023, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Instansi Turut Tergugat, riwayat tanah sertifikat obyek perkara adalah sebagai berikut:

**A. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2264/Leuwinanggung**

**a.** Bahwa semula status bidang tanah tersebut adalah Sertipikat Hak Milik No.176/Leuwinanggung tercatat atas nama JIMMY BADA, luas 660 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 18019/1988 tanggal 01-12-1988 diterbitkan di Kabupaten Bogor (sekarang Kota Depok) tanggal 03-03-2017, berdasarkan pada kolom c) ASAL PERSIL diterbitkan melalui Konversi Tanah Milik Adat C. No. 3064 P.67 S.I terletak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Cimanggis (sekarang Kecamatan Tapos), Kabupaten Bogor (sekarang Kota Depok);

**b.** Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat Credit Verband Nomor 31/1991 berdasarkan Credit Verband yang dibuat Husna Darwis, S.H., selaku PPAT Wilayah Kecamatan Cimanggis Kabupaten Bogor Nomor 256/20/cimanggis/1991 tanggal 26-06-1991 oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Jakarta, Cabang Tanjung Priok, sebesar Rp. 13.000.000,- (juta lima dua ratus ribu rupiah);

**c.** Selanjutnya terhadap sertifikat ini dicatat sita berdasarkan surat dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. S.776/WPN.03/KP.01/P/1994 tanggal 13-05-1994;

**d.** Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat Pengangkatan Sita berdasarkan surat dari KP2NL Jakarta II Nomor S-95/WPL 03/KP.02/P/2005 tanggal 10-10-2005 dan Nomor S-96/WPL 03/KP.02/P/2005 tanggal 10-10-2005, Nomor Agenda 769/770 (272) perihal Pengangkatan Sita Jaminan (surat perintah pengangkatan pernyataan No. SPPS-32/PUPNC.10.02/2005);

**e.** Selanjutnya terhadap sertifikat ini dicatat Roya, berdasarkan Surat Keterangan Roya Nomor B.3228 V.KC/ADK/10/2005 tanggal 12-10-2005 dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Credit

Halaman 64 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Verband Nomor 31/1991 hapus;

f. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat peralihan haknya menjadi atas nama ALI MUDHOFAR berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/2005 tanggal 25-10-2005 yang dibuat oleh PRIMARINI HARYATI, S.H. selaku PPAT Kota Depok;

g. Selanjutnya terhadap sertifikat ini dicatat peralihan haknya menjadi atas nama Nyonya SITI NURASEHA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 88/2013 tanggal 09-12-2013 yang dibuat oleh WAHYUNI SAFARIANI, S.H., M.Kn selaku PPAT Kota Depok;

h. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat Hak Tanggungan Nomor 7344/2014 peringkat pertama berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT Dewi Palupi, S.H. Nomor 174/2014 tanggal 14-07-2014 oleh PT. Bank Cimb Niaga Tbk Berkedudukan di Jakarta Selatan, sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

i. Selanjutnya terhadap sertifikat ini dicatat Roya, berdasarkan Surat Keterangan Roya Nomor 057/SMER-DAM/VII/2016 tanggal 01-08-2016 dari PT. Bank Cimb Niaga Tbk Berkedudukan di Jakarta Selatan Hak tanggungan Nomor 7344/2014 dihapus;

j. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat Hak Tanggungan Nomor 11303/2016 peringkat pertama berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT Argarita, S.H. Nomor 492/2016 tanggal 01-11-2016 oleh PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat, sebesar Rp. 5.000.000.000.000,- (lima miliar rupiah) bersama sertifikat 10.27.10.03.1.03012 dan 10.27.10.03.1.00176;

k. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat Roya, berdasarkan Surat Keterangan Roya Nomor 5373/SLK/A/AGN/2019 tanggal 12-08-2019 dari PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat Hak tanggungan Nomor 11303/2016 dihapus;

l. Selanjutnya terhadap sertifikat ini dicatat Pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat keputusan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16/1997 tanggal 09-12-1997, Hak Milik Nomor 00176 Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 02264/Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos dengan Jangka Waktu 25 Tahun dan berakhir Haknya tanggal 21-04-2046;

m. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat peralihan Haknya menjadi atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di

Halaman 65 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25-07-2019 yang dibuat oleh AKHMAD ABRORI, S.H., M.M., selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor;

## B. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2267/Leuwinanggung

a. Bahwa semula status bidang tanah tersebut adalah Sertipikat Hak Milik No.3013/Leuwinanggung tercatat atas nama ADUNG, luas 414 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 3458/leuwinanggung/2007 tanggal 16-10-2007, diterbitkan di Kota Depok tanggal 03-03-2017, berdasarkan pada kolom c) ASAL HAK diterbitkan melalui Konversi Pengakuan Hak terletak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok;

b. Kemudian terhadap sertipikat ini dicatat Hak Tanggungan Nomor 1046/2009 peringkat pertama berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT Hajjah Yani Suryani, S.H., M.Kn., Nomor 773/2009 tanggal 11-11-008 oleh PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat, sebesar Rp. 374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

c. Selanjutnya terhadap sertipikat ini dicatat Roya, berdasarkan Surat Keterangan Roya Nomor 027/8 PR M28-C8LK/07-11 tanggal 20-07-2011 dari PT. Bank Mega Syariah Indonesia, berkedudukan di Jakarta Hak tanggungan Nomor 1046/2009 dihapus;

d. Kemudian terhadap sertipikat ini dicatat Hak Tanggungan Nomor 9451/2011 peringkat pertama berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT Dwiyaniti Swandayani Aditia, S.H. Nomor 120/2011 tanggal 26-07-2011 oleh PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat, sebesar Rp. 425.000.000,- (Empat ratus dua puluh lima juta rupiah);

e. Selanjutnya terhadap sertipikat ini dicatat Roya, berdasarkan Surat Keterangan Roya Nomor B. 1178-XIV/KC/ADK/09/2013 tanggal 04-09-2013 dari PT. Bank Rakyat Indonesia, (Persero) Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat Hak tanggungan Nomor 9451/2011 dihapus;

f. Kemudian terhadap sertipikat ini dicatat Hak Tanggungan Nomor 4410/2014 peringkat pertama berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT Dewi Palupi, S.H. Nomor 94/2014 tanggal 17-04-2014 oleh PT. Bank Cimb Niaga Tbk Berkedudukan di Jakarta Selatan, sebesar Rp. 1.680.000.000,- (satu miliar enam ratus

Halaman 66 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



delapan puluh juta rupiah);

**g.** Selanjutnya terhadap sertipikat ini dicatat Roya, berdasarkan Surat Keterangan Roya Nomor 057/SMER-DAM/VII/2016 tanggal 01-08-2016 dari PT. Bank Cimb Niaga Tbk Berkedudukan di Jakarta Selatan Hak tanggungan Nomor 4410/2014 dihapus;

**h.** Kemudian terhadap sertipikat ini dicatat Hak Tanggungan Nomor 11196/2016 peringkat pertama berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT Argarita, S.H. Nomor 488/2016 tanggal 04-04-2017 oleh PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat, sebesar Rp. 5.000.000.000.000,- (lima miliar rupiah);

**i.** Kemudian terhadap sertipikat ini dicatat Roya, berdasarkan Surat Keterangan Roya Nomor 5372/SLK/A/AGN/2019 tanggal 12-08-2019 dari PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat Hak tanggungan Nomor 4121/2017 dihapus;

**j.** Selanjutnya terhadap sertipikat ini dicatat Pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat keputusan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16/1997 tanggal 09-12-1997 Hak Milik Nomor 03013 Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 02267/Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos dengan Jangka Waktu 25 Tahun dan berakhir Haknya tanggal 21-04-2046;

**k.** Kemudian terhadap sertipikat ini dicatat peralihan Haknya menjadi atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25-07-2019 yang dibuat oleh AKHMAD ABRORI, S.H., M.M., selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor;

**C. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2268/Leuwinanggung**

**a.** Bahwa semula status bidang tanah tersebut adalah Sertipikat Hak Milik No.3931/Leuwinanggung tercatat atas nama UDIN, luas 80 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 00031/leuwinanggung/2014 tanggal 17-04-2014, diterbitkan di Kota Depok tanggal 07-10-2014, berdasarkan pada kolom c) ASAL HAK diterbitkan melalui Pemisahan Bidang Tanah SHM No. 1128/Leuwinanggung terletak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok;

**b.** Kemudian terhadap sertipikat ini dicatat peralihan haknya

*Halaman 67 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama Nyonya NURASEHA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 57/2014 tanggal 17-10-2014 yang dibuat oleh WAHYU SAFARIANI, S.H., M.Kn selaku PPAT Kota Depok;

c. Selanjutnya terhadap sertifikat ini dicatat Hak Tanggungan Nomor 11303/2016 peringkat pertama berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT Argarita, S.H. Nomor 492/2016 tanggal 01-11-2016 oleh PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat, sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima miliar rupiah) bersama sertifikat 10.27.10.03.1.03012 dan 10.27.10.03.1.00176;

d. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat Roya, berdasarkan Surat Keterangan Roya Nomor 5373/SLK/A/AGN/2019 tanggal 25-07-2019 dari PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat Hak tanggungan Nomor 11303/2016 dihapus;

e. Selanjutnya terhadap sertifikat ini dicatat Pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat keputusan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16/1997 tanggal 09-12-1997 Hak Milik Nomor 3931 Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 02268/Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos dengan Jangka Waktu 25 Tahun dan berakhir Haknya tanggal 21-04-2046;

f. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat peralihan Haknya menjadi atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25-07-2019 yang dibuat oleh AKHMAD ABRORI, S.H., M.M., selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor;

## D. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2269/Leuwinanggung

a. Bahwa semula status bidang tanah tersebut adalah Sertipikat Hak Milik No.4352/Leuwinanggung tercatat atas nama SITI NURASEHA, luas 53 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 291/leuwinanggung/2016 tanggal 25-01-2016, diterbitkan di Kota Depok tanggal 03-03-2017, berdasarkan pada kolom c) ASAL HAK dan i) PENUNJUK diterbitkan melalui Pengakuan Hak Tanah Milik Adat berdasarkan Letter C Desa Nomor 1913 P.68 D.I terletak di Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok;

b. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat Hak Tanggungan Nomor 04121/2017 peringkat pertama berdasarkan APHT yang dibuat dihadapan PPAT Argarita, S.H. Nomor 176/2017 tanggal 04-

Halaman 68 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

### 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

04-2017 oleh PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat, sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah);

c. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat Roya, berdasarkan Surat Keterangan Roya Nomor 5374/SLK/A/AGN/2019 tanggal 12-08-2019 dari PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat Hak tanggungan Nomor 4121/2017 dihapus;

d. Selanjutnya terhadap sertifikat ini dicatat Pemberian Hak Guna Bangunan berdasarkan Surat keputusan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16/1997 tanggal 09-12-1997 Hak Milik Nomor 04352 Kelurahan Leuwintang, Kecamatan Tapos dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 02269/Kelurahan Leuwintang, Kecamatan Tapos dengan Jangka Waktu 25 Tahun dan berakhir Haknya tanggal 21-04-2046;

e. Kemudian terhadap sertifikat ini dicatat peralihan Haknya menjadi atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk Berkedudukan di Jakarta Pusat berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25-07-2019 yang dibuat oleh AKHMAD ABRORI, S.H., M.M., selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor;

3. Bahwa terhadap penguasaan fisik di lapangan adalah diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok, penguasaan dan pemeliharaan tanda batas tanah adalah kewajiban pemilik tanah sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu Pasal 17, ayat (3), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan";

4. Bahwa penerbitan maupun peralihan hak sertifikat obyek sengketa telah sesuai prosedur dan syarat-syarat sebagaimana ketentuan peraturan yang berlaku serta tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* berkenan memutuskan dengan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban dan eksepsi Para Tergugat dan Jawaban Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan replik pada persidangan tanggal 7 September 2023, sedangkan Tergugat I telah mengajukan duplik pada persidangan tanggal 14 September 2023, Tergugat II dan Tergugat III telah

Halaman 69 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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

mengajukan duplik pada persidangan tanggal 21 September 2023 sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan dianggap termuat dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum dalam proses lelang terhadap obyek sengketa yang terletak di Jalan Leuwinanggung Nomor 11 RT 001 RW 004 Kelurahan Leuwinanggung, Kecamatan Tapos, Kota Depok berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1163/Leuwinanggung, Sertifikat Hak Milik Nomor 3012/Leuwinanggung, Sertifikat Hak Milik Nomor 3013/Leuwinanggung, Sertifikat Hak Milik Nomor 03931/Leuwinanggung, Sertifikat Hak Milik Nomor 04352/Leuwinanggung dan Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Leuwinanggung;

Menimbang, bahwa Penggugat pernah mengajukan pinjaman kepada Tergugat II senilai Rp7.799.999.996,00 (tujuh miliar tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah) dengan Nomor Perjanjian 00089/CBB/SPPK/2017, tanggal 4 September 2017 atas nama Siti Nuraseha. Penggugat awalnya tidak pernah memiliki masalah pembayaran dengan Tergugat II, namun pada waktu itu mengalami penurunan terhadap pendapatan perusahaan, sehingga banyak pembayaran menjadi macet yang mengakibatkan Penggugat sulit melakukan pembayaran kepada Tergugat II, selain itu Penggugat juga tersandung masalah hukum yang menyebabkan aktivitas perusahaan milik Penggugat berhenti total sehingga Penggugat selalu berupaya berkomunikasi dengan Tergugat II perihal itikad baik Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan kredit pinjaman kepada Tergugat II karena objek sengketa pada saat itu memiliki pembeli dengan nilai yang sesuai dengan harga pasar yaitu sebesar Rp10.137.240.000,00 (sepuluh miliar seratus tiga puluh tujuh juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa milik Penggugat telah diajukan lelang berdasarkan risalah lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019 (selanjutnya disebut Risalah Lelang). Dalam proses lelang dan jual beli objek lelang Tergugat II selaku Penjual (i.c. Pemohon Lelang) sekaligus sebagai Pembeli, hal tersebut dikarenakan Tergugat II merupakan principal atas Surat Kuasa Khusus Nomor 280/ST/DIR/2019 tanggal 12 Juli 2019, dengan kata lain Tergugat III hanyalah mewakili kepentingan hukum Tergugat II tidak berkapasitas sebagai principal pembeli atas objek sengketa. Objek sengketa telah dijual dengan

Halaman 70 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga yang sangat murah dan tidak masuk akal yaitu sebesar Rp5.838.890.000,00 (lima miliar delapan ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah). Dari harga tersebut selain tidak sesuai harga pasar yang jauh lebih tinggi juga tentunya tidak dapat menutupi seluruh utang Penggugat, sehingga lelang yang dilakukan secara parate eksekusi ini menurut pandangan Penggugat adalah akal-akalan dan/atau bersifat manipulatif agar dapat dijual kembali oleh Tergugat II dengan harga yang jauh lebih tinggi tanpa memberikan keuntungan bagi Penggugat, karena sejatinya Penggugat masih memiliki hak atas kelebihan harga jual atas objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan peristiwa hukum tentang eksekusi lelang melalui parate eksekusi di atas, dapat dikatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Jual beli objek sengketa/objek lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sebagai penjual sekaligus pembeli merupakan perbuatan melawan hukum dalam perspektif melawan undang-undang, kedudukan Tergugat III sebagai penerima kuasa dari Tergugat II yang turut memposisikan diri sebagai pembeli juga merupakan perbuatan melawan hukum baik karena kesengajaan maupun kealpaan, karena Tergugat III sejatinya adalah pegawai dari Tergugat II, sehingga seharusnya Tergugat III mengetahui secara sadar akan perbuatan pembelian objek sengketa/objek lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan terhadap Tergugat I dalam perkara *a quo* telah menerbitkan Akta Autentik berupa Risalah Lelang 1211/32/2019, tanggal 25 Juli 2019, Risalah Lelang sebagai Akta Autentik pun cacat atau batal demi hukum karena selain melanggar syarat subjektif Risalah Lelang telah melanggar syarat objektif suatu perjanjian jual beli, Tergugat I seharusnya melakukan seleksi pembeli secara komprehensif sehingga tidak terjadi kesalahan fatal seperti peristiwa *a quo* di mana Pembeli dan Penjual adalah pihak yang sama yaitu Tergugat II, dalam hal melaksanakan lelang seharusnya Tergugat I menggunakan jasa penilai objek dan mencari penawaran tertinggi, namun hal tersebut tidak dilakukan Tergugat I bahkan terlihat Tergugat I turut berperan untuk melakukan jual beli objek lelang secara fiktif dengan harga yang sangat murah. Hal tersebut dapat terlihat dari sikap diamnya Tergugat I atas perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli objek lelang;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I telah mengajukan eksepsi kompetensi absolut, yang pada pokoknya Penggugat pada petitum gugatan halaman 13 butir 2 memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan Tergugat I dalam proses lelang adalah perbuatan melawan hukum, pada petitum gugatan halaman 13 butir 3, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli

Halaman 71 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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

2019 batal demi hukum. Tergugat I merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dalam hal ini menyelenggarakan fungsi antara lain pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan, Vendu Reglement dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 (Perma 2/2019), mengatur bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara, berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Perma 2/2019 disebutkan bahwa Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, selanjutnya diatur pada Pasal 10 dan 11 Perma;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat I melaksanakan lelang *a quo* adalah tindakan Pejabat Pemerintahan, maka petitum Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat I tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019 batal demi hukum, jelas-jelas merupakan kewenangan PTUN;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi kompetensi relatif, yang pada pokoknya Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas penggunaan asas *Forum Rei Sitae* sebagai dasar Kompetensi Relatif pada Pengadilan Negeri Depok untuk memeriksa perkara *a quo*. Menurut Pasal 4 ayat (1) UU No. 2 Tahun 1986, Pengadilan Negeri berkedudukan di Kotamadya atau Ibukota Kabupaten dan daerah hukumnya meliputi wilayah kotamadya atau kabupaten yang bersangkutan. Adapun yurisprudensi dan doktrin hukum yang menyatakan bahwa gugatan harus diajukan pada pengadilan negeri dimana Tergugat berdomisili atau asas *actor sequitur forum rei* di atas dalam Hukum Acara Perdata Indonesia dapat ditemukan dalam Undang-undang, Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung dan doktrin-doktrin ahli hukum. Bahwa sesuai dengan Gugatan Penggugat, yang menjadi pihak Tergugat dalam perkara ini telah jelas identitasnya maupun alamatnya, yaitu Tergugat I, beralamat di Jalan Veteran Nomor 45, RT 01/RW 05, Panagaran, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat 16125, Indonesia, Tergugat II, yang berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan MH. Thamrin Nomor 1, Jakarta Pusat, Tergugat III, yang beralamat di

Halaman 72 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek PTB, Blok 1 B/17, RT 04/RW 05, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, yang kemudian setelah dilakukan pemanggilan melalui Relaas Panggilan, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, telah hadir kuasanya dipersidangan, sehingga alamat tinggal Para Tergugat atau tempat tinggal Para Tergugat sebenarnya berdiam tersebut telah jelas. Berdasarkan Pasal 118 H.I.R ayat 2 Jika Tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal dalam wilayah yang sama, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri tempat tinggal salah seorang dari Tergugat yang dipilih oleh Penggugat, bahwa oleh karena baik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, telah jelas alamat tinggal Para Tergugat atau tempat tinggal Tergugat sebenarnya berdiam maka sesuai dengan ketentuan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat diajukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bogor, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, atau Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan demikian Penggugat telah keliru dalam menentukan kompetensi relatif dimana seharusnya gugatan Penggugat bukan di Pengadilan Negeri Depok;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II terikat Perjanjian Kredit dengan obyek agunan sebagai jaminan. Penggugat selaku Debitor telah menyerahkan Agunan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1163/Leuwinanggung, Sertifikat Hak Milik Nomor 3012/Leuwinanggung, Sertifikat Hak Milik Nomor 3013/Leuwinanggung, Sertifikat Hak Milik Nomor 03931/Leuwinanggung, Sertifikat Hak Milik Nomor 04352/Leuwinanggung dan Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Leuwinanggung kepada Tergugat II;
- Bahwa Penggugat sudah lalai dalam pemenuhan kewajiban terhadap Perjanjian Kredit dengan Tergugat II;
- Bahwa terhadap objek agunan milik Penggugat telah diajukan lelang oleh Tergugat II kepada KPKNL Bogor selaku Tergugat I berdasarkan risalah lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019;
- Bahwa Tergugat III selaku pembeli lelang yang bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk dengan nilai Rp5.838.890.000,00 (lima milyar delapan ratus tiga puluh delapan juta delapan ratus Sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti surat sehubungan dengan eksepsi mengenai kompetensi absolut. Tergugat II dan Tergugat III mengajukan bukti surat dipersidangan sehubungan dengan eksepsi mengenai kompetensi relatif, sedangkan Penggugat telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan bukti surat terkait dengan eksepsi yang diajukan

Halaman 73 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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

oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, akan tetapi Penggugat tidak mengajukan bukti surat dipersidangan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III yaitu alat bukti surat P-1 sampai dengan P-5 berupa:

1. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bank Central Asia Tbk Nomor 33 tanggal 10 Mei 2022, diberi tanda T-2&3-01/KR;
2. Fotocopy Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Nomor AHU-AH.01.09-011476 perihal Penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan PT. Bank Central Asia Tbk, diberi tanda T-2&3-02/KR;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Zulfahmi Rizki Adriansyah, diberi tanda T-2&3-03/KR;
4. Fotocopy Putusan Nomor 157/Pdt.G/2015/PN.Smn, diberi tanda T-2&3-04/KR;
5. Fotocopy Putusan Nomor 413/Pdt.G/2020/PTA.Sby, diberi tanda T-2&3-05/KR;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III di persidangan telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai, kecuali bukti T-2&3-04/KR dan T-2&3-05/KR berupa print out;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka berdasarkan Pasal 136 HIR Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa pada perkara perdata sebagaimana dalam Hukum Acara Perdata telah diatur dua macam kewenangan yaitu kewenangan / kompetensi relatif dan kewenangan / kompetensi absolut. Kewenangan / kompetensi relatif mengatur pembagian kekuasaan mengadili antar badan peradilan yang sama, tergantung pada domisili atau tempat tinggal para pihak (*distributie van rechtsmacht*), terutama Tergugat. Pengaturan mengenai kewenangan relatif ini diatur pada Pasal 118 [HIR](#). Kewenangan relatif ini menggunakan asas *actor sequitor forum rei* yang berarti yang berwenang adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat. Sedangkan Kewenangan / kompetensi absolut merupakan pemisahan kewenangan yang menyangkut pembagian kekuasaan antara badan-badan peradilan, dilihat dari macamnya pengadilan, menyangkut pemberian kekuasaan untuk mengadili (*attributie van rechtsmacht*). Pada Pasal 24 ayat (2) [UUD 1945](#) dan Pasal 18 [Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman](#) yang menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang

Halaman 74 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada di bawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, lingkungan Peradilan Agama, lingkungan Peradilan Militer, lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi;

Menimbang, bahwa Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri menurut ketentuan pada Pasal 25 ayat (2) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Pasal 50 Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, diberi kewenangan untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memutus perkara Perdata (umum dan niaga) dan Pidana (umum dan khusus) pada tingkat pertama;

Menimbang, bahwa Perkara perdata adalah suatu perkara yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dalam hubungan keperdataan, baik yang mengandung sengketa maupun yang tidak mengandung sengketa. Terhadap hubungan keperdataan yang mengandung sengketa diajukan penyelesaiannya melalui gugatan sedangkan yang tidak mengandung sengketa diajukan melalui permohonan;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat angka 2 agar menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam proses lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum dan di dalam petitum gugatan angka 3 menyatakan Risalah Lelang Nomor 1211/32/2019 tanggal 25 Juli 2019 Batal Demi Hukum, kemudian dalam petitum gugatan Penggugat angka 4 agar menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Risalah Lelang merupakan Berita Acara Pelaksanaan Lelang yang menggambarkan proses pelaksanaan lelang dari mulai permohonan lelang sampai dengan pelaksanaan lelang bentuknya tertulis, berdasarkan kaidah Yurisprudensi Putusan 312 K/PTUN/1996 kemudian diikuti oleh putusan 61/PLW/2012 PTUN – JKT, putusan Nomor 28/G/ 2014/PTUN – JKT dan putusan Nomor 222/G/ 214 PTUN – JKT, Risalah Lelang bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 angka (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, dalam Pasal 1 angka 9 menyatakan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Walaupun Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Risalah Lelang itu termasuk keputusan, akan tetapi tidak mengandung *beslissing* atau pernyataan kehendak dan *wilsvorming* dari pejabat yang berwenang mengeluarkan keputusan, melainkan karena adanya kehendak pihak penjual dan

Halaman 75 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli dalam transaksi jual beli melalui lelang. Sehingga keputusan seperti ini dikategori keputusan yang dikecualikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 angka 1 Undang-undang tentang PTUN yang menyatakan tidak termasuk pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata. Hal ini dikuatkan oleh pendapat Ketua Muda TUN Mahkamah Agung RI dalam makalahnya yang disampaikan pada Panel diskusi III BUPLN – MA – Bank - Bank Pemerintah/Daerah tanggal 8 Maret 1996 di Medan, yang menyatakan “Risalah Lelang sebagai alat bukti, tidak mengandung *beslissing* dari para pihak yang mengikatkan diri di dalam pembuatan akta tersebut, sedangkan suatu keputusan disebut sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena mengandung *beslissing* dan *wilsvorming* dari pejabat yang berwenang mengeluarkan keputusan dan harus bersifat norma hukum yang individual dan konkrit” (vide Philipus M. Hadjon et al, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, halaman 124);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Risalah Lelang bukan merupakan objek TUN, Risalah Lelang beserta turunannya (salinan dan kutipan) yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat Pejabat Lelang bukanlah suatu keputusan TUN, oleh karenanya eksepsi Tergugat I mengenai kompetensi absolut tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif), sesuai dengan ketentuan Pasal 118 HIR ditentukan sebagai berikut:

1. *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. *Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal dalam wilayah yang sama, maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat yang dipilih oleh penggugat. Namun, jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama, kecuali dalam hal yang ditentukan pada Pasal 6 ayat (2) reglement tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijakan kehakiman (R.O.);*

Halaman 76 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat diam sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari para penggugat, atau jika gugatan itu tentang barang gelap, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu;

4. Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu;

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan Penggugat, Para Tergugat yang digugat oleh Penggugat yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ada 3 (tiga) yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, di dalam gugatan Tergugat I beralamat di Jalan Veteran Nomor 45, RT 01 / RW 05, Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, Tergugat II berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor di Menara BCA, Grand Indonesia, Jalan MH. Thamrin Nomor 1, Jakarta Pusat, sedangkan Tergugat III beralamat di Komplek PTB, Blok 1 B/17, RT 04 / RW 05, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana Pasal 118 ayat (2) HIR, oleh karena Para Tergugat lebih dari seorang, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak tinggal dalam wilayah yang sama, maka seharusnya Penggugat mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal salah seorang dari Tergugat yang dipilih oleh Penggugat, apakah di Pengadilan Negeri Bogor atau di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau di Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR tersebut di atas, bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat, jika ia suka, dapat memasukan surat gugat itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu, Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat dan Tergugat II awalnya terikat perjanjian kredit, akan tetapi baik Penggugat maupun Tergugat II tidak mengajukan bukti surat berupa perjanjian kredit, sehingga tidak diketahui apakah dalam perjanjian kredit tersebut telah disepakati oleh para pihak untuk memilih yurisdiksi di Pengadilan Negeri mana, apakah di Pengadilan Negeri Depok atau Pengadilan Negeri lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang kewenangan mengadili yang bersifat relatif yang menyatakan bahwa yang

Halaman 77 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk

#### 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

berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat *in casu* adalah di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bogor atau Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Pengadilan Negeri Jakarta Timur adalah beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Depok menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dan Tergugat III dikabulkan, maka putusan *in casu* memiliki sifat sebagai putusan akhir (*eind vonnis*), oleh karenanya Penggugat haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 118 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp376.500,00 (tiga ratus tujuh puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Kamis, tanggal 12 Oktober 2023, oleh kami Hj. Ultry Meilizayeni, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H., dan Zainul Hakim Zainuddin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 17 Oktober 2023 oleh Hj. Ultry Meilizayeni, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nartilona, S.H., M.H., dan Zainul Hakim Zainuddin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh Vera Damayanti, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri

Depok serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Tergugat III serta Kuasa Turut Tergugat I dalam sistem informasi Pengadilan dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nartilona, S.H., M.H.

Hj. Ultry Meilizayeni, S.H., M.H.

Halaman 78 dari 79 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2023/PN Dpk



Zainul Hakim Zainuddin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Vera Damayanti, S.H.

Perincian biaya:

1.	Biaya pendaftaran	Rp 30.000,00;
2.	Biaya proses perkara	Rp 75.000,00;
3.	Pengadaan	Rp 58.500,00;
4.	Biaya panggilan	Rp143.000,00;
5.	PNBP	Rp 50.000,00;
6.	Materai	Rp 10.000,00;
7.	Biaya redaksi	<u>Rp 10.000,00;</u>
Jumlah		Rp376.500,00 (tiga ratus tujuh puluh enam ribu lima ratus rupiah).