



**PUTUSAN**

**Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**MEICHEL BUDY HIMAWAN**, Tanggal Lahir: 03 Mei 1994, Pekerjaan: Pelajar/Mahasiswa, Alamat: Taman Dadap Indah C.12 No.05, Rt.27, Rw.08, Kosambi, Tangerang, Warga Negara: Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **VICTOR MAHRIZAL, S.H.**, Advokat pada Kantor Hukum **VICTOR MAHRIZAL** beralamat di Jl. Cangkringan KM.2 Bayen, RT/RW.08/02, Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, DIY, 55571, Telp. 082133757831 (Victor), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Nopember 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

**1. PT. BANK CENTRAL ASIA TBK**, yang beralamat di Menara BCA Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin No.01, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat 10310, dalam hal ini diwakili oleh **ANTONIUS WIDODO MULYONO** dan **SANTOSO**, masing-masing selaku Direktur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **WAHYU SASMITO ADI**, selaku *Officer* Penyelamatan Kredit Wilayah XII dan **DHARU BASKARA DEDY SUPRAPTO WANNEY PUTRA**, selaku *Assistant Officer* Penyelamatan Kredit Wilayah XII, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1135/ST/DIR/2023 dan Surat Tugas, masing-masing tertanggal 30 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TANGERANG 2**, yang beralamat di Jalan Taman Makam Pahlawan Taruna RT.02, RW.09, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Banten 15111, dalam hal ini diwakili oleh Menteri Keuangan RI dalam kedudukannya mewakili Pemerintah RI, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: **WAODE ERNAWATI AJASMA**, selaku Pelaksana KPKNL Tangerang II dan **TEGUH HARI PRASETYO**, selaku Pelaksana KPKNL Tangerang II, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKU-821/MK.6/KN.7/2023, tanggal

*Halaman 1 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31 Oktober 2023 dan Surat Tugas Nomor: ST-2108/KNL.0603/2023, tanggal 22 Nopember 2023, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

**3. PT. BALAI LELANG TUNJUNGAN JAKARTA**, yang beralamat di Jalan Pangeran Jayakarta No.119 C Lantai 3, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat 10730, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;

**4. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA TANGERANG SELATAN**, yang beralamat di Jl Letnan Sutopo No.02, Kelurahan Mekar Jaya, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan, 15310, dalam hal ini diwakili oleh SHINTA PURWITASARI, S.H., S.T., M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada JUNUS NICHOLAS BUTAR-BUTAR, S.H., selaku Penata Pertanahan Pertama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 67/SKU-36.73.mp.01.01/XII/2023, tanggal 04 Desember 2023, dan Surat Tugas Nomor: 171/ST-36.37.100.MP.02.02/IV/2024, tanggal 18 April 2024, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Oktober 2023 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 Oktober 2023 dalam Register Perkara Nomor: 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst., telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT adalah Debitur/Nasabah dari **PT BANK CENTRAL ASIA TBK** (TERGUGAT 1) melalui Kantor Cabang BCA ALAM SUTERA atas perjanjian Kredit Sejak 13 Agustus 2018, dengan Nomor Akad 6040-33 sejumlah Rp. 547.452.153.- (Lima Ratus Empat Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Lima Puluh Dua Ribu Seratus Lima Puluh Tiga Rupiah)
2. Bahwa dengan adanya pemberian fasilitas kredit tersebut maka guna menjamin kredit, PENGUGAT telah menyerahkan agunan kepada TERGUGAT 1 Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam

Halaman 2 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 atas nama **MEICHEL BUDY HIMAWAN (PENGGUGAT)**.

3. Bahwa atas perjanjian kredit tersebut hingga saat ini PENGGUGAT tidak mengetahui secara jelas dan pasti tentang isinya, oleh karenanya apa yang diperjanjikan serta apa yang menjadi hak, kewajiban maupun resiko sebagai akibat tidak dilaksanakannya perjanjian termasuk bunga dan denda, hingga saat ini PENGGUGAT tidak mengetahuinya, karena PENGGUGAT tidak pernah diberikan salinan perjanjian Kredit tersebut walaupun sudah berulang kali ditanyakan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1.

4. Bahwa perbuatan TERGUGAT 1 dengan tidak memberikan salinan/turunan perjanjian kepada PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak mengetahui isi yang menyangkut hak, kewajiban dan resiko yang ditanggungnya, hal ini melanggar norma-norma kepatutan dalam masyarakat juga tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata menyatakan salah satu syarat sahnya perjanjian apabila dilakukan atas "suatu sebab yang halal".

5. Bahwa pada awalnya PENGGUGAT dapat menjalankan kewajibannya untuk membayar cicilan kredit setiap bulannya kepada TERGUGAT 1, akan tetapi memasuki masa Pandemi COVID-19 usaha PENGGUGAT bangkrut sehingga mulai kesulitan mengangsur.

6. Bahwa atas hal tersebut TERGUGAT 1 tanpa adanya surat Peringatan terlebih dahulu, langsung memberikan Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang akan diselenggarakan pada Rabu, 18 Oktober 2023 bertempat di Ruang Lelang KPKNL Tangerang 2, Jl. Taman Makam Pahlawan Taruna, Kota Tangerang.

7. Bahwa secara umum, dalam hal adanya tunggakan dalam membayar angsuran kredit, maka secara hukum bank selaku kreditor memiliki hak untuk memberikan surat peringatan atau somasi kepada debitornya yang lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 852/K/Sip/1972 yang pada intinya memiliki kaidah hukum sebagai berikut:

*"Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somasi). Oleh karena somasi dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum para TERGUGAT/PEMBANDING telah*

Halaman 3 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



*melakukan wanprestasi, oleh sebab itu gugatan*

*PENGGUGAT/TERBANDING harus dinyatakan tidak diterima.”.*

8. Bahwa PENGGUGAT mengalami Keadaan Kahar, akibat dampak wabah virus COVID-19 yang telah ditetapkan sebagai Bencana Nasional lewat Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019, hal ini juga diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata dinyatakan:

*“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya,”*

serta Vide: Pasal 1245 KUH Perdata dinyatakan :

*“Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apalagi lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang,”*

9. Bahwa atas keadaan kahar (*Force Majeure*) ini, maka hal ini bisa dijadikan alasan untuk menunda kewajiban debitur dimana dalam POJK Nomor 11/POJK.03/2020 jelas diatur perbankan dapat melakukan restrukturisasi untuk semua kredit maupun pembiayaan kepada seluruh debitur yang terdampak virus Corona.

10. Bahwa dalam hal pelelangan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 tersebut diatas PENGGUGAT **sangat keberatan** apalagi dalam hal penentuan nilai harga objek agunan tersebut TERGUGAT 1 yang telah menentukan nilai harga limit yang sangat jauh dari nilai harga pasaran untuk dilelang oleh TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 yang seharusnya dipergunakan oleh TERGUGAT 1 sebagai dasar acuan untuk melakukan pelelangan objek tersebut.

11. Bahwa dengan bertambahnya waktu dan adanya perubahan nilai agunan seiring meningkatnya permintaan pasar sebagai sarana investasi, maka secara otomatis nilai pasaran atas objek agunan tersebut sangat meningkat secara drastis yakni sudah menyentuh nilai pasar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah), hal tersebut disampaikan PENGGUGAT dengan pertimbangan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PENGGUGAT membeli tanah melalui Lelang pada tahun 2018 senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), bahwa PENGGUGAT telah membangun dengan biaya senilai Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) dan nilai investasi yang bertambah mencapai Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)
- Bahwa pada saat PENGGUGAT mengajukan pinjaman kredit kepada TERGUGAT I pada tahun 2018 objek agunan sudah bernilai sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah).

**12.** Bahwa adapun nilai limit yang telah ditentukan TERGUGAT 1 pada saat melakukan pelelangan atas Objek agunan tersebut hanya sebesar Rp. 318.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Belas Juta Rupiah) untuk Tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594, padahal nilai objek agunan pada saat PENGGUGAT mengajukan pinjaman kredit kepada TERGUGAT I pada tahun 2018 sudah bernilai sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah) dan nilai objek agunan saat ini sudah menyentuh angka harga pasaran Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah).

**13.** Bahwa dengan memperhatikan poin tersebut diatas tindakan TERGUGAT 1 yang telah menentukan limit hanya Rp. 318.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Belas Juta Rupiah) untuk Tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 jelas tidak berdasar dan tidak wajar serta telah menciderai rasa keadilan PENGGUGAT, seharusnya TERGUGAT 1 dalam menentukan harga limit objek agunan tersebut dimulai dengan harga pasar kemudian apabila tidak laku maka nilai limit akan diturunkan di penawaran kedua, jika masih belum laku akan terus diturunkan sampai menyentuh nilai Likuidasi.

**14.** Bahwa hal tersebut sama sekali tidak dilakukan oleh TERGUGAT 1 justru yang terjadi TERGUGAT 1 langsung menentukan nilai harga limit menyentuh nilai likuidasi, padahal hal tersebut tidak pantas dilakukan oleh TERGUGAT 1, terlebih TERGUGAT 1 bahkan memberitahukan Lelang tanpa mengirimkan surat peringatan terlebih dahulu kepada PENGGUGAT. Hal tersebut jelas menjadi pertanyaan besar bagi PENGGUGAT, kenapa hal tersebut harus dipaksakan oleh TERGUGAT 1 ?, Apakah ada kepentingan lain dari TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, dan TERGUGAT 3 atas Objek Agunan tersebut ?, Dan atau apakah ada konspirasi/pemufakatan lain yang direncanakan oleh TERGUGAT 1,

*Halaman 5 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*





TERGUGAT 2, dan TERGUGAT 3?, Sehingga TERGUGAT 1 menentukan harga nilai limit lelang yang sangat rendah hanya untuk kepentingan orang tertentu dan merugikan PENGUGAT??

**15.** Bahwa lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT 4 terhadap objek agunan milik PENGUGAT dilakukan atas permintaan TERGUGAT 1, dengan harga limit sebesar Rp. 318.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Belas Juta Rupiah) atas SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 yang mana jumlah nilai limit tersebut berada di bawah harga pasaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah), sehingga atas hal tersebut jelas akan menimbulkan kerugian kepada PENGUGAT hingga Rp. 682.000.000,- (Enam Ratus Delapan Puluh Dua Juta Rupiah) dan hal ini menunjukkan TERGUGAT 1 telah tidak kompeten dan tidak professional dan karenanya TERGUGAT I melanggar hukum berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan telah melanggar ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara karena jual beli tidak boleh merugikan pihak ketiga. Sehingga pelelangan tersebut telah tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian yaitu syarat klausa yang halal atau sebab yang halal sehingga berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;

**16.** Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat 1 Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman Lelang merupakan perjanjian jual beli maka berlaku ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian.

**17.** Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut, yaitu :

- a. Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri. Bahwa semua pihak menyetujui/sepakat mengenai materi yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan, intimidasi ataupun penipuan.



b. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum (ukuran dewasa sesuai ketentuan KUHPerdara adalah telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah menikah), tidak gila, tidak dibawah pengawasan karena perilaku yang tidak stabil dan bukan orang-orang yang dalam undang-undang dilarang membuat suatu perjanjian tertentu.

c. Ada suatu hal tertentu. Bahwa objek yang diperjanjikan dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak.

d. Adanya suatu sebab yang halal. Suatu sebab dikatakan halal apabila sesuai dengan ketentuan pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- 1) tidak bertentangan dengan ketentuan umum.
- 2) tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- 3) tidak bertentangan dengan Undang-Undang.

**18.** Bahwa berdasarkan pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

**19.** Bahwa penawaran pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 terhadap tanah dan bangunan milik PENGUGAT dengan harga nilai Rp. 318.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Belas Juta Rupiah) atas SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 yang jauh berada dibawah harga pasaran yaitu tanpa melibatkan PENGUGAT, hal ini tidak sesuai dengan azas kepatutan dan kepantasan serta kebiasaan yang berlaku lazim menurut hukum dalam kaidah syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara tentang sebab yang halal oleh karenanya wajar apabila PARA TERGUGAT dinyatakan telah bertentangan juga dengan ketentuan hukum yang berlaku khususnya Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 47, Pasal 48 dan Pasal 49.

**20.** Bahwa TERGUGAT 1 tidak memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk memberi tenggang waktu yang wajar maupun melunasi utang dengan cara menjual sendiri objek jaminan sebelum TERGUGAT 1 memutuskan untuk melakukan pelelangan terhadap objek jaminan.



21. Bahwa Objek Sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 atas nama **MEICHEL BUDY HIMAWAN** (PENGGUGAT). Telah di lelang di Kantor Tergugat 2 pada tanggal 18 Oktober 2023 ; Bahwa proses permohonan pelelangan yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 3 yang dilaksanakan Oleh TERGUGAT 4 tidak memenuhi standart aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan ; Hal ini terbukti dengan tidak adanya surat pemberitahuan lelang kepada PENGGUGAT, iklan di media massa, Demikian juga harga limit lelang yang hanya Rp. 318.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Belas Juta Rupiah) terpaut jauh dari Harga pasaran objek yang dilelang .

22. Bahwa berdasarkan point tersebut di atas sangat beralasan lelang yang dilakukan TERGUGAT 2 pada tanggal 18 Oktober 2023 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan Hukum yang Sah/Batal Demi Hukum, sehingga sangat beralasan BPN KOTA TANGERANG SELATAN (TURUT TERGUGAT) untuk tidak memindahtangankan (Balik Nama) kepada pihak manapun sebelum Gugatan ini mempunyai kekuatan Hukum yang Tetap.

23. Bahwa berdasarkan poin-poin tersebut diatas maka perbuatan PARA TERGUGAT dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi:

*"Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".*

24. Bahwa untuk menjamin terpenuhi semua tuntutan PENGGUGAT, maka mohon Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melakukan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 untuk atas nama MEICHEL BUDY HIMAWAN (PENGGUGAT).

25. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 3 merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah diuraikan oleh PENGGUGAT di atas adalah sangat adil dan beralasan hukum apabila pelaksanaan lelang yang diselenggarakan TERGUGAT 2 pada hari Rabu tanggal 18 Oktober 2023 dinyatakan batal demi hukum.





26. Bahwa gugatan ini timbul akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT maka sangat wajar jika PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

27. Bahwa berdasarkan hukum gugatan PENGGUGAT cukup kuat dan mempunyai alasan hukum dan didukung dengan bukti-bukti yang kuat maka wajar apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun PARA TERGUGAT mengajukan Verzet, Banding atau Kasasi (*uit voerbaar Bij Voorraad*).

28. Bahwa PENGGUGAT juga mohon agar PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT mengabulkan putusan Provisi, yang isinya :

- Memerintahkan TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3, dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 atas nama **MEICHEL BUDY HIMAWAN** (PENGGUGAT).
- Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap dalam perkara ini, tanah dan bangunan sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 atas nama **MEICHEL BUDY HIMAWAN**, berada dalam penguasaan PENGGUGAT.

Maka berdasarkan apa yang telah disampaikan diatas oleh PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan :

#### **MENGADILI**

##### **DALAM PROVISI**

Bahwa PENGGUGAT juga memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengabulkan putusan Provisi, yang isinya :

1. Memerintahkan TERGUGAT 1, TERGUGAT 2 dan TERGUGAT 3 atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 atas nama **MEICHEL BUDY HIMAWAN** (PENGGUGAT) hingga perkara a quo berkekuatan hukum tetap.
2. Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap, tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bidang 2807350206594 atas nama **MEICHEL BUDY HIMAWAN**  
(PENGGUGAT) dalam penguasaan PENGGUGAT.

## DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa PENGGUGAT juga mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengabulkan putusan dalam pokok perkara, yang isinya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, dan TERGUGAT 3 telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan penawaran harga nilai limit Objek hak tanggungan pada lelang oleh TERGUGAT 1 pada tanggal 18 Oktober 2023 cacat hukum atau tidak sah.
4. Menyatakan lelang terhadap Objek Agunan Kredit oleh TERGUGAT 2 pada tanggal 18 Oktober 2023 tidak sah dan batal demi hukum.
5. Menyatakan PENGGUGAT sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif, mengalami Keadaan Kahar karena Bencana Non Alam Pandemi Covid-19.
6. Memerintahkan TERGUGAT 1 menangguhkan waktu untuk menjual properti milik PENGGUGAT dan memberikan keringanan untuk membayar pokoknya saja sampai PENGGUGAT dapat menjual properti yang menjadi jaminan pada TERGUGAT 1, karena PENGGUGAT mengalami Keadaan Kahar.
7. Memerintahkan TERGUGAT 2 untuk mencabut, menghentikan dan/atau membatalkan lelang atas tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 atas nama **MEICHEL BUDY HIMAWAN** (PENGGUGAT).
8. Menghukum siapapun yang mendapatkan perolehan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 atas nama **MEICHEL BUDY HIMAWAN** (PENGGUGAT), kepada PENGGUGAT.
9. Menghukum / memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk melakukan blokir, tidak melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 atas nama **MEICHEL BUDY**

Halaman 10 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



**HIMAWAN** (PENGGUGAT) ke atas nama pihak siapapun dan pihak manapun.

**10.** Menghukum /memerintahkan agar TURUT TERGUGAT tunduk dan patuh atas putusan tersebut.

**11.** Menjatuhkan Putusan secara serta merta meskipun ada perlawanan, banding, atau Kasasi ( *Uitvoerbaar bij voorraad* )

**12.** Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

**Atau:**

Apabila **PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT** berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat, masing-masing telah datang menghadap dipersidangan Kuasanya, sedangkan Tergugat III tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakil atau kuasanya yang sah untuk datang menghadap dipersidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan sidang masing-masing tanggal 31 Oktober 2023, tanggal 23 Nopember 2023, dan tanggal 07 Desember 2023 dan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya tersebut disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan jawaban secara e-litigasi melalui sistem informasi Pengadilan tanggal 20 Mei 2024 yang untuk selengkapnyanya sebagai berikut:

**EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

1. Bahwa setelah mencermati Gugatan PENGGUGAT, maka TERGUGAT I melihat bahwa bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri untuk mengadili



perkara *a quo*, karena PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* ternyata memperlakukan tindakan KPKNL Tangerang II (*in casu* TERGUGAT II), di mana PENGGUGAT dalam Gugatannya khususnya dalam bagian petitum telah menuntut hal-hal sebagai berikut:

- Petitum angka 2 Gugatan, menuntut agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan TERGUGAT I, **TERGUGAT II** dan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Petitum angka 4 Gugatan, menuntut agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan lelang terhadap Objek Jaminan Kredit **oleh TERGUGAT 2** pada tanggal 18 Oktober 2023 tidak sah dan batal demi hukum;
- Petitum angka 7 Gugatan, menuntut agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memerintahkan **TERGUGAT 2** untuk mencabut, menghentikan dan atau membatalkan lelang atas tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 atas nama MEICHEL BUDY HIMAWAN (*in casu* PENGGUGAT);
- Petitum angka 12 Gugatan, menuntut agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menghukum TERGUGAT I, **TERGUGAT 2**, dan TERGUGAT III untuk membayar biaya perkara.

2. Bahwa diketahui TERGUGAT II (*in casu* KPKNL Tangerang II) adalah Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

3. Bahwa TERGUGAT I dengan ini mengajukan eksepsi tentang Kompetensi Mengadili Absolut dengan mengacu pada hal-hal yang diatur di dalam ketentuan Pasal 134 HIR, yang menetapkan sebagai berikut:

*"Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk kuasa pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, **boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tidak berkuasa dan hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya bahwa ia tidak berkuasa.**"*

(Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT I).

4. Bahwa eksepsi ini TERGUGAT I ajukan dengan alasan-alasan sebagai



berikut:

Bahwa KPKNL Tangerang II (*in casu* TERGUGAT II) adalah badan dan/atau pejabat pemerintahan, sebagaimana PENGGUGAT uraikan dalam identitas TERGUGAT II pada bagian awal Gugatan, yang mana bertugas menyelenggarakan fungsi pemerintahan dalam hal ini menyelenggarakan fungsi pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana yang telah diatur dan ditetapkan di dalam Peraturan Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Jadi dengan demikian terbukti dengan tegas bahwa tugas dan kedudukan TERGUGAT II adalah merupakan kepanjangan tangan dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia, sehingga TERGUGAT II adalah pejabat tata usaha negara atau pejabat pemerintahan.

Dan oleh karena KPKNL Tangerang II (*in casu* TERGUGAT II) sudah terbukti merupakan pejabat tata usaha negara dan/atau pejabat pemerintahan, sehingga mengingat Gugatan PENGGUGAT adalah intinya mengenai gugatan tentang perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh PENGGUGAT telah dilakukan oleh KPKNL Tangerang II (*in casu* TERGUGAT II) selaku badan dan/atau pejabat pemerintahan, maka memedomani ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang mengatur hal berikut:

***“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.”***

(Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT I).

**5. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka YANG MEMILIKI KEWENANGAN UNTUK MEMERIKSA PERKARA A QUO ADALAH PERADILAN TATA USAHA NEGARA DAN BUKAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT,** karena telah terbukti nyata bahwa Gugatan perbuatan melawan hukum tersebut telah diajukan PENGGUGAT kepada KPKNL Tangerang II sebagai Badan Pemerintahan dan/atau sebagai Pejabat





Pemerintahan selaku TERGUGAT II dalam Gugatan *a quo* dalam tugas dan jabatannya selaku pejabat tata usaha negara dan/atau pejabat pemerintahan, sehingga merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan mengadili Gugatan *a quo*.

#### **EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF**

6. Bahwa dalam Gugatannya PENGGUGAT turut mempermasalahkan terkait hubungan hukum utang piutang di antara PENGGUGAT selaku debitor dan TERGUGAT I selaku kreditor, hal ini terbukti dari dalil posita angka 1, angka 2, dan angka 5 Gugatan yang pada intinya menerangkan bahwa PENGGUGAT adalah debitor yang telah mendapatkan pinjaman kredit dari TERGUGAT I di mana selaku debitor telah memberikan agunan berupa tanah dan bangunan miliknya kepada TERGUGAT I sebagai jaminan pembayaran kepada TERGUGAT I, serta menjelaskan terjadinya kelalaian pembayaran angsuran utang yang dilakukan oleh PENGGUGAT.

Adapun timbulnya hubungan utang piutang antara PENGGUGAT selaku debitor dan TERGUGAT I selaku kreditor tersebut adalah didasarkan pada Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 13 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Nathania Mulyawati Nugroho, S.H., Notaris di Tangerang Selatan yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak (*in casu* TERGUGAT I dan PENGGUGAT), sehingga baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT I harus tunduk pada ketentuan di dalam Perjanjian Kredit dimaksud. Oleh karena itu, telah jelas dan nyata bahwa di dalam Perjanjian Kredit dimaksud diatur mengenai domisili hukum yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah di Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana disepakati di dalam ketentuan Pasal 17 Perjanjian Kredit:

***“Mengenai Perjanjian Kredit dan segala akibat yang timbul serta pelaksanaannya, para pihak memilih i Kantor Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang, demikian dengan tidak mengurangi hak dari BCA untuk memohon pelaksanaan/eksekusi dari Perjanjian Kredit ini atau mengajukan tuntutan terhadap Debitor melalui Pengadilan Negeri lainnya dalam wilayah Republik Indonesia.”***

(Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT I).



7. Bahwa selain itu dalam dalil angka 6 dan angka 10 sampai dengan angka 15 Gugatan *a quo* PENGUGAT juga nyata-nyata mempermasalahkan tentang tindakan TERGUGAT I yang melaksanakan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan atas Objek Jaminan yang diserahkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Bahwa faktanya di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGUGAT di hadapan PPAT tersebut, juga telah disepakati dan diatur mengenai pilihan Yurisdiksi/Domisili Hukum yaitu sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 4 yang mengatur sebagai berikut:

*“Para Pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya **memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.**”*

(Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT I).

8. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan di atas, maka terbukti bahwa di antara PENGUGAT dan TERGUGAT II telah terdapat kesepakatan untuk memilih dan menetapkan domisili hukum terkait Perjanjian Kredit berikut segala akibat yang timbul serta pelaksanaannya dan terkait hal-hal mengenai Hak Tanggungan dengan segala akibatnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang, sehingga sesuai ketentuan-ketentuan hukum berikut ini:

- **Asas Pacta Sunt Servanda** sebagaimana dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian/persetujuan yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya;
- **Pasal 118 ayat (4) HIR** yang menentukan “Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu”; dan
- **Buku II** Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum bagian Wewenang Relatif huruf g yang menyatakan ***Jika ada pilihan domisili yang tertulis***



*dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu;*

terbukti bahwa Gugatan *a quo* yang diajukan PENGGUGAT melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menyalahi pilihan domisili hukum dan/atau yurisdiksi yang sudah disepakati bersama oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagaimana diperjanjikan dan dituangkan dalam Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

9. Bahwa selain itu faktanya Objek Jaminan yang disengketakan dalam perkara *a quo* berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 1248/Pakualam, Objek Jaminan tersebut juga merupakan benda tidak bergerak yang lokasinya terletak di Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, sehingga dengan demikian dan bersesuaian dengan Asas *Forum Rei Sitae* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 118 ayat 3 HIR, maka sudah seharusnya Gugatan *a quo* tersebut diajukan oleh PENGGUGAT kepada Pengadilan Negeri yang wilayah kewenangannya sesuai dan meliputi tempat letak benda tidak bergerak (*in casu* Objek Jaminan) yang menjadi objek sengketa tersebut berada, yaitu di Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.

10. Bahwa eksepsi yang menyangkut kewenangan hakim mengadili harus diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara, hal ini sebagaimana yang telah diatur di dalam ketentuan **Pasal 136 HIR/Pasal 162 R.Bg**, yang mengatur perihal sebagai berikut:

***"Eksepsi yang sekiranya hendak dikemukakan Tergugat, kecuali hanya hal-hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan sekaligus dengan pokok perkara".***

(Keterangan: penebalan huruf dalam kutipan adalah penegasan oleh TERGUGAT I).

Berdasarkan uraian-uraian di atas, TERGUGAT I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan memberikan putusan sela sebagai berikut:

#### **1. MENERIMA DAN MENGABULKAN EKSEPSI TERGUGAT I TENTANG KOMPETENSI;**



2. MENYATAKAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO;

3. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA YANG TIMBUL DALAM PERKARA.

Atau dalam hal Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, maka berikut TERGUGAT I sampaikan dalil-dalil pembelaan untuk selebihnya dengan terlebih dahulu menyampaikan hubungan hukum TERGUGAT I dengan PENGGUGAT sebagaimana PENDAHULUAN yang akan TERGUGAT I sampaikan sebagai berikut:

#### **PENDAHULUAN**

Bahwa sebelum TERGUGAT I menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, maka terlebih dahulu TERGUGAT I akan menyampaikan hal-hal yang menjadi latar belakang hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT dan awal timbulnya permasalahan dalam gugatan a quo, yaitu sebagai berikut:

I. PENGGUGAT ADALAH DEBITOR YANG TELAH MENERIMA DAN MENIKMATI FASILITAS KREDIT DARI TERGUGAT I SELAKU KREDITOR

1. Bahwa PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* TERGUGAT I) merupakan bank kreditor yang telah memberikan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT selaku debitor yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit dari PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* TERGUGAT I) selaku kreditor berupa fasilitas KPR *Refinancing* dengan jumlah pokok sebesar Rp. 571.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh satu juta rupiah) yang dipergunakan untuk membiayai keperluan konsumtif bagi debitur, hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 13 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Nathania Mulyawati Nugroho, S.H., Notaris di Tangerang Selatan (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit").

II. ATAS FASILITAS KREDIT YANG TELAH DITERIMA DAN DINIKMATI OLEH PENGGUGAT SELAKU DEBITOR, TERGUGAT I SELAKU KREDITOR TELAH MENERIMA PENYERAHAN OBJEK JAMINAN BERUPA TANAH DAN BANGUNAN MILIK DEBITOR YANG TELAH DIBEBAHI DENGAN HAK TANGGUNGAN

ATAS NAMA PT BANK CENTRAL ASIA TBK (*IN CASU* TERGUGAT I)



2. Bahwa untuk menjamin pembayaran/pelunasan kembali atas fasilitas kredit yang diterima debitor (*in casu* PENGGUGAT) sebagaimana tersebut di atas, PENGGUGAT telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 1248/Pakualam, terletak di Propinsi Banten, Kota Tangerang Selatan, Kecamatan Serpong Utara, Desa/Kelurahan Pakualam, setempat dikenal sebagai Perumahan Pondok Pakulonan Blok H5 Nomor 5 seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi), terdaftar atas nama Meichel Budy Himawan (selanjutnya disebut "**Objek Jaminan**").

3. Bahwa terhadap Objek Jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan yang telah didaftarkan atas nama PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* TERGUGAT I) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 6240/2018 tanggal 12 September 2018 yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 348/2018 tanggal 13 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Nathania Mulyawati Nugroho, S.H. Notaris/PPAT di Kota Tangerang Selatan untuk peringkat I (pertama).

4. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* TERGUGAT I) oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan atas nama TERGUGAT I adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UU Hak Tanggungan**"). Mengingat pembebanan hak tanggungan atas Agunan tersebut telah sah menurut ketentuan hukum yang berlaku, maka SUDAH SEPATUTNYA HAK-HAK TERGUGAT I SELAKU KREDITOR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN BERIKTIKAD BAIK DILINDUNGI HUKUM DAN DAPAT DILAKSANAKAN.

III. PENGGUGAT SELAKU DEBITOR TELAH MELAKUKAN TINDAKAN KELALAIAN (WANPRESTASI) TERHADAP TERGUGAT I SEHINGGA UTANG MENJADI JATUH WAKTU DENGAN SEKETIKA DAN WAJIB DIBAYAR SEKALIGUS LUNAS OLEH DEBITOR / PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I DAN TERGUGAT I SELAKU KREDITOR BERHAK MELAKSANAKAN EKSEKUSI HAK-HAK TERGUGAT I TERHADAP AGUNAN





5. Bahwa faktanya meskipun PENGUGAT selaku debitor yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit dari TERGUGAT I selaku kreditor, namun PENGUGAT mulai menunggak pembayaran angsuran utangnya kepada TERGUGAT I dengan tidak membayar angsuran utangnya kepada TERGUGAT I pada waktu dan dengan cara sebagaimana disepakati dan ditentukan dalam Perjanjian Kredit, sehingga PENGUGAT telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi) atas Perjanjian Kredit, di mana hal ini juga telah diakui sendiri oleh PENGUGAT melalui dalil dalam posita angka 5 gugatan, yang intinya menyatakan bahwa PENGUGAT kesulitan memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT I akibat adanya Covid 19, sehingga mempengaruhi kondisi usaha PENGUGAT dan mulai kesulitan mengangsur utangnya kepada TERGUGAT I, sehingga menyebabkan kolektibilitas kredit PENGUGAT semakin menurun karena menunggak pembayaran dan **sejak bulan Oktober 2020 kolektibilitas fasilitas kredit Debitur (in casu PENGUGAT) MENJADI MACET**.

6. Bahwa atas tindakan kelalaian/wanprestasi PENGUGAT tersebut, TERGUGAT I atas dasar iktikad baik telah berulang kali berupaya mengingatkan PENGUGAT agar segera memenuhi kewajibannya membayar tunggakan utangnya, hal ini dilakukan TERGUGAT I antara lain melalui surat peringatan yang telah dikirimkan kepada PENGUGAT sampai sebanyak 3 (tiga) kali sebagai berikut:

a. Surat Nomor 2048 P/OKD/2020 tanggal 10 Agustus 2020, Perihal: *Somasi Pertama*, yang telah dikirimkan kepada:

- Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Perum. Pondok Pakulonan Blok H5 No. 5, Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan 15325;
- Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Taman Dadap Indah C-12 No. 05 RT 027/008, Kosambi Timur, Kosambi, Tangerang, Kodya 15213.

b. Surat Nomor 1409/L/RPK/2020 tanggal 16 Oktober 2020, Perihal: *Somasi Kedua*, yang telah dikirimkan kepada:

- Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Perum. Pondok Pakulonan Blok H5 No. 5, Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan 15325;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Taman Dadap Indah C-12 No. 05 RT 027/008, Kosambi Timur, Kosambi, Tangerang, Kodya 15213;

- Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Tokonya Cemelang Taman Dadap Indah C-12 No. 05 RT 027/008, Kel.Kosambi Baru, Kec. Kosambi, Tangerang 15213.

c. Surat Nomor 1839/L/RPK/2020 tanggal 21 Desember 2020, Perihal: *Somasi Ketiga*, yang telah dikirimkan kepada:

- Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Perum. Pondok Pakulonon Blok H5 No. 5, Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan 15325;

- Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Taman Dadap Indah C-12 No. 05 RT 027/008, Kosambi Timur, Kosambi, Tangerang, Kodya 15213;

- Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Tokonya Cemelang Taman Dadap Indah C-12 No. 05 RT 027/008, Kel.Kosambi Baru, Kec. Kosambi, Tangerang 15213.

7. Bahwa meskipun TERGUGAT I telah mengingatkan dan memberikan waktu bagi PENGGUGAT agar melaksanakan kewajibannya membayar utang kepada TERGUGAT I sebagaimana surat-surat peringatan tersebut di atas, namun faktanya PENGGUGAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang kepada TERGUGAT I sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit.

**Dengan demikian sudah jelas terbukti bahwa PENGGUGAT adalah debitor yang tidak beriktikad baik dan terbukti telah lalai/telah melakukan WANPRESTASI dalam melakukan kewajiban atas pembayaran utangnya sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit.**

Dan apabila PENGGUGAT selaku debitor melakukan kelalaian dengan tidak membayar utang fasilitas kredit yang menjadi kewajibannya kepada TERGUGAT I sesuai ketentuan Perjanjian Kredit, maka TERGUGAT I selaku kreditor pemegang hak tanggungan secara hukum berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Ojek Jaminan guna memperoleh pembayaran atas Utang PENGGUGAT.

8. Bahwa dengan demikian terbukti PENGGUGAT selaku debitor jelas telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi) dan berdasarkan Perjanjian

*Halaman 20 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



Kredit yang SAH karena memenuhi syarat sahnya perjanjian [vide Pasal 1320 KUH Perdata] yang berlaku sebagai undang-undang bagi PENGUGAT selaku debitor dengan TERGUGAT selaku kreditor sebagaimana ketentuan [vide Pasal 1338 KUH Perdata] dalam Pasal 10.1. dan Pasal 10.2. Perjanjian Kredit yang mengatur perihal berikut:

**Pasal 10.1. Perjanjian Kredit:**

***“Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut di bawah ini merupakan Kejadian Kelalaian:***

- a. Kelalaian Debitor untuk **membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.**
- b. ... dst.”

**Pasal 10.2. Perjanjian Kredit:**

***“Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan DEBITOR lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.”***

Berdasarkan ketentuan Pasal 10.1. dan Pasal 10.2. Perjanjian Kredit tersebut diketahui bahwa **PENGIRIMAN SURAT PERINGATAN SEBAGAIMANA DIURAIKAN PADA ANGKA 6 HURUF A sampai dengan HURUF C DI ATAS BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT ADALAH HAL YANG TIDAK DIPERLUKAN**, karena dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITUR, namun meskipun demikian TERGUGAT I berdasarkan itikad baik tetap mengirimkan surat-surat peringatan.

**9. Bahwa mengingat debitor (*in casu* PENGUGAT) telah melakukan tindakan kelalaian (*wanprestasi*) terhadap TERGUGAT I [vide Pasal 10.1 huruf a Perjanjian Kredit] maka berdasarkan Pasal 10.3. Perjanjian Kredit yang menentukan:**

***“Jika terjadi kejadian kelalaian sebagaimana diatur dalam pasal 10.1. Perjanjian Kredit, para pihak menyatakan tidak berlaku pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian***



*melalui Pengadilan Negeri, dan BCA berhak menyatakan Utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh Debitor kepada BCA tanpa memperhatikan ketentuan Pembayaran Utang sebagaimana ditentukan dalam pasal 5.1. Perjanjian Kredit, dengan ketentuan kewajiban-kewajiban Debitor yang timbul dari Perjanjian Kredit tetap wajib dipenuhi.”*

**utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh debitor (*in casu* PENGGUGAT) kepada TERGUGAT I selaku kreditor.**

**Dengan utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh debitor (*in casu* PENGGUGAT) kepada TERGUGAT I selaku kreditor namun debitor (*in casu* PENGGUGAT) tidak melaksanakan kewajibannya tersebut meskipun TERGUGAT I telah mengirimkan surat-surat peringatan maka untuk memperoleh pembayaran atas utang PENGGUGAT selaku debitor tersebut TERGUGAT I selaku kreditor TELAH MELAKSANAKAN EKSEKUSI LELANG TERHADAP OBJEK JAMINAN sebanyak dua kali.**

**Bahwa eksekusi lelang terhadap Objek Jaminan telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah dan karenanya tidak dapat dibatalkan.**

**10.** Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka terbukti bahwa:

- TERGUGAT I adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik.
- PENGGUGAT terbukti telah melakukan tindakan ingkar janji (*wanprestasi*).
- Tindakan TERGUGAT I melakukan eksekusi lelang terhadap Objek Jaminan adalah tindakan yang sah sesuai proses dan ketentuan hukum yang berlaku.

Demikian PENDAHULUAN yang TERGUGAT I sampaikan, selanjutnya TERGUGAT I akan menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT sebagaimana di bawah ini:

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM PROVISI**



**PERMOHONAN PROVISI PENGGUGAT TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM UNTUK DIKABULKAN KARENA TELAH MENGENAI MATERI POKOK PERKARA**

11. Gugatan Provisionil sebagaimana menurut ketentuan **Pasal 180 HIR** merupakan **tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir Dalam Pokok Perkara dijatuhkan**. Bahwa secara hukum, dikarenakan Putusan Provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara serta hanya terbatas mengenai tindakan sementara seperti berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan dengan ancaman membayar uang paksa.

12. Hal ini sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1788K/Sip/1976** dan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976** yang pada intinya berbunyi bahwa:

*“Gugatan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari Hakim mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara, gugatan provisi yang berisi/mengenai pokok perkara harus ditolak.”*

13. Bahwa adapun tuntutan provisi yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo* adalah telah mengenai pokok perkara.

14. Bahwa dengan demikian, sebagaimana kaidah hukum dalam **Pasal 180 HIR** serta **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1788K/Sip/1976** dan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976** tersebut di atas, maka tuntutan provisi PENGGUGAT yang telah menyangkut pokok perkara secara hukum patut ditolak.

**DALAM EKSEPSI**

**EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORSIUM)**

15. Bahwa di dalam dalil Gugatan PENGGUGAT terdapat kekeliruan yang nyata di mana dalam Gugatan *a quo*, PENGGUGAT hanya menarik pihak TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT saja, sedangkan dalam permasalahan yang diajukan oleh PENGGUGAT terdapat pihak lain yang juga mempunyai hubungan hukum erat, di mana pihak tersebut sangat penting untuk ditarik sebagai pihak dalam Gugatan *a quo* guna dapat membuat terang dan jelas duduk persoalan dalam Gugatan agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, sehingga tercapai kebenaran dan keadilan yang hakiki.





16. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang Objek Jaminan merupakan salah satu upaya penyelamatan kredit perbankan melalui pelelangan umum berdasarkan ketentuan 20 ayat (1) *jo.* Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK No. 213/PMK.06/2020**”).

17. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mempermasalahkan nilai limit lelang atas Objek Jaminan sebagaimana dalil posita angka 10 sampai dengan angka 16 dan petitum angka 3 Gugatan PENGGUGAT yang meminta nilai limit lelang Objek Jaminan cacat hukum atau tidak sah.

18. Bahwa penentuan nilai limit lelang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Anas Karim Rivai & Rekan untuk Lelang I (Pertama) dan KJPP Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan untuk lelang II (kedua)

Mengingat hal tersebut di atas maka KJPP Anas Karim Rivai & Rekan serta KJPP Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan selaku pihak independen yang telah melakukan penilaian terhadap Objek Jaminan yang hasil penilaiannya telah dijadikan dasar/rujukan bagi TERGUGAT I menentukan nilai limit lelang Objek Jaminan adalah pihak yang berkepentingan terhadap hasil penilaian Objek Jaminan yang saat ini dipermasalahkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*, sehingga sudah seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Bahwa mengingat dalam perkara *a quo* KJPP Anas Karim Rivai & Rekan serta KJPP Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan selaku pihak independen yang telah melakukan penilaian terhadap Objek Jaminan yang hasil penilaiannya telah dijadikan dasar/rujukan bagi TERGUGAT I menentukan nilai limit lelang Objek Jaminan adalah pihak yang berkepentingan yang tidak ditarik sebagai pihak maka Gugatan PENGGUGAT terbukti cacat formal dalam bentuk Gugatan kurang pihak. Hal ini sejalan dengan kaidah hukum dalam beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:

- **Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984**, menyatakan bahwa *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara, semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini, Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul sengketa serta



dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I (lihat Buku *"Hukum Acara Perdata"* karangan M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika, cetakan ketujuh tahun 2008 halaman 113).

• **Yurisprudensi MARI No. 2872K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998:**

*"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum **"plurium litis consorsium"**, sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

• **Yurisprudensi MARI No. 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985:**

*"Agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai tergugat. Oleh karena BPD tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium."*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Gugatan PENGGUGAT sangat beralasan untuk dinyatakan sebagai Gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consorsium*) dan oleh karenanya TERGUGAT I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

19. Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum namun dalam posita maupun petitum PENGGUGAT sama sekali tidak menyebutkan maupun menguraikan ketentuan hukum apa dan pasal berapa yang dilanggar oleh TERGUGAT I terkait perbuatan melawan hukum yang didalilkan PENGGUGAT terkait Perjanjian Kredit maupun Objek Jaminan.

Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT tersebut sama sekali tidak menguraikan alasan/dasar hukum yang jelas yang telah dilanggar oleh TERGUGAT I. Bahwa perlu PENGGUGAT ketahui apabila PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum, maka PENGGUGAT juga harus dapat menguraikan bahwa perbuatan tersebut benar-benar telah memenuhi unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana



dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPperdata (*vide* "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer) Karangan Munir Fuady, S.H., M.H., LLM Penerbit PT Citra Aditya Bakti Tahun 2002, halaman 10/13"), yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*recht vaar digingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Berdasarkan uraian tersebut sangat patut dan beralasan apabila Majelis Hakim menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena hal ini telah sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi berikut:

- **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:**  
"Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima."
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974:**  
"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima."

#### **DALAM POKOK PERKARA**

20. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN dan bagian DALAM EKSEPSI di atas adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT I bagian DALAM POKOK PERKARA ini dan secara *mutatis mutandis* dipergunakan kembali pada bagian DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 26 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



**21.** Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGUGAT kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT.

**22.** Bahwa dalil-dalil pada posita angka 1 sampai dengan 2 Gugatan PENGUGAT merupakan kronologis yang telah TERGUGAT I uraikan sebagaimana Pendahuluan di atas, sehingga TERGUGAT I menolak dalil-dalil yang bertentangan dengan Pendahuluan TERGUGAT I di atas.

**23.** Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil pada posita angka 3 sampai dengan 4 Gugatan PENGUGAT yang pada pokoknya menyatakan PENGUGAT tidak mengetahui secara jelas tentang isi perjanjian kredit, oleh karenanya apa yang diperjanjian serta apa yang menjadi hak, kewajiban maupun risiko sebagai akibat tidak dilaksanakannya perjanjian termasuk bunga dan denda, hingga saat ini PENGUGAT tidak mengetahuinya.

Bahwa faktanya, TERGUGAT I tidak pernah menghalangi PENGUGAT selaku debitor untuk mendapatkan dokumen salinan Perjanjian Kredit tersebut, namun dalam hal ini apabila PENGUGAT merasa perlu untuk memperoleh salinan Perjanjian Kredit seharusnya PENGUGAT dapat memintanya kepada pihak Notaris yang membuat Perjanjian Kredit.

Bahwa perlu PENGUGAT ketahui diterima atau tidak diterimanya salinan Perjanjian Kredit oleh PENGUGAT bukanlah alasan yang membuat Perjanjian Kredit menjadi tidak mengikat PENGUGAT selaku debitor. Perjanjian Kredit tetap mengikat PENGUGAT selaku debitor meskipun PENGUGAT selaku debitor tidak ada salinan Perjanjian Kredit.

Selain itu PENGUGAT selaku debitor yang mendatangi Perjanjian Kredit dihadapan Notaris tidak berlasan hukum menyatakan tidak mengetahui isi Perjanjian Kredit yang telah ditandatanganinya tersebut di hadapan Notaris.

Bahwa tidak tepat dalil PENGUGAT yang menyatakan PENGUGAT yang tidak mendapatkan salinan Perjanjian Kredit melanggar Pasal 1320 syarat ke 4 yaitu suatu sebab yang halal. Bahwa suatu sebab yang halal sebagai syarat sahnya perjanjian artinya apabila sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau apabila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum, sedangkan Perjanjian Kredit antara PENGUGAT selaku debitor dan TERGUGAT I selaku kreditor tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum sehingga Perjanjian Kredit telah memenuhi syarat sahnya Perjanjian



sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa dengan sahnya Perjanjian Kredit, maka sesuai **ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata** perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan oleh karenanya PENGUGAT maupun TERGUGAT I harus tunduk dan terikat dengan Perjanjian Kredit tersebut. Dan Perjanjian Kredit tersebut tidak dapat dibatalkan karena menurut **Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata** bahwa perjanjian tidak dapat ditarik kembali (dibatalkan) selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Bahwa faktanya lagi dalam Perjanjian Kredit telah diatur secara jelas dan tegas mengenai nominal besaran bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya yang timbul dari Perjanjian Kredit.

Bahwa Perjanjian Kredit antara PENGUGAT selaku debitor dan TERGUGAT I selaku kreditor telah dibacakan dan dijelaskan kepada PENGUGAT, dan ketika PENGUGAT menyetujui klausula-klausula yang ada dalam perjanjian tersebut, barulah perjanjian itu ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I.

Bahwa dengan demikian, terbukti Perjanjian Kredit antara PENGUGAT dan TERGUGAT I **telah berisikan informasi mengenai bunga dan denda, kewajiban debitor lainnya serta akibat dari kejadian kelalaian dengan sangat jelas dan terinci**, sehingga dalil PENGUGAT yang menyatakan PENGUGAT tidak mengetahui secara jelas dan pasti tentang isi Perjanjian Kredit tersebut **tidak terbukti dan sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat.**

**24.** Bahwa posita angka 5 Gugatan PENGUGAT yang menyatakan PENGUGAT bangkrut sehingga mulai kesulitan mengangsur merupakan suatu bentuk pengakuan bahwa PENGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang sesuai dengan waktu dan tata cara yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit.

Bahwa secara hukum pengakuan PENGUGAT tersebut adalah merupakan bukti yang sempurna, sesuai ketentuan Pasal 1925 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa:

*"Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu."*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian di atas terbukti secara terang dan jelas terbukti bahwa **PENGUGAT telah melakukan tindakan kelalaian/wanprestasi.**

25. Bahwa telah TERGUGAT I uraikan pada Pendahuluan tersebut di atas, bahwa karena PENGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang sehingga utangnya menjadi macet dan atas kredit bermasalah PENGUGAT tersebut TERGUGAT I dengan iktikad baik telah berulang kali mengirimkan surat-surat peringatan kepada PENGUGAT selaku debitor sebagai berikut:

- a. Surat Nomor 2048 P/OKD/2020 tanggal 10 Agustus 2020 Perihal: *Somasi Pertama*, yang telah dikirimkan kepada:
  - Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Perum. Pondok Pakulonan Blok H5 No. 5, Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan 15325;
  - Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Taman Dadap Indah C-12 No. 05 RT 027/008, Kosambi Timur, Kosambi, Tangerang, Kodya 15213.
- b. Surat Nomor 1409/L/RPK/2020 tanggal 16 Oktober 2020, Perihal: *Somasi Kedua*, yang telah dikirimkan kepada:
  - Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Perum. Pondok Pakulonan Blok H5 No. 5, Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan 15325;
  - Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Taman Dadap Indah C-12 No. 05 RT 027/008, Kosambi Timur, Kosambi, Tangerang, Kodya 15213;
  - Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Tokonya Cemelang Taman Dadap Indah C-12 No. 05 RT 027/008, Kel. Kosambi Baru, Kec. Kosambi, Tangerang 15213.
- c. Surat Nomor 1839/L/RPK/2020 tanggal 21 Desember 2020, Perihal: *Somasi Ketiga*, yang telah dikirimkan kepada:
  - Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Perum. Pondok Pakulonan Blok H5 No. 5, Pakualam, Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan 15325;
  - Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Taman Dadap Indah C-12 No. 05 RT 027/008, Kosambi Timur, Kosambi, Tangerang, Kodya 15213;

Halaman 29 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.

#### 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

- Bapak/Ibu Meichel Budy Himawan dengan alamat Tokonya Cemelang Taman Dadap Indah C-12 No. 05 RT 027/008, Kel.Kosambi Baru, Kec. Kosambi, Tangerang 15213.

Sehingga tidak benar dalil pada posita angka 6 Gugatan PENGUGAT yang menyatakan tanpa adanya peringatan terlebih dahulu, TERGUGAT I langsung memberikan pemberitahuan lelang eksekusi.

26. Bahwa walaupun TERGUGAT I telah menyampaikan ketiga surat peringatan tersebut, tidak ada tanggapan maupun tindak lanjut dari PENGUGAT, sehingga TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan atas Objek Jaminan menggunakan haknya berdasarkan ketentuan **Pasal 10 Perjanjian Kredit jjs. Pasal 2 point 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 35/2016 tertanggal 28 Januari 2016 jjs. Pasal 6 jjs. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan** dan secara teknis telah dilakukan sesuai dengan PMK No. 213/PMK.06/2020.

27. Bahwa TERGUGAT I telah mengirimkan **Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor 2982/L/RPK/2023 tanggal 20 September 2021** kepada PENGUGAT yang pada pokoknya berisi pemberitahuan pelaksanaan Lelang Eksekusi I atas Objek Jaminan yang akan dilaksanakan pada hari Jumat, 15 Oktober 2021 yang dilaksanakan di KPKNL Tangerang II ( *in casu* TERGUGAT II). Selanjutnya berdasarkan Risalah Lelang Nomor 493/24/2021 tanggal 15 Oktober 2021, telah berlangsung Lelang I pada tanggal 15 Oktober 2021 dengan hasil tidak ada penawaran.

28. Bahwa dikarenakan Lelang I tidak mendapatkan penawaran, dan selama itu pula tidak terdapat upaya pelunasan kredit dari PENGUGAT, TERGUGAT I melaksanakan **Lelang II** pada TERGUGAT II dan **mengirimkan pemberitahuan pelaksanaan Lelang II kepada PENGUGAT** melalui Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Nomor 2982/L/RPK/2023 tanggal 5 Oktober 2023.

29. Bahwa selanjutnya berdasarkan Risalah Lelang 873/24/2023 tanggal 18 Oktober 2023 telah terlaksana dengan Hasil Objek Jaminan Laku Terjual kepada pemenang Lelang atas nama **Ryandhika Fauzan Muhaffizh** dan atas hal tersebut, TERGUGAT I telah mengirimkan surat perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan No. 3585/L/RPK/2023 tanggal 22 November 2023.

30. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil pada posita angka 10 sampai dengan angka 15 dan angka 19 Gugatan PENGUGAT yang pada

Halaman 30 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.

#### 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)



pokoknya PENGUGGAT keberatan atas penetapan nilai limit lelang atas Objek Jaminan dan menyatakan bahwa nilai limit lelang ditetapkan dengan harga yang tidak wajar.

Bahwa faktanya penetapan nilai limit lelang eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan telah ditetapkan oleh TERGUGAT I selaku penjual berdasarkan laporan hasil penilaian dari penilai independen KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan sebagaimana Laporan Penilaian Pekerjaan Penilaian Aset Tetap (*Fixed Asset Valuation*) No. Ref: 0230/2.0027-00/PI/07/03/0386/1/V/2023 tanggal 4 Mei 2023 dan nilai limit lelang Objek Jaminan pada lelang pertama dan lelang kedua telah ditentukan dalam rentang nilai pasar sampai nilai likuidasi.

**31.** Berdasarkan hal tersebut, maka penetapan nilai limit lelang Objek Jaminan sah secara hukum karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 48 dan Pasal 51 PMK No. 213/PMK.06/2020 sebagai berikut:

- **Pasal 47 PMK No. 213/PMK.06/2020:**
  - (1) *Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.*
  - (2) **Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.**
- **Pasal 48 PMK No. 213/PMK.06/2020:**
  - (1) **Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 ayat (1) ditetapkan oleh penjual berdasarkan:**
    - a. **Laporan hasil penilaian oleh Penilai;** atau
    - b. **penaksiran oleh Penaksir;** atau
    - c. **harga perkiraan sendiri**
  - (2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang telah memperoleh izin dari menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktik penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki*
- **Pasal 51 PMK No. 213/PMK.06/2020:**

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



32. Bahwa dengan demikian terbukti TERGUGAT I telah menetapkan nilai limit lelang berdasarkan hasil laporan Kantor Jasa Penilai KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan sehingga dalil PENGGUGAT tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada maka sudah sepatutnya dalil posita tersebut dan petitum angka 3 Gugatan PENGGUGAT yang meminta nilai limit lelang dinyatakan cacat hukum atau tidak sah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

33. Bahwa mengingat lelang telah dilakukan sah secara hukum karena dilakukan sesuai proses dan ketentuan hukum yang berlaku maka **TIDAK DAPAT DIBATALKAN**, sebagaimana kaidah hukum yang terkandung dalam ketentuan berikut:

- **Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020:**

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”*

- **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100:**

*“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”*

Dengan demikian dalil posita PENGGUGAT maupun petitum PENGGUGAT yang meminta pembatalan lelang (petitum angka 7 Gugatan PENGGUGAT) tidak patut dikabulkan karena **Pelaksanaan Lelang Objek Jaminan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak dapat dibatalkan.**

34. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar dalil-dalil PENGGUGAT pada posita angka 16 sampai dengan angka 19 Gugatan PENGGUGAT, yang pada pokoknya menyatakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat 1 Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang didahului dengan pengumuman lelang merupakan perjanjian jual beli maka berlaku Pasal 1320 KUH Perdata, selain itu menurut PENGGUGAT penentuan nilai limit lelang yang tidak melibatkan PENGGUGAT tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil tersebut menunjukkan ketidakpahaman PENGUGAT mengenai proses lelang karena tidak ada korelasi antara pengumuman lelang dan penentuan limit lelang dengan perjanjian jual beli apalagi dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata karenanya dalil PENGUGAT yang tidak berdasar ini patut ditolak.

**35.** Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil pada posita angka 20 Gugatan PENGUGAT, yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT I tidak memberikan kesempatan kepada PENGUGAT untuk memberi tenggang waktu yang wajar melunasi utang sebelum TERGUGAT I memutuskan untuk melakukan lelang.

Bahwa faktanya terdapat rentang waktu yang cukup panjang bagi PENGUGAT terbukti dari disampaikannya surat-surat peringatan/somasi pada tahun 2020 sampai pada pelaksanaan lelang terakhir di tahun 2023, namun ternyata PENGUGAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya menyelesaikan utangnya kepada TERGUGAT I, sehingga hal tersebut menunjukkan memang tidak ada iktikad baik dari PENGUGAT.

**36.** Bahwa tidak jelas dan tidak berdasar dalil pada posita angka 21 Gugatan PENGUGAT yang pada pokoknya menyatakan proses permohonan lelang oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang dilaksanakan oleh TERGUGAT IV tidak memenuhi standar aturan yang ada dan cenderung menabrak nilai-nilai etika proses pelelangan terbukti dengan tidak adanya surat pemberitahuan lelang. Dalil ini merupakan dalil yang kontradiktif dengan dalil pada posita angka 6 Gugatan PENGUGAT, yang mana PENGUGAT mendalilkan TERGUGAT I langsung memberikan Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang akan diselenggarakan pada Rabu, 18 Oktober 2023 bertempat di ruang Lelang KPKNL Tangerang 2.

Bahwa PENGUGAT dengan sangat detail mengetahui akan dilaksanakannya lelang membuktikan PENGUGAT telah menerima pemberitahuan lelang, namun dalam dalil posita angka 20 PENGUGAT menyatakan tidak adanya Surat Pemberitahuan Lelang, sehingga dalil-dalil yang kontradiktif ini patut ditolak oleh Majelis Hakim.

**37.** Bahwa berdasarkan uraian-uraian Jawaban TERGUGAT I di atas, maka jelas tidak ada perbuatan melawan hukum terkait proses lelang maupun penentuan limit lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I, karena lelang tersebut sudah sah dan berdasarkan hukum, sehingga dalil-dalil pada posita

*Halaman 33 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*

#### 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)





angka 22 sampai dengan angka 25 Gugatan PENGUGAT serta petitum-petitum PENGUGAT yang meminta TERGUGAT I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, meminta proses lelang dinyatakan tidak sah serta meminta menyatakan penawaran nilai limit lelang cacat hukum terbukti semuanya tidak benar dan tidak sesuai fakta sehingga patut ditolak.

**38.** Bahwa permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh PENGUGAT pada posita angka 24 Gugatan PENGUGAT adalah permohonan yang sangat tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan karena permohonan sita jaminan tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yaitu harus adanya persangkaan beralasan bahwa si Tergugat sebelum putusan dijalankan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya.

**Pasal 227 ayat (1) HIR:**

*“ Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang terhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”*

Bahwa oleh karena Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PENGUGAT tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, maka Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PENGUGAT tidak dapat dilakukan. Hal ini sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu:

**a. Putusan MARI Nomor 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972:**

*“apabila Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa adanya kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barang, maka Sita Jaminan tidak dapat dilakukan.”*

**b. Putusan MARI Nomor 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984:**

*Halaman 34 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



*“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas dasar alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan.”*

Bahwa sebaliknya bukan PENGUGAT yang mengalami kerugian dalam permasalahan ini karena TERGUGAT I menilai bahwa diajukannya gugatan *a quo* oleh PENGUGAT menunjukkan bahwa PENGUGAT bukanlah debitor yang beriktikad baik, karena berupaya mangkir dari tanggung jawab dalam hal menyelesaikan kewajiban utangnya kepada TERGUGAT I.

Dalam hal ini justru TERGUGAT I yang jelas-jelas telah menderita banyak kerugian akibat tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGUGAT. Perihal wanprestasi yang dilakukan oleh PENGUGAT ini secara terang dan lebih lanjut akan TERGUGAT I uraikan dalam Gugatan Rekonvensi di bawah.

**39.** Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas terhadap permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh PENGUGAT dalam petitum angka 11 halaman 8 Gugatan PENGUGAT, karena permohonan tersebut merupakan permohonan yang tidak berdasar untuk dikabulkan, karena dalil-dalil PENGUGAT tidak didasarkan atas bukti-bukti autentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya putusan serta merta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2004 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisional, yang menetapkan hal demikian:

**Pasal 180 HIR ayat (1):**

*“.....maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula didalam perselisihan tentang hak milik.”* landasan hukum yang kuat.”

**Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000  
tentang Putusan Serta Merta dan Provisional:**

*“Selanjutnya, Mahkamah Agung, memberikan petunjuk, yaitu Ketua*

*Halaman 35 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :*

- a. Gugatan didasarkan pada bukti otentik** atau surat tulisan tangan (*handscrift*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang hutang piutang** yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain**, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono gini*)** setelah putusan mengenai Gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya Gugatan Provisionil**, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)** dan mempunyai hubungan dengan pokok Gugatan yang diajukan;
- g. Pokok sengketa mengenai *Bezitrecht*.**

Dan lagi ternyata permohonan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh PENGUGAT tersebut juga tidak disertai dengan pemberian jaminan dari PENGUGAT, karena selain perlu adanya bukti autentik, setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) harus dengan penetapan pemberian jaminan yang senilai dengan barang/objek, hal ini sebagaimana diatur dalam angka 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, yang menetapkan hal sebagai berikut:

*“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa Jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta.”*

Halaman 36 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



Dengan demikian permohonan PENGGUGAT tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*) sama sekali tidak beralasan hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan ketentuan angka 4 jo. angka 7 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, sehingga patut dan sangat beralasan apabila tuntutan PENGGUGAT tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

**40.** Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT I sampaikan sebagaimana tersebut di atas, maka terbukti bahwa **TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I SEHUBUNGAN DENGAN DILAKSANKANNYA LELANG EKSEKUSI OBJEK JAMINAN BERIKUT DENGAN NILAI LIMIT LELANG YANG TELAH DITENTUKAN**, karena tindakan TERGUGAT I tersebut seluruhnya telah bersesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil-dalil tidak beralasan hukum, sedangkan bantahan TERGUGAT I atas dalil-dalil PENGGUGAT adalah beralasan hukum dan dapat dipertanggungjawabkan **Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya Gugatan PENGGUGAT ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.**

Bahwa selanjutnya TERGUGAT I akan mengajukan Gugatan REKONVENSİ sebagai berikut:

#### **DALAM REKONVENSİ**

Bahwa untuk selanjutnya pada bagian DALAM REKONVENSİ ini PENGGUGAT KONVENSİ/ TERGUGAT REKONVENSİ disebut sebagai "**TERGUGAT REKONVENSİ**" dan TERGUGAT I KONVENSİ/PENGGUGAT REKONVENSİ disebut sebagai "**PENGGUGAT REKONVENSİ**".

**41.** Bahwa TERGUGAT I KONVENSİ dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGGUGAT REKONVENSİ akan mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT KONVENSİ dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT REKONVENSİ.

**42.** Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT REKONVENSİ yang telah diuraikan pada bagian PENDAHULUAN dan DALAM KONVENSİ adalah merupakan satu



kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian DALAM REKONVENSI ini dan secara *mutatis mutandis* dipergunakan kembali DALAM REKONVENSI.

**43.** Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam Jawaban atas gugatan KONVENSI di atas, bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah menerima fasilitas kredit dari PENGUGAT REKONVENSI, dan berdasarkan data/catatan/pembukuan yang ada pada PENGUGAT REKONVENSI menunjukkan bahwa TERGUGAT REKONVENSI lalai dalam melakukan pembayaran, sehingga TERGUGAT REKONVENSI telah nyata-nyata lalai (wanprestasi) dalam melaksanakan Perjanjian Kredit yang telah disepakati PENGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI, sebagaimana Pasal 10.1. dan Pasal 10.2 Perjanjian Kredit yang mengatur mengenai Kejadian Kelalaian

**44.** Bahwa PENGUGAT REKONVENSI tidak kunjung mendapatkan pembayaran piutang dari TERGUGAT REKONVENSI atas fasilitas kredit yang telah macet bahkan setelah PENGUGAT REKONVENSI menyampaikan surat-surat peringatan/somasi.

**45.** Bahwa berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian Kredit tersebut di atas (yang berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya), ditentukan bahwa atas tindakan kelalaian/wanprestasi yang telah dilakukan TERGUGAT REKONVENSI tersebut secara tegas sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit di mana PENGUGAT REKONVENSI berhak untuk melaksanakan hak-haknya untuk memperoleh pengembalian utang secara lunas dan seketika antara lain dengan melakukan lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan. Dan dengan berlandaskan hak tersebut maka lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan telah dilaksanakan melalui KPKNL Tangerang II (*in casu* TURUT TERGUGAT REKONVENSI), dengan perincian sebagai berikut:

- Lelang Eksekusi Objek Jaminan dilaksanakan untuk kedua kalinya pada tanggal 18 Oktober 2023 sebagaimana diterangkan dalam Salinan Risalah Lelang Nomor 873/24/2023 tanggal 18 Oktober 2023, PENGUGAT REKONVENSI telah melakukan lelang terhadap Objek Jaminan dengan hasil Objek Jaminan laku terjual kepada Bapak Ryandhika Fauzan Muhaffizh.

**46.** Bahwa hasil bersih lelang Objek Jaminan tersebut tidak mencukupi untuk membayar seluruh utang TERGUGAT REKONVENSI, sehingga masih ada





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sisa utang TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI yang per tanggal 22 Oktober 2023 sebesar **Rp. 699.330.777,78 (enam ratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tujuh puluh tujuh koma tujuh puluh delapan rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

|   |    |                     |
|---|----|---------------------|
| Pembayaran dari hasil bersih lelang :   |    |                     |
| Sertipikat Hak Milik No. No. 1248/Pakualam atas nama MEICHEL BUDY HIMAWAN Tanggal lahir Jakarta, 03 Mei 1994 seluas 60 m <sup>2</sup> | Rp | 326.607.302,00      |
| Total   |    | Rp 326.607.302,00   |
| Outstanding Utang Per tgl. 24 Oktober 2023 (an. Meichel Budy Himawan)   |    |                     |
| - Pokok pinjaman  | Rp | 547.452.152,74      |
| - Tunggakan bunga   | Rp | 181.797.617,83      |
| - Denda   | Rp | 265.606.095,68      |
| - Biaya Penyelesaian Kredit   | Rp | 31.082.213,53       |
| Jumlah Kewajiban  |    | Rp 1.025.938.079,78 |
| Sisa kewajiban utang yang belum dibayar   |    | Rp (699.330.777,78) |

Adapun sisa utang tersebut tetap menjadi kewajiban bagi TERGUGAT REKONVENSI untuk melunasinya terhadap PENGGUGAT REKONVENSI.

47. Bahwa atas tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang terhadap PENGGUGAT REKONVENSI adalah perbuatan wanprestasi yang merugikan PENGGUGAT REKONVENSI, yang dengan demikian sudah sepatutnya TERGUGAT REKONVENSI dinyatakan telah wanprestasi terhadap PENGGUGAT REKONVENSI dan dihukum untuk melaksanakan kewajibannya membayar utang kepada PENGGUGAT REKONVENSI yang per tanggal 22 November 2023 total sebesar **Rp. 699.330.777,78 (enam ratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tujuh puluh tujuh koma tujuh puluh delapan rupiah)** dan akan terus bertambah karena adanya penambahan bunga dan denda berjalan sampai dengan dilakukannya pelunasan oleh TERGUGAT REKONVENSI.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka TERGUGAT I KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI, mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar sekiranya berkenan untuk memutus perkara dengan isi putusan sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

## DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi PENGUGAT untuk seluruhnya.



**DALAM EKSEPSI:**

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

**DALAM REKONVENSİ:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan tindakan wanprestasi terhadap PENGGUGAT REKONVENSİ;
3. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSİ memiliki kewajiban membayar utang sebesar Rp. 699.330.777,78 (enam ratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tujuh puluh tujuh koma tujuh puluh delapan rupiah) nilai tersebut belum termasuk bunga dan denda berjalan sampai dengan utang tersebut dilunasi oleh TERGUGAT REKONVENSİ kepada PENGGUGAT REKONVENSİ;
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk melaksanakan kewajibannya membayar utang sebesar Rp. 699.330.777,78 (enam ratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tujuh puluh tujuh koma tujuh puluh delapan rupiah) berikut bunga dan denda berjalan sampai dengan utang tersebut dilunasi oleh TERGUGAT REKONVENSİ kepada PENGGUGAT REKONVENSİ secara tunai, seketika, dan sekaligus;
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo At Bono***).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah memberikan jawaban secara e-litigasi melalui sistem informasi Pengadilan tanggal 20 Mei 2024 yang untuk selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan barang jaminan kredit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang dilaksanakan melalui Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I atas sebidang tanah seluas 60 meter persegi berikut bangunan sesuai SHM Nomor 1248/Pakualam atas nama Meichel Budy Himawan (*in casu* Penggugat) yang teletak di Perumahan Pondok Pakulonon Blok H5 No. 5, Kelurahan/Desa Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten yang selanjutnya disebut "Obyek Perkara".

2. Bahwa pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK No. 213 Tahun 2020"), dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 873/24/2023 tanggal 18 Oktober 2023 yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

**Bahwa guna menanggapi dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.**

## DALAM EKSEPSI

### 1. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa setelah mempelajari dan mencermati Gugatan *a quo*, Penggugat mempermasalahkan mengenai nilai limit lelang terhadap Objek Perkara yang dianggap oleh Penggugat jauh dibawah harga pasar sebagaimana didalilkan pada Posita angka 10, 12, 13, 14, dan 15;

2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa Nilai Limit lelang atas obyek perkara *a quo* telah ditetapkan oleh Penjual (*in casu* Tergugat I) berdasarkan hasil laporan penilaian oleh penilai independen dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan. Oleh karena itu, maka sudah sepatutnya KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, mengingat KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan sangat erat kaitannya dengan perkara *a quo*;

3. Bahwa dengan tidak ditariknya KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan sebagai pihak, padahal memiliki kaitan yang sangat erat dengan perkara *a quo*, sangat jelas bahwa gugatan Penggugat adalah cacat formal dalam bentuk gugatan kurang pihak

Halaman 41 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



sesuai dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia,  
yang menyebutkan bahwa:

a. Yurisprudensi MARI No. 2872K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998:

*"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilalukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "plurium litis consorsium", sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima. "*

b. Yurisprudensi MARI No. 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985:

*"Agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai tergugat. Oleh karena BPD tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium".*

maka terbukti bahwa gugatan a quo jelas merupakan gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consorsium*) sehingga sangat beralasan Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## **2. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Tidak Menyebutkan Letak/Batas-Batas Objek Perkara**

1. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini menyangkut Objek Perkara yang berupa tanah dan/atau bangunan yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1248/Pakualam atas nama Meichel Budy Himawan (*in casu* Penggugat), maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, **pengajuan gugatan perkara a quo harus menyebutkan letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dengan jelas.**

2. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam Posita gugatannya, secara nyata-nyata Penggugat hanya menyebutkan Objek Perkara a quo tanpa ada keterangan lebih lanjut dan tidak menyebutkan maupun menguraikan tentang letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan dalam perkara a quo, maka **demi kepastian hukum**

Halaman 42 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat II.

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II akan menanggapi gugatan dari Penggugat dalam bagian Pokok Perkara sebagaimana diuraikan lebih lanjut berikut ini.

**POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II;
3. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* atau sudut pandang dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi perhatian. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat atas kredit/pinjamannya kepada Tergugat I;
4. Bahwa faktanya, sebagaimana diakui Penggugat dalam gugatan a quo, Penggugat adalah Debitur/Nasabah dari PT Bank Central Asia, Tbk. (in casu Tergugat I) melalui Kantor Cabang BCA Alam Sutera atas perjanjian kredit sejak 13 Agustus 2018 dengan jaminan berupa ebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1248/Pakualam atas nama Meichel Budy Himawan (in casu Penggugat) yang teletak di Perumahan Pondok Pakulonan Blok H5 No. 5, Kelurahan/Desa Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten;
5. Bahwa Penggugat mengakui di dalam gugatannya bahwa kewajiban pembayaran kredit dari Penggugat kepada Tergugat I tidak dapat terlaksana dan "mulai kesulitan mengangsur".





6. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*). Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang telah dilakukannya. Oleh karena itu, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim;

7. Bahwa inti/pokok gugatan perkara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat adalah sehubungan dengan keberatan Penggugat terhadap pelaksanaan lelang berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1248/Pakualam atas nama Meichel Budy Himawan (*in casu* Penggugat) yang teletak di Perumahan Pondok Pakulon Blok H5 No. 5, Kelurahan/Desa Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten yang selanjutnya disebut sebagai "**obyek perkara**"

8. Bahwa pelelangan tersebut dilaksanakan oleh Tergugat II berdasarkan permohonan dari Tergugat I guna melaksanakan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang mengatur bahwa **Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan** eksekusi **melalui Parate Executie**. Dengan demikian, PT Bank Central Asia, Tbk. (*In casu* Tergugat I) selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek perkara *a quo*.

9. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah atas permintaan Saudara Erika Elsyel selaku Vice President dan Lo Synthia Sutanto, *Officer* PT Bank Central Asia, Tbk. Satuan Penyelamatan Kredit (*In casu* Tergugat I), sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor 1776/LLG/RPK/2023 tanggal 11 Mei 2023 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Closed Bidding*) dan Pengantar SKPT;

10. Bahwa sehubungan dengan permohonan lelang dari Penjual/Pemohon Lelang PT Bank Central Asia, Tbk. Satuan Penyelamatan Kredit (*In casu* Tergugat I) melalui Surat Permohonan



Lelang Nomor 1776/LLG/RPK/2023 tanggal 11 Mei 2023 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Closed Bidding*) dan Pengantar SKPT, Tergugat II melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang dimaksud;

**11.** Bahwa permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang dimohonkan oleh Tergugat I telah dilengkapi dengan surat dan dokumen yang dipersyaratkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Berdasarkan alasan tersebut Tergugat II tidak boleh menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang hal ini sesuai dengan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

*"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".*

**12.** Bahwa di dalam permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara a quo, PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I) telah melampirkan Surat Pernyataan tertanggal 11 Mei 2023. Adapun isi pernyataan dimaksud antara lain adalah bahwa PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I) akan mengupayakan penyelesaian kredit debitur yang telah dinyatakan wanprestasi dengan melakukan penjualan jaminan (Objek Hak Tanggungan) secara lelang melalui KPKNL sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap agunan yang terlampir pada surat pernyataan tersebut, dalam hal ini Meichel Budy Himawan (*in casu* Penggugat).

**13.** Bahwa berdasarkan surat pernyataan tersebut di atas, PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I) menyatakan bahwa Penggugat telah wanprestasi terhadap kewajiban kreditnya di PT Bank Central Asia, Tbk (in casu Tergugat I), dan obyek yang akan dilelang (in casu obyek perkara) tidak terdapat gugatan terkait kepemilikan;

**14.** Bahwa surat permohonan lelang dari Tergugat I telah dilampiri dengan dokumen persyaratan lelang di antaranya yaitu surat-surat



peringatan kepada debitur (in casu Penggugat) yaitu Surat Peringatan I nomor 2408 P/OKD/2020 tanggal 10 Agustus 2020 perihal Somasi Pertama, Surat Peringatan II nomor 1409/L/RPK/2020 tanggal 16 November 2020 perihal Somasi Kedua, dan Surat Peringatan III nomor 1839/L/RPK/2020 tanggal 21 Desember 2020 perihal Somasi Ketiga;

**15.** Bahwa berdasarkan surat-surat peringatan tersebut menunjukkan pihak kreditur (in casu Tergugat I) telah memberikan surat peringatan kepada debitur (in casu Penggugat) untuk menyelesaikan hutangnya, namun debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya;

**16.** Bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan atas obyek perkara *a quo* telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan surat nomor 2982/L/RPK/2023 tanggal 5 Oktober 2023 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi ;

**17.** Bahwa lelang eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan atas obyek perkara telah diumumkan sebanyak 2 (dua) kali masing-masing melalui selebaran sebagai pengumuman lelang pertama pada tanggal 19 September 2023, dan melalui surat kabar harian sebagai pengumuman lelang kedua yaitu koran Kabar Banten tanggal 04 Oktober 2023;

**18.** Bahwa pelaksanaan pengumuman lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

*"Pelaksanaan lelang wajib didahului Pengumuman Lelang"*

**19.** Bahwa lebih lanjut berdasarkan pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur hal sebagai berikut:

*"Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*

- a. *pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;*
- b. *jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;*
- c. *pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. *pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan*
- e. *pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang."*

**20.** Bahwa terhadap obyek perkara dilaksanakan penjualan lelang dengan Harga Limit sebesar Rp. 318.000.000,00 (tiga ratus delapan belas juta rupiah);

**21.** Bahwa penetapan Harga Limit merupakan kewenangan dari PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I) selaku penjual. Hal ini diatur di dalam ketentuan Pasal 47 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

*"Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit" dan Pasal 47 ayat (2): "Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual";*

**22.** Bahwa PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I) selaku penjual telah menyampaikan Surat Pernyataan Harga Limit tertanggal 11 Mei 2023 yang di dalamnya dinyatakan bahwa penetapan Harga Limit untuk obyek perkara yang dilelang sebesar Rp. 318.000.000,00 (tiga ratus delapan belas juta rupiah) adalah berdasarkan laporan penilaian penilai independen dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan dengan laporan penilaian nomor 02330/2.0027-00/PI/07/0386/1/V/2023 tanggal inspeksi 12 April 2023. Di mana di dalam laporan penilaian tersebut tercantum Nilai Pasar obyek perkara sebesar Rp. 600.000.000,00 dan Nilai Likuidasi sebesar Rp. 318.000.000,00;

**23.** Bahwa penetapan harga limit lelang telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 48:

*"Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1): ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:*

- a. *laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- b. *laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- c. *harga perkiraan sendiri."*

Halaman 47 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



24. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 51:

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

25. Bahwa dalam pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa perkara *a quo* Tergugat II telah melaksanakan prosedur sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh ketentuan lelang dan berkas permohonan lelang dimaksud telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan, sehingga secara administratif sudah lengkap dan telah memenuhi persyaratan formal untuk proses lelang. Oleh karena itu, pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat II terhadap obyek perkara telah sesuai dengan prosedur/hukum yang berlaku, sehingga tidak ada satu pun Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dalam proses pelaksanaan lelang

26. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang dengan tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku merupakan dalil yang salah, tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ngada, sehingga sudah sepatutnya seluruh dalil dan alasan Pelawan ditolak;

27. Bahwa kedudukan Tergugat II dalam lelang tersebut adalah sebagai perantara lelang melalui pejabat lelang, dan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

28. Bahwa Penjualan lelang dilakukan menurut Undang- undang lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3)jis. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

29. Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan





yang berlaku, maka berdasarkan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan** halaman 100 dengan tegas menyatakan:

*"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".*

**Ketentuan ini sejalan dengan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 213/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan**

*"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan".*

**30.** Bahwa dengan demikian terhadap lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Maka: Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk memutuskan dengan diktum sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor: RL-873/24/2023 tanggal 18 Oktober 2023 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 49 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah memberikan jawaban secara e-litigasi melalui sistem informasi Pengadilan tanggal 20 Mei 2024 yang untuk selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat adalah instansi yang bertugas mencatat hubungan hukum antar orang sehingga ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah sehubungan dengan tugas dimaksud, berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 01248/Pakualam atas nama RYANDHIKA FAUZAN MUHAFFIZH, adapun perbuatan Turut Tergugat dalam hal ini adalah telah sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan dan tidak terdapat unsur Perbuatan Melawan Hukum didalamnya;

2.

Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 94 ayat (2) Huruf H Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada intinya berbunyi Bahwa Perubahan data yuridis atas bidang tanah yang telah terdaftar dalam pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;

3.

Bahwa Turut Tergugat dalam hal ini selaku institusi pemerintahan yang tugas dan kewenangannya dalam bidang administrasi pertanahan yakni melakukan pendaftaran atas kepemilikan bidang tanah sebagaimana yang dimohonkan untuk didaftarkan oleh pemegang hak, dalam sengketa in litis Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan hanyalah sebagai institusi pemerintahan yang melaksanakan tugas pendaftaran tanah dan tidak menjadi subyek hukum yang melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa yang sedang dalam pemeriksaan judex factie;

4.

Bahwa kedudukan Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dalam perkara ini, adalah untuk memberikan data dan informasi yang dibutuhkan dalam rangka pemeriksaan persidangan atas bidang tanah obyek sengketa a quo, sehingga judex factie dapat menerapkan hukum dan membuat pertimbangan hukum yang seadil-adilnya dalam memutus perkara a quo;



5.

Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Turut Tergugat, obyek sengketa adalah sebidang bidang tanah yang telah terdaftar dan dijelaskan riwayatnya sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1248/Pakualam, diterbitkan pada tanggal 27 Februari 2018, Surat Ukur tanggal 13 Februari 2018, Nomor 01006/Pakualam/2018, seluas 60 M<sup>2</sup>, atas nama MEICHEL BUDY HIMAWAN, yang berasal dari Sertipikat Pengganti karena blanko lama dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1248/Pakualam, terletak di Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan; Kemudian pada tanggal 12 September, telah dilakukan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 6240/2018, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 348/2018, tanggal 13 Agustus 2018, yang dibuat oleh Nathania Mulyawati Nugroho, S.H., selaku PPAT, menjadi atas nama PT. TRITUNGKAL ARTAMAS SENTOSA (Berkedudukan di Surabaya);

Selanjutnya pada tanggal 10 November 2023, telah dilakukan Roya berdasarkan surat permohonan dari PT. Bank Central Asia, Tbk. Berkedudukan di Jakarta Pusat No. 0020571DL/OKD/2023, tanggal 18 Oktober 2023, yang menyatakan Hak Tanggungan Pertama telah hapus;

Kemudian pada tanggal 06 Desember 2023, telah dilakukan pendaftaran peralihan hak karena Lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 873/24/2023, tanggal 18 Oktober 2023, yang dibuat oleh Ade Yoska, S.E., selaku Pejabat Lelang Kantor Wilayah DJKN Banten KPKNL Tangerang II, menjadi atas nama RYANDHIKA FAUZAN MUHAFFIZH;

6.

Bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat sebagai instansi pemerintah yang tugas dan kewenangannya adalah dalam hal-hal yang menyangkut administrasi pertanahan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan Judex Factie, mengenai status kepemilikan atas tanah sengketa dan akan menjalankan isi putusan sesuai dengan mekanisme yang diatur oleh perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara e-litigasi melalui sistem informasi pada Pengadilan Negeri tertanggal 27 Mei 2024;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat telah mengajukan duplik secara e-litigasi melalui sistem informasi pada Pengadilan Negeri masing-masing tertanggal 30 Mei 2024 dan tanggal 03 Juni 2024;

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

1. Bukti P-1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 1248/Pakualam , Nomor Induk Bidang 2807350206594 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan;
2. Bukti P-2 : Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648.3/19-DPMPTSP/2018 Yang diterbitkan oleh Walikota Tangerang Selatan ;
3. Bukti P-3 : Mutasi Rekening Nomor 7015030232 Bank Central Asia , dari September 2018 sampai dengan Desember 2019;
4. Bukti P-4 : Brosur Lelang yang diterbitkan oleh Tergugat III;
5. Bukti P-5 : Tanda Terima Surat Permohonan Blokir SHM 1248/Pakualam kepada Turut Tergugat , Tertanggal 30 Oktober 2023 ;
6. Bukti P-6 : Tanda Terima Surat Permohonan Blokir SHM 1248/Pakualam kepada Turut Tergugat, Surat tertanggal 20 November 2023 dan diterima oleh Turut Tergugat tertanggal 22 November 2023;
7. Bukti P-7 : Kutipan Risalah Lelang Nomor 873/24/2023 yang diterbitkan oleh Tergugat II;
8. Bukti P-8 : Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan No 3585/L/RPK/2023 yang diterbitkan Tergugat I;
9. Bukti P-9 : Dokumen No.131960/IDEB/OJK/2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Otoritas Jasa Keuangan Kanwil Denpasar – Bali;

Halaman 52 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.

#### 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

surat-surat bukti tersebut berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan pembanding lainnya serta telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. HERI KUSWANTO, dibawah sumpah pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa PENGGUGAT mempunyai hutang di Bank BCA kurang lebih sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa PENGGUGAT memang tidak lancar membayar utangnya sejak Pandemi COVID-19;
- Bahwa Pihak Bank mau melakukan lelang agunan milik PENGGUGAT tapi PENGGUGAT masih ingin mempertahankan tanah dan bangunan miliknya;
- Bahwa PENGGUGAT keberatan karena Bank BCA melelang agunan itu jauh dibawah harga pasar, harga properti milik PENGGUGAT lebih dari Rp 1.000.000.000,- (satu miliar) tapi Bank BCA melelang hanya Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa Tanah dan Bangunan Rumah agunan milik PENGGUGAT di Bank BCA berlokasi di Pakualam, Alam Sutera, Tangerang;
- Bahwa Tanah dan bangunan di Pakualam, Alam Sutera, Tangerang saat ini masih dikuasai oleh PENGGUGAT dan disewakan kepada pihak lain;

2. GREGORIO GUNTUR PRATAMA SIKI, dibawah sumpah pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa PENGGUGAT adalah seorang pebisnis di bidang properti, dan rental;
- Bahwa Penggugat mempunyai hutang di Bank BCA kurang lebih sebesar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah) dengan jaminan tanah dan bangunan rumah yang berada di Pakualam, Alam Sutera, Tangerang;
- Bahwa PENGGUGAT memang tidak lancar membayar utangnya sejak Pandemi COVID-19;
- Bahwa PENGGUGAT keberatan karena Bank BCA melelang agunan itu jauh dibawah harga pasar, harga properti milik PENGGUGAT lebih dari Rp 1.000.000.000,- (satu miliar) tapi Bank BCA melelang hanya Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Halaman 53 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.

#### 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 pada saat akad kredit nilai appraisal dari tanah dan bangunan itu sudah mencapai Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
  - Bahwa harga tanah di kawasan Pakualam, Alam Sutera, Tangerang sudah berkisar antara Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) sampai dengan Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) permeter perseginya;
  - Bahwa Tanah dan bangunan obyek jaminan yang berada di Pakualam, Alam Sutera, Tangerang saat ini masih dikuasai oleh PENGUGAT dan masih disewakan kepada pihak lain;
- Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya tersebut, Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Bukti T1.K/P.R – 1 : Copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 33 tanggal 13 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Nathania Mulyawati Nugroho, S.H. Untuk selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”.
2. Bukti T1.K/P.R – 2 : Copy Sertipikat Hak Milik No. 1248/Pakualam tercatat atas nama Meichel Budy Himawan. Untuk selanjutnya disebut “Objek Jaminan”. (asli Objek Jaminan telah diserahkan kepada pemenang lelang)
3. Bukti T1.K/P.R – 3 A: Copy Sertipikat Hak Tanggungan No. 6240/2018 tanggal 12 September 2018 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Tangerang Selatan. (asli sertipikat hak tanggungan telah diserahkan kepada pemenang lelang)
4. Bukti T1.K/P.R – 3 B : Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 348/2018 tanggal 13 Agustus 2018 untuk peringkat I (pertama), yang dibuat di hadapan Nathania Mulyawati Nugroho, S.H., PPAT dengan wilayah kerja Kota Tangerang Selatan. Untuk

Halaman 54 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.

#### 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

selanjutnya disebut "APHT". (asli APHT telah diserahkan kepada pemenang lelang)

5. Bukti T1.K/P.R – 4 A : Copy Surat Nomor 2408 P/OKD/2020 tanggal 10 Agustus 2020, Perihal: Somasi Pertama (asli surat telah dikirimkan kepada PENGGUGAT).

6. Bukti T1.K/P.R – 4B : Copy Surat Nomor 1409/L/RPK/2020 tanggal 16 November 2020, Perihal: Somasi Kedua (asli surat telah dikirimkan kepada PENGGUGAT).

7. Bukti T1.K/P.R – 4 C : Copy Surat Nomor 1839/L/RPK/2020 tanggal 21 Desember 2020, Perihal: Somasi Ketiga (asli surat telah dikirimkan kepada PENGGUGAT).

8. Bukti T1.K/P.R – 5 A : Surat Nomor S-1384/WKN.06/KNL.03/2021 tanggal 06 September 2021, Perihal: Penetapan Jadwal Lelang.

9. Bukti T1.K/P.R – 5 B : Copy Surat Nomor 2265/L/RPK/2021 tanggal 20 September 2021 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi (asli surat telah dikirimkan kepada PENGGUGAT).

10. Bukti T1.K/P.R – 6 A : Surat Nomor S-1956/KNL.0603/2023 tanggal 04 September 2023, Perihal: Penetapan Jadwal Pelaksanaan Lelang deb. MEICHEL BUDY HIMAWAN.

11. Bukti T1.K/P.R – 6 B : Copy Surat Nomor 2982/L/RPK/2023 tanggal 05 Oktober 2023 Perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi (asli surat telah dikirimkan kepada PENGGUGAT).

12. Bukti T1.K/P.R – 7 : Laporan Hasil Penilaian Pekerjaan Penilaian Aset Tetap

Halaman 55 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.

#### 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)



(Fixed Asset Valuation) Berupa Rumah Tinggal, No. Lap 02330/2.0027-00/PI/07/0386/1/V/2023 tanggal 04 Mei 2023 yang dikeluarkan oleh KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan. Untuk selanjutnya disebut "Laporan Penilaian Aset Objek Jaminan").

13. Bukti T1.K/P.R – 8 A: Salinan Risalah Lelang Nomor 493/24/2021 tanggal 15 Oktober 2021 yang diterbitkan oleh KPKNL Tangerang II.

14. Bukti T1.K/P.R – 8 B : Salinan Risalah Lelang Nomor 873/24/2023 tanggal 18 Oktober 2023 yang diterbitkan oleh KPKNL Tangerang II.

15. Bukti T1.K/P.R – 9 : Copy Surat Nomor 3585/L/RPK/2023 tanggal 22 November 2023, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan (asli surat telah dikirimkan kepada PENGUGAT).

surat-surat bukti tersebut berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan pembanding lainnya serta telah dibubuhi meterai secukupnya;

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

1. Bukti T.II – 1 : Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk. Satuan Kerja Penyelamatan Kredit) nomor 1776/LLG-RPK/2023 tanggal 11 Mei 2023 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Closed Bidding) dan Pengantar SKPT.;

2. Bukti T.II – 2 : Surat Keterangan Perincian Hutang dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk. Satuan Kerja Penyelamatan Kredit) nomor tertanggal 11 Mei 2023 hal. ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T.II – 3 : Surat Pernyataan dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk. Satuan Kerja Penyelamatan Kredit) tertanggal 11 Mei 2023.;

4. Bukti T.II – 4 : Surat Pernyataan harga limit lelang dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk. Satuan Kerja Penyelamatan Kredit) tertanggal 11 Mei 2023. ;

5. Bukti T.II – 5 : Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 6240/2018 tanggal 12 September 2018. ;

6. Bukti T.II – 6 : Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 348/2018 tanggal 13 Agustus 2018.;

7. Bukti T.II – 7 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1248 Kel. Pakualam, Kec. Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten. ;

8. Bukti T.II – 8 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 76397/2023 tanggal 5 Oktober 2023. ;

9. Bukti T.II - 9 : Fotokopi surat Peringatan I dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk. Satuan Kerja Penyelamatan Kredit) kepada Penggugat No. 2408 P/OKD/2020 tanggal 10 Agustus 2020 hal Somasi Pertama. ;

10. Bukti T.II – 10 : Fotokopi surat Peringatan II dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk. Satuan Kerja Penyelamatan Kredit) kepada Penggugat No. 1409/L/RPK/2020 tanggal 16 November 2020 hal Somasi Kedua. ;

11. Bukti T.II – 11 : Fotokopi surat Peringatan III dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk. Satuan Kerja Penyelamatan Kredit) kepada Penggugat No. 1839/L/RPK/2020 tanggal 21 Desember 2020. ;

Halaman 57 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



12. Bukti T.II – 12 : Surat Penetapan Jadwal Lelang lelang dari Tergugat II Nomor: S-1956/KNL.0603/2023 tanggal 4 September 2023. ;

13. Bukti T.II – 13 : Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk. Satuan Kerja Penyelamatan Kredit) kepada Penggugat I Nomor No. 2982/L/RPK/2023 tanggal 5 Oktober 2023 ;

14. Bukti T.II – 14 : Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran yang diumumkan oleh Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk. Satuan Kerja Penyelamatan Kredit) tanggal 19 September 2023. ;

15. Bukti T.II – 15 : Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar Harian “Kabar Banten” yang diumumkan oleh Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk. Satuan Kerja Penyelamatan Kredit) tanggal 4 Oktober 2023. ;

16. Bukti T.II – 16 : Laporan Penilaian nomor 02330/2.0027-00/PI/07/0386/1/V/2023 tanggal inspeksi 12 April 2023 atas Aset Jaminan (in casu Obyek Perkara). ;

17. Bukti T.II – 17 : Risalah Lelang No. 873/24/2023 tanggal 18 Oktober 2023.;

surat-surat bukti tersebut berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan pibanding lainnya serta telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Bukti TT.1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1248/Pakualam, atas nama Miechel Budi Himawan;

surat-surat bukti tersebut berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan pibanding lainnya serta telah dibubuhi meterai secukupnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat menyatakan secara tegas bahwa mereka tidak akan mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara e-litigasi melalui aplikasi e-court tanggal 18 September 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

### DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

1. Memerintahkan TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, dan TERGUGAT 3, dan/atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 atas nama **MEICHEL BUDY HIMAWAN (PENGGUGAT)**.
2. Menetapkan sebelum adanya Keputusan Hukum tetap dalam perkara ini, sebidang tanah dan bangunan SHM No. 1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 atas nama **MEICHEL BUDY HIMAWAN**, berada dalam penguasaan PENGGUGAT.

Menimbang, bahwa maksud gugatan provisi adalah gugatan dari pihak yang berkepentingan agar diadakan suatu tindakan sementara sebelum putusan akhir yang sifatnya sementara. Bahwa yang dimaksud dengan sementara adalah sampai adanya putusan tentang perkara pokok yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Halaman 59 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



Menimbang, bahwa syarat dari suatu gugatan provisi adalah ada hal yang sangat mendesak untuk segera diputuskan oleh hakim yang tidak menyangkut mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, haruslah dinyatakan ditolak dengan alasan bahwa selama pemeriksaan perkara ini berlangsung tidak ditemukan adanya hal-hal yang bersifat urgensi dan mendesak segera untuk diputuskan oleh Majelis Hakim dimana tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut bukan termasuk dalam ruang lingkup provisi dan tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah masuk pada materi pokok perkaranya, hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 279 K/Sip/1976, tanggal 05 Juli 1976 yang menyatakan bahwa “ **Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak menyangkut mengenai pokok perkara, permohonan yang berisikan pokok perkara harus ditolak**” ;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya selain mengenai pokok perkaranya telah mengajukan eksepsi yang untuk selengkapnya sebagai berikut :

**EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORSIUM*)**

1. Bahwa di dalam dalil Gugatan PENGGUGAT terdapat kekeliruan yang nyata di mana dalam Gugatan *a quo*, PENGGUGAT hanya menarik pihak TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT saja, sedangkan dalam permasalahan yang diajukan oleh PENGGUGAT terdapat pihak lain yang juga mempunyai hubungan hukum erat, di mana pihak tersebut sangat penting untuk ditarik sebagai pihak dalam Gugatan *a quo* guna dapat membuat terang dan jelas duduk persoalan dalam Gugatan agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, sehingga tercapai kebenaran dan keadilan yang hakiki.
2. Bahwa pelaksanaan eksekusi lelang Objek Jaminan merupakan salah satu upaya penyelamatan kredit perbankan melalui pelelangan umum berdasarkan ketentuan 20 ayat (1) jo. Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK No. 213/PMK.06/2020**”).



3. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mempermasalahkan nilai limit lelang atas Objek Jaminan sebagaimana dalil posita angka 10 sampai dengan angka 16 dan petitum angka 3 Gugatan PENGGUGAT yang meminta nilai limit lelang Objek Jaminan cacat hukum atau tidak sah.

4. Bahwa penentuan nilai limit lelang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Anas Karim Rivai & Rekan untuk Lelang I (Pertama) dan KJPP Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan untuk lelang II (kedua)

Mengingat hal tersebut di atas maka KJPP Anas Karim Rivai & Rekan serta KJPP Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan selaku pihak independen yang telah melakukan penilaian terhadap Objek Jaminan yang hasil penilaiannya telah dijadikan dasar/rujukan bagi TERGUGAT I menentukan nilai limit lelang Objek Jaminan adalah pihak yang berkepentingan terhadap hasil penilaian Objek Jaminan yang saat ini dipermasalahkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*, sehingga sudah seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Bahwa mengingat dalam perkara *a quo* KJPP Anas Karim Rivai & Rekan serta KJPP Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan selaku pihak independen yang telah melakukan penilaian terhadap Objek Jaminan yang hasil penilaiannya telah dijadikan dasar/rujukan bagi TERGUGAT I menentukan nilai limit lelang Objek Jaminan adalah pihak yang berkepentingan yang tidak ditarik sebagai pihak maka Gugatan PENGGUGAT terbukti cacat formal dalam bentuk Gugatan kurang pihak. Hal ini sejalan dengan kaidah hukum dalam beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:

- **Putusan MA No. 1125 K/Pdt/1984**, menyatakan bahwa *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara, semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini, Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I (lihat Buku "*Hukum Acara Perdata*" karangan M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika, cetakan ketujuh tahun 2008 halaman 113).
- **Yurisprudensi MARI No. 2872K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998:**



*“Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum **“plurium litis consorsium”**, sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

• **Yurisprudensi MARI No. 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985:**

*“Agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai tergugat. Oleh karena BPD tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium.”*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Gugatan PENGGUGAT sangat beralasan untuk dinyatakan sebagai Gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consorsium*) dan oleh karenanya TERGUGAT I dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum namun dalam posita maupun petitum PENGGUGAT sama sekali tidak menyebutkan maupun menguraikan ketentuan hukum apa dan pasal berapa yang dilanggar oleh TERGUGAT I terkait perbuatan melawan hukum yang didalilkan PENGGUGAT terkait Perjanjian Kredit maupun Objek Jaminan.

Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT tersebut sama sekali tidak menguraikan alasan/dasar hukum yang jelas yang telah dilanggar oleh TERGUGAT I. Bahwa perlu PENGGUGAT ketahui apabila PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum, maka PENGGUGAT juga harus dapat menguraikan bahwa perbuatan tersebut benar-benar telah memenuhi unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara (*vide “Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer) Karangan Munir Fuady, S.H., M.H., LLM Penerbit PT Citra Aditya Bakti Tahun 2002, halaman 10/13”*), yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan;



2. Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku, yaitu ada unsur kesengajaan, atau ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*recht vaar digingsgrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Berdasarkan uraian tersebut sangat patut dan beralasan apabila Majelis Hakim menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), karena hal ini telah sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi berikut:

- **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:**

*"Gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974:**

*"Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima."*

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya selain mengenai pokok perkara telah pula mengajukan eksepsi sebagai berikut:

**1. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak**

1. Bahwa setelah mempelajari dan mencermati Gugatan *a quo*, Penggugat mempermasalahkan mengenai nilai limit lelang terhadap Objek Perkara yang dianggap oleh Penggugat jauh dibawah harga pasar sebagaimana didalilkan pada Posita angka 10, 12, 13, 14, dan 15;
2. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan bahwa Nilai Limit lelang atas obyek perkara *a quo* telah ditetapkan oleh Penjual (in casu Tergugat I) berdasarkan hasil laporan penilaian oleh penilai independen dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun &





Rekan. Oleh karena itu, maka sudah sepatutnya KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, mengingat KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan sangat erat kaitannya dengan perkara a quo;

3. Bahwa dengan tidak ditariknyanya KJPP Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan sebagai pihak, padahal memiliki kaitan yang sangat erat dengan perkara a quo, sangat jelas bahwa gugatan Penggugat adalah cacat formal dalam bentuk gugatan kurang pihak sesuai dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang menyebutkan bahwa:

a. Yurisprudensi MARI No. 2872K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998:

*"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilalnikan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "plurium litis consorsium", sehingga gugatan semacam int oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima. "*

b. Yurisprudensi MARI No. 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985:

*"Agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai tergugat. Oleh karena BPD tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium".*

maka terbukti bahwa gugatan a quo jelas merupakan gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consiortium*) sehingga sangat beralasan Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## **2.Gugatan Yang Diajukan Penggugat Tidak Menyebutkan Letak/Batas-Batas Objek Perkara**

1. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini menyangkut Objek Perkara yang berupa tanah dan/atau bangunan yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1248/Pakualam atas nama Meichel Budy Himawan (*in casu* Penggugat), maka sesuai dengan



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, **pengajuan gugatan perkara a quo harus menyebutkan letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan tersebut dengan jelas.**

2. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam Posita gugatannya, secara nyata-nyata Penggugat hanya menyebutkan Objek Perkara a quo tanpa ada keterangan lebih lanjut dan tidak menyebutkan maupun menguraikan tentang letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan dalam perkara a quo, maka  **demi kepastian hukum sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai materi pokok gugatan yang diajukan oleh Penggugat, terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (*Plurium litis consortium*) dengan alasan bahwa PENGUGAT dalam Gugatannya mempermasalahkan mengenai nilai limit lelang atas Objek Jaminan sebagaimana dalil posita angka 10 sampai dengan angka 16 dan petitum angka 3 Gugatan PENGUGAT yang menuntut agar nilai limit lelang Objek Jaminan dinyatakan cacat hukum atau tidak sah;

Menimbang, bahwa gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) artinya gugatan mengandung *error in persona* dimana pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap masih ada orang lain yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat;

Menimbang, bahwa dalam konteks peraturan nilai limit lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terdapat ketentuan yang mengatur tentang nilai limit dan harga lelang. Menurut PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tersebut, nilai limit dalam lelang merujuk pada nilai minimal barang yang ditetapkan oleh penjual atau panitia lelang;

Menimbang, bahwa penentuan nilai limit sebesar Rp. 318.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Belas Juta Rupiah) untuk Tanah dan bangunan SHM No.

Halaman 65 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1248/Pakualam seluas 60 m<sup>2</sup> dengan Nomor Induk Bidang 2807350206594 atas nama Meichel Budy Himawan (*in casu* Penggugat) yang teletak di Perumahan Pondok Pakulonan Blok H5 No. 5, Kelurahan/Desa Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten yang selanjutnya disebut "Obyek Perkara" sebagaimana dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah penentuan nilai limit lelang yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Anas Karim Rivai & Rekan untuk Lelang I (Pertama) dan KJPP Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan untuk lelang II (kedua) yang telah melakukan penilaian terhadap Objek Jaminan yang hasil penilaiannya telah dijadikan dasar/rujukan bagi TERGUGAT I menentukan nilai limit lelang Objek Jaminan sebagaimana surat bukti T.I-K/P.R-7;

Menimbang, bahwa oleh karena penentuan nilai limit lelang terhadap obyek jaminan dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Anas Karim Rivai & Rekan untuk Lelang I (Pertama) dan KJPP Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan untuk lelang II (kedua) dan terhadap hasil penilaiannya telah dijadikan dasar/rujukan bagi TERGUGAT I untuk menentukan nilai limit lelang Objek Jaminan, adalah pihak yang berkepentingan terhadap hasil penilaian Objek Jaminan yang saat ini dipermasalahkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*, sehingga sudah seharusnya Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Anas Karim Rivai & Rekan untuk Lelang I (Pertama) dan KJPP Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan untuk lelang II (kedua) ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Anas Karim Rivai & Rekan untuk Lelang I (Pertama) dan KJPP Mutaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun & Rekan untuk lelang II (kedua) sebagai pihak, padahal memiliki kaitan yang sangat erat dengan perkara *a quo* dalam penentuan nilai limit lelang atas obyek jaminan sebagaimana yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya, oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat formal dalam bentuk gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) sebagaimana Yurisprudensi MARI No. 2872K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998:

*"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilalnikan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "plurium litis consorsium", sehingga gugatan semacam int oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima"*

Halaman 66 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) patut dan beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan maka terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak akan dipertimbangkan;

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa gugatan rekonsensi diatur dalam pasal 132 huruf a HIR dan pasal 245 RV yang menegaskan bahwa gugatan rekonsensi adalah gugatan yang diajukan oleh Tergugat sebagai gugat balik terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sifat dari gugatan rekonsensi ini adalah gugatan asesor yang berarti gugatan tambahan, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan pokok, maka sebagai asesor harus diperiksa bersama-sama dengan perkara pokok, tidak bisa berdiri sendiri diluar gugatan pokok. Artinya dalam gugatan konpensi dengan gugatan rekonsensi harus ada hubungan kausalitet atau sebab akibat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok dalam perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi tidak akan dipertimbangkan dan harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM PROVISI :

Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat;

### DALAM KONPENSI:

### DALAM EKSEPSI :

Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM REKONPENSI :

Menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.210.000,00 (satu juta dua ratus sepuluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Rabu, tanggal 25 September 2024 oleh kami Teguh Santoso, S.H., selaku Ketua Majelis Hakim Toni Irfan, S.H., dan Marper Pandiangan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst., tanggal 10 Juli 2024, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 02 Oktober 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Andi Zumar, S.H., M.H., Panitera Pengganti

Halaman 68 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 683/Pdt.G/2023/PN. Jkt Pst.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan telah dikirim secara elektronik melalui sisitem informasi pengadilan pada hari itu juga tanpa dihadiri oleh Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Toni Irfan, S.H.

Teguh Santoso, S.H.

Marper Pandiangan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Andi Zumar, S.H., M.H.

## Perincian Biaya :

|        |                    |       |              |
|--------|--------------------|-------|--------------|
| -      | Biaya pendaftaran  | : Rp. | 30.000,00    |
| -      | Biaya Proses       | : Rp. | 300.000,00   |
| -      | Panggilan          | : Rp. | 800.000,00   |
| -      | PNBP/Panggilan P+T | : Rp. | 40.000,00    |
| -      | PNBP Surat Kuasa   | : Rp. | 10.000,00    |
| -      | Meterai            | : Rp. | 20.000,00    |
| -      | Redaksi            | : Rp. | 10.000,00    |
| Jumlah |                    | : Rp. | 1.210.000,00 |

(satu juta dua ratus sepuluh ribu rupiah).