



**PUTUSAN**

Nomor 570/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT. Jakarta Sinergi Multidiv**, berkedudukan di Jl. Teratai 10 Blok 1-9 Tbi RT.003 RW.002, Desa Tanjung Barat, Kec. Jakakarsa, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memilih domisili kuasa hukumnya dan memberikan kuasa kepada Bilhuda, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "*Bilhuda, S.H. & Partners*" yang beralamat di Perum. Puri Sentosa Blok D 11 No.10, Desa Cicau, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**;

Lawan :

1. **PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., Cabang Matraman, Jakarta Timur (DKI)**, berkedudukan di Jl. Matraman Raya No.52, Kebon Manggis, Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I**;
2. **PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., Cabang Jakarta Barat (DKI)**, berkedudukan di Jl. Gajah Mada No.90 A, Taman Sari, Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II**;
3. **PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk., Kantor Pusat, Jakarta Selatan (DKI)**., berkedudukan di Jl. Kemang Raya, Bangka, Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat III**;
4. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Jakarta IV, Jakarta Pusat (DKI)**, berkedudukan di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No.10, Senen, Kota Administrasi

Halaman 1 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat IV;**

5. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan** berkedudukan di Jl. Raya Tanjung Barat, Kec. Jagakarsa Kota Jakarta Selatan (DKI), selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat I;**

6. **Notaris Marina Soewana, S.H.,** beralamat di Jl. Gunung Sahari Raya No.2K, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 Juni 2023 dalam Register Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV yang berkedudukan di JL. Ma mpang Perapatan F XIV No. 15 Jakarta Selatan. Yang didirikan berdasarkan ketentuan Peraturan Per-Undang-undangan yang berlaku di Negara R epublik Indonesia, sesuai Akta Pendirian Perusahaan yang dibuat di hada pan Notaris **ASWENDI KAMULI, S.H.** Notaris di Jakarta Selatan. Dan tel ah mendapatkan Pengesahan dari Kementerian Hukum dan Ham Nomor : 0051128.AH.01.02 tahun 2020. Dalam hal melakukan perbuatan hukum pada Perusahaan *Aquo*, diwakili oleh Bpk. TIGOR CHARLES MEIKO SIH ITE selaku Direktur Utama;
2. Bahwa PT. Bank DANAMON INDONESIA, Tbk. merupakan suatu Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Peraturan per-Undang-undangan yan g berlaku di Negara Republik Indonesia, serta memiliki kewenangan untu k menghimpun dan menyalurkan keuangan kepada masyarakat dengan b erlandaskan Azas Demokrasi Ekonomi dan Prinsip Kehati-hatian. Halman a dalam Azas Demokrasi Ekonomi dipertegas dalam Pasal 2 UU RI No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yakni : Demokrasi Ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Begitu juga halnya dengan P

Halaman 2 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



rinsif kehati-hatian yang pada intinya menegaskan Bank dalam menjalankan usahanya, baik dalam penghimpunan, terutama dalam penyaluran dan kepada masyarakat harus sangat berhati-hati;

3. Bahwa sekitaran tahun 2016, Perusahaan A *quo* (PENGGUGAT) membutuhkan dana untuk modal kerja Perusahaan. Halmana dalam modal kerja tersebut diberikan bantuan oleh Pihak TERGUGAT II dengan cara pemberian fasilitas kredit yang semula berjumlah Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas miliar rupiah). Seiring berjalannya waktu dan berkembangnya perusahaan dalam pengelolaan kegiatan usahanya, sehingga berkembang pula pemberian fasilitas kredit yang ditawarkan oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT. Bahkan bukan hanya ditawarkan melainkan diberikan pemberian fasilitas kredit tersebut. Sehingga dengan total keseluruhan sebesar Rp. 21.000.000.000,- (Dua puluh satu miliar rupiah). Dengan menganggunakan dua buah Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan Nomor : 00601 yang tertulis atas nama NYONYA ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING, dengan luas 810 M<sup>2</sup>. Dan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor : 1007 yang tertulis atas nama TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE, dengan luas 252 M<sup>2</sup>;
4. Bahwa dalam pemberian fasilitas kredit tersebut PENGGUGAT diikat dengan perjanjian pemberian fasilitas kredit yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II sesuai Akta Perjajian kredit Nomor : 171, dan telah mengalami beberapa perubahan. Halmana dalam perjanjian tersebut setelah dicermati secara seksama terdapat klausul yang sengaja dibangun oleh TERGUGAT I dengan menerapkan klausul baku dan pertentangan dengan peraturan per-Undang-undangan lainnya. Sehingga dalam penerapan hukum sebagaimana tertuang dalam perjanjian A *quo* terhadap PENGGUGAT terdapat hal-hal yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT. bahkan kalau perjanjian tersebut beserta perubahan-perubahannya diberlakukan kepada PENGGUGAT secara tidak berimbang, maka hal tersebut tentunya sangat jelas merugikan PENGGUGAT. Hal itu tentunya dipertegas dalam perjanjian A *quo*, terutama pada penerapan finalti dan denda sebesar 2 % ketika hendak dilakukan pelunasan, dikenakan denda 20 % ketika terdapat keterlambatan, pemungutan komisi dan fee sebesar 0,5 % dari jumlah hutang, dan Provisi dan fee sebesar 0,5 % pertahun dari total hutang;



5. Bahwa dalam Akta perjanjian kredit tersebut jika dihubungkan dengan tujuan dari pada Perbankan sebagaimana ketentuan peraturan per-Undang-undangan yang berlaku, jelas menentang suatu ketentuan Azas Demokrasi Ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dalam system perbankan, karena sesuatu yang tidak logis jika orang yang akan melakukan pembayaran pelunasan hutang dikenakan pinalti 2 % dari sisa pokok hutang. Lantas kalau terlambat bayar dikenakan denda 20 %, pada saat meminjam Debitur juga diwajibkan membayar provisi dan fee sebesar 0,5 % dari total hutang. Sebetulnya dalam hal ini tujuan Perbankan tersebut mau membangun Demokrasi Ekonomi masyarakat, atau mau merampok keuangan masyarakat dengan alih-alih pinjam-meminjam uang..? atau mau merampas asset anggunan Debitur yang dijadikan anggunan atas fasilitas kredit dengan performa pemasangan dan / atau lelang hak tanggungan...?? Hal inilah yang terjadi dan dialami oleh PENGGUGAT atas perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang patut diduga diketahui oleh TERGUGAT III. Maka untuk itu persoalan ini harus diluruskan sebagaimana ketentuan peraturan per-Undang-undangan yang berlaku. Dan selanjutnya kami uraikan secara terperinci perbuatan-perbuatan Para TERGUGAT terhadap PENGGUGAT yakni :

- 5.1. Bahwa dalam pemberian fasilitas kredit tersebut, PENGGUGAT diwajibkan oleh TERGUGAT II membayar sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) setiap bulannya. Dan atas pembayaran tersebut PENGGUGAT telah melakukan pembayaran dengan total sebesar Rp. 8.000.000.000,- (Delapan miliar rupiah). Namun dalam pemberian fasilitas kredit tersebut pokok hutang PENGGUGAT tidak berkurang sepeser pun oleh TERGUGAT II, meskipun sudah bertahun-tahun lamanya. Bahkan kewajiban PENGGUGAT dalam penetapan terakhir oleh pihak TERGUGAT I, kewajiban PENGGUGAT berjumlah **Rp. 29.295.914.166,70. (Dua puluh sembilan miliar dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus empat belas ribu seratus enam puluh enam rupiah). Sesuai Surat Peringatan III Nomor : B.008/SP3/SME-R/SnD1-4/0223 tanggal 7 Februari 2023.** Sehingga dengan demikian sekali pun PENGGUGAT telah membayar sebesar Rp. 8.000.000.000,- (Delapan miliar rupiah), namun jumlah hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT II **bukannya menurun malah meningkat secara drastis. Dan tidak diketahui pemberlakuan hukum semacam apa yang**

*Halaman 4 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



diterapkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT. Sehingga jumlah hutang PENGGUGAT ditetapkan secara limitative secara a sepihak diluar Putusan Pengadilan oleh TERGUGAT I dengan jumlah Rp. 29.295.914.166,70. Tersebut;

- 5.2. Bahwa selain hal itu TERGUGAT I juga menolak upaya pelunasan oleh PENGGUGAT ketika PENGGUGAT hendak melakukan penarikan satu Sertifikat Hak Milik yang dianggunkan oleh PENGGUGAT yakni **Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor : 00 601 yang tertulis atas nama NYONYA ELIZABETH WIRIA ATM ADJA SEMBIRING, dengan luas 810 M<sup>2</sup>**; dikarenakan diatas tanah tersebut sebagian juga sudah milik saudaranya Nyonya **ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING** namun belum dipecah. Sementara hal itu sudah diketahui oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT I sebelumnya. **Akan tetapi** ketika PENGGUGAT hendak melakukan pembayaran untuk pelunasan satu sertifikat tersebut dengan jumlah pembayaran sekitar Rp. 7.000.000.000 (Tujuh miliar rupiah) ketika itu. **Namun tetap ditolak** oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Akan tetapi TERGUGAT I menyampaikan mereka akan menerima pelunasan apabila dilunasi secara keseluruhan sebagaimana kehendak TERGUGAT I, yakni sebesar **Rp. 29.295.914.166,70**. Dan hal itu tentunya sesuatu yang tidak relevan dan tidak mendasar secara hukum;
- 5.3. Selanjutnya belakangan ini muncul TERGUGAT I meminta pembayaran dikisaran Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dalam beberapa hari saja, dalam kurun waktu lebih kurang empat hari sejak diberitahukan, dengan alasan menyicil pokok hutang. Akan tetapi hal tersebut disampaikan oleh pihak TERGUGAT III hanya secara lisan tidak disampaikan secara tertulis dengan alasan untuk menggagalkan proses lelang, Dan hal ini tentunya suatu upaya pihak TERGUGAT III untuk melakukan suatu tindakan diluar ketentuan hukum yang berlaku, sebab manalah mungkin untuk menggagalkan lelang PENGGUGAT harus membayar sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dalam kurun waktu beberapa hari saja, dan apabila PENGGUGAT tidak bisa memenuhi Permintaan TERGUGAT I maka Proses Lelang akan dilanjutkan kembali;



- 5.4. Bahwa dengan adanya hal itu maka tidak ubahnya dengan tindakan sewenang-wenang dan upaya pemerasan terhadap PENGUGA T. Dan memang ternyata di dalam perjanjian *A quo* pihak TERGUGAT II memang menerapkan klausul baku yang secara sengaja di desain oleh pihak TERGUGAT II, dan secara keseluruhan didalam klausul perjanjian kredit tersebut sepenuhnya mengakomodir kepentingan TERGUGAT II. Dan sama sekali tidak mengakomodir tentang kepentingan hukum PENGUGAT. Sekali lagi kami sampaikan penerapan klausul baku tersebut tidak dapat diterapkan dalam perjanjian *A quo*, karena bertentangan dengan Pasal 18 UUR I No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Dan oleh karenanya perjanjian *A quo* haruslah dibatalkan. Sejalan dengan hal itu Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 1/POJK.07/2013 Jo Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.13/SEOJK/07/2014 yang pada intinya **menitik beratkan pelaku usaha Jasa Keuangan dan atau Perbankan dalam merancang, merumuskan, menetapkan, dan menawarkan perjanjian wajib berdasarkan pada keseimbangan, keadilan, dan kewajaran dalam pembuatan perjanjian pada Debitur;**
- 5.5. Bahwa bagaimana mungkin suatu hutang dengan total Rp. 21.000.000.000,- (Dua puluh satu miliar ) lantas telah dibayar Rp. 8.000.000.000,- (Delapan miliar rupiah), namun pokok hutang tidak pernah berkurang sepeser pun, bahkan meningkat menjadi **Rp. 29.295.914.166,70.** (Dua puluh sembilan miliar dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus empat belas ribu seratus enam puluh enam rupiah). **Sesuai Surat Peringatan III Nomor : B.008/SP3/SM E-R/SnD1-4/0223 tertanggal 7 Februari 2023,** yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I. Padahal sebagaimana kita ketahui bahwa berdasarkan **Peraturan Pemerintah RI No.89 Tahun 2014 Tentang Suku Bunga atau Imbal Hasil Pembiayaan Dan Luas Cakupan Wilayah Usaha Lembaga Keuangan Mikro. Jo Lembaran Negara Tahun 1948 hanya menetapkan besaran Bunga Kredit sebesar 6 % per tahun, Sementara disisi lain Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2818/Pdt/2000 tertanggal 29 Juli 2002 yang kaidahnya menyatakan :**



**“Putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri harus diperbaiki mengenai pembebanan bunga yang tidak boleh lebih dari 2 %”;**

Merujuk pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 89 Tahun 2014 Tentang Suku Bunga atau Imbal hasil pembiayaan dan cakupan wilayah usaha Lembaga keuangan / Perbankan beserta Peraturan terkait lainnya, jelas secara sengaja ditentang oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III. Sehingga dengan demikian, dengan ditetapkannya kewajiban hutang PENGGUGAT sebagaimana Surat Peringatan dari TERGUGAT I yang menetapkan secara sepihak dengan jumlah demikian, merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, dan menimbulkan kerugian orang lain, dalam hal ini adalah PENGGUGAT;

6. Bahwa setelah dicermati dan dipelajari secara sekasama, perjanjian kredit yang diberikan oleh TERGUGAT II, yang dimungkinkan diduga disetujui oleh TERGUGAT III berdasarkan Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II. Halmana dalam klausul perjanjian tersebut terdapat klausul-klausul yang bertentangan dengan Peraturan per-Undangan yang berlaku, yakni pertentangan terhadap Pasal 18 UU RI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Sebab TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam perjanjian *A quo* menerapkan klausul baku, padahal secara tegas dalam UU RI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, klausul baku *A quo* tidak dapat diterapkan, **k a r e n a** ketidakseimbangan perbuatan hukum bagi pengusaha terhadap konsumen. Sehingga apabila diberlakukan hal tersebut, **maka mencerdai rasa keadilan bagi masyarakat, dalam hal ini adalah PENGGUGAT selaku konsumen / Debitur, dan mengakibatkan perjanjian A quo BATAL DEMI HUKUM;**
7. Bahwa sebagaimana kita ketahui salah satu tujuan Lembaga Perbankan dan / atau Jasa Keuangan adalah meningkatkan perekonomian masyarakat. Artinya jika merujuk kepada salah satu tujuan Perbankan dan / atau Jasa keuangan lainnya, jika dihubungkan dengan perbuatan hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT, yakni memberikan fasilitas kredit **n a m u n** hanya dibayar bunga tidak berikot pokok, maka sampai kapan pun hutang tersebut tidak akan pernah lunas. Bahkan bukan hal tidak mungkin hutang tersebut akan turun menurun kepada keturunan

Halaman 7 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Ahli Waris PENGGUGAT sebab tak kunjung lunas. Karena secara sengaja a di desain sedemikian rupa oleh TERGUGAT II di dalam klausul perjanjian n sebagaimana termuat di dalam **Akta Perjanjian No. 171 tertanggal 10 Juni 2016 dihadapan TURUT TERGUGAT II**, salah satu klausul dalam Akta Perjanjian tersebut yakni memuat :

- a. ***Jika Debitur melakukan pelunasan dipercepat maka Debitur diwajibkan membayar Pinalti sebesar 2 % dari jumlah terhutang;***
  - b. ***Jika Debitur terlambat melakukan pembayaran maka akan dikenakan Denda sebesar 20 % pertahun, dihitung dari jumlah hutang;***
  - c. ***Dalam pemberian fasilitas kredit tersebut PENGGUGAT juga dikenakan provisi dan fee sebesar 0,5 % dari jumlah hutang;***
8. Bahwa ketentuan-ketentuan semacam itulah yang diterapkan oleh TERGUGAT II maupun TERGUGAT I pada PENGGUGAT. Dan apabila perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT I tersebut dikaitkan dengan salah satu tujuan Perbankan atau Lembaga pembiayaan lainnya menurut Undang-undang, maka hal tersebut sudah menyalahi ketentuan Peraturan per-Undang Undang yang berlaku. Bahkan justru sebaliknya yang terjadi adalah membuat bangkrut Debitur atau masyarakat yang menggunakan jasa keuangan semacam itu. **Bahkan dapat dikatakan kalau hal itu dibiarkan terus menerus, maka dapat terkualifikasi sebagai tindakan merampok, merampas hak-hak Debitur dengan performa hutang-piutang dan sejenisnya.** Dan tidak ubahnya seperti pepatah melayu yang mengatakan ***"menciduk minyak terapung, berkebun diladang orang"***. Artinya mencari keuntungan diatas usaha orang lain. Dan Debitur dijadikan sebagai pihak mencari dana menghantar kesuksesan / kemakmuran Kreditur secara sepihak. Dan hal itu tentunya bukan sesuatu yang patut dilakukan melainkan bagian dari pada Perbuatan Melawan Hukum;
9. Bahwa dalam pemberian fasilitas kredit *A quo*, PENGGUGAT menjaminkan dua buah Sertifikat Tanah dan Bangunan miliknya yakni :
- **SERTIFIKAT HAK MILIK atas tanah dan bangunan Nomor : 00601 yang tertulis atas nama NYONYA ELIZABETH WIRIA ATMADJA S EMBIRING, dengan luas 810 M<sup>2</sup>;**
  - **SERTIFIKAT HAK MILIK atas tanah dan bangunan Nomor : 1007 yang tertulis atas nama TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE, dengan luas 252 M<sup>2</sup>;**



**B u k a n** milik perusahaan (PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV). Sementara yang menjadi Debitur dalam perjanjian kredit tersebut adalah PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV, **b u k a n** TIGOR CHARLES MEIKO SIHIT E. Artinya jika merujuk pada Pasal 1131 KUHPerdara:

**“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik Debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan Debitur itu”;**

10. Bahwa merujuk pada ketentuan pasal 1131 KUHPerdara tersebut, yang menjadi jaminan hutang hanya terbatas pada barang milik Debitur. Sementara dalam hal pemberian fasilitas kredit tersebut, yang menjadi Debiturnya adalah PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV, **b u k a n** pribadi Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE, mengapa justru harta milik pribadi **Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE dan Istrinya ELIZABETH WIRIA ATMA DJA SEMBIRING yang akan dijadikan sebagai pelunasan atas hutang pihak lain (Debitur) dalam perkara A quo**. Padahal belum ada peralihan Hak sebelumnya bahwa kedua tanah dan bangunan tersebut sebagai asset **PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV**. Atau setidaknya dimasukkan sebagai salah satu kekayaan Perusahaan **A quo** (Debitur). Sehingga apabila pihak TERGUGAT I melakukan pelelangan terhadap kedua objek tanah dan bangunan tersebut, dengan alih-alih pelunasan hutang Debitur (PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV), **MAKA JELAS HAL TERSEBUT MERUPAKAN SUATU HAL YANG KELIRU DAN TERKUALIFIKASI SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM;**

11. Bahwa merujuk pada definisi hutang, hutang adalah kewajiban seseorang untuk membayar sejumlah uang, baik dari perjanjian dan atau undang-undang yang berlaku, sebagaimana fakta hukum yang ada bahwa PENGUGAT meminjam uang sebesar Rp. 21.000.000.000,- (Dua puluh satu miliar rupiah), dan PENGUGAT telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 8.000.000.000,- (Delapan miliar rupiah), maka sisa hutang idealnya hanya sebesar Rp. 13.000.000.000,- (Tiga belas miliar rupiah). Tetapi fakta yang disampaikan oleh pihak TERGUGAT III kepada PENGUGAT bahwa kewajiban PENGUGAT menjadi **Rp. 29.295.914.166,70. (Dua puluh sembilan miliar dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus empat belas ribu seratus enam puluh enam rupiah)**. Untuk itu maka jumlah tersebut merupakan suatu jumlah yang tidak relevan dan ditentukan secara sepihak, tidak mengacu pada ketentuan peraturan per-Undang-undang



gan yang berlaku. Sehingga hal itu pun terqualifikasi sebagai bagian dari pada perbuatan melawan hukum. Sebab sekalipun ada perjanjian, perjanjian-perjanjian *A quo* tentunya harus ditinjau berdasarkan ketentuan Peraturan per-Undang-undangan yang berlaku, apakah perjanjian-perjanjian itu merupakan satu kesatuan atau berdiri sendiri dan terlepas dari satu kesatuan dan / atau berdiri sendiri, tentunya suatu perjanjian akan dianggap sah dan menjadi Undang-undang bagi pihak yang membuatnya, apabila tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, terutama dalam unsur klausul yang halal;

12. Bahwa selanjutnya selain menentukan secara sepihak jumlah kewajiban PENGUGAT oleh TERGUGAT III yakni berjumlah sebesar **Rp. 29.295.914.166,70. (Dua puluh sembilan miliar dua ratus sembilan puluh lima juta a juta sembilan ratus empat belas ribu seratus enam puluh enam rupiah)**. PENGUGAT juga dikenakan bunga sebesar 12 % pertahun. Dan denda apabila terjadi keterlambatan sebesar 20 % pertahun. Pada hal bunga Bank berdasarkan ketentuan peraturan per-Undang-undangan yang berlaku yakni hanya sebesar 6% pertahun (**Vide Peraturan Pemerintah RI No.89 Tahun 2014 Tentang Suku Bunga atau Imbal Hasil Pembiayaan Dan Luas Cakupan Wilayah Usaha Lembaga Keuangan Mikro. Jo Lembaran Negara Tahun 1948 hanya menetapkan besaran Bunga Kredit sebesar 6 % per tahun**). Dan penerapan denda terhadap Debitur tentunya tidak dapat pula ditetapkan secara sewenang-wenang, melainkan harus berdasarkan ketentuan peraturan per-Undang-undangan yang berlaku, dengan kata lain tidak dapat ditetapkan secara sepihak, dalam hal ini oleh TERGUGAT I;

13. Bahwa selanjutnya selain dari menerapkan bunga diluar ketentuan Peraturan per-Undang-Undang yang berlaku, TERGUGAT II membuat perjanjian kredit terhadap PENGUGAT dihadap TURUT TERGUGAT II sesuai Akta Perjanjian kredit Nomor: 171 beserta perubahan-perubahannya. Hal tersebut juga bertentangan dengan ketentuan peraturan per-undang-undangan yang berlaku. Karena kewenangan TURUT TERGUGAT II dalam membuat perjanjian dibatasi oleh UU RI No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sebagaimana ketentuan pada Pasal 17, yang pada intinya menyatakan kewenangan Notaris terbatas pada wilayah yuridiksi;

## **Pasal 17 :**

*Halaman 10 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



- 1) **Notaris dilarang:**
  - a. **Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;**
  - b. **Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja a berturut-turut tanpa alasan yang sah;**
  - c. **Merangkap sebagai pegawai negeri;**
  - d. **Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;**
  - e. **Merangkap jabatan sebagai advokat;**
  - f. **Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;**
  - g. **Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/ atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;**
  - h. **Menjadi Notaris Pengganti; atau**
  - i. **Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.**
- 2) **Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:**
  - a. **Peringatan tertulis;**
  - b. **Pemberhentian sementara;**
  - c. **Pemberhentian dengan hormat; atau**
  - d. **Pemberhentian dengan tidak hormat;**

14. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 17 UU RI No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, bila dihubungkan dengan kedudukan hukum PENGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, yang sama sekali diluar Yuridiksi / wilayah praktik TURUT TERGUGAT II. Sebab TURUT TERGUGAT II berada diwilayah hukum Jakarta Pusat. Maka hal tersebut sangatlah bertentangan. Untuk itu sehubungan dengan suatu perjanjian yang dibuat melanggar peraturan per-Undang-undangan yang berlaku (**orang yang tidak berwenang**), maka bila dihubungkan pula dengan ketentuan Pasal 13 20 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut haruslah dibatalkan demi huku



m. Lagi pula selain menentang ketentuan Pasal 17 UU RI No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Karena batas kewenangan *A quo*, maka sudah patut dan adil jika perjanjian yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT II tidak terqualifikasi sebagai perjanjian yang sah menurut hukum;

15. Bahwa selain dari pada hal-hal secara mendasar berdasarkan ketentuan peraturan per-Undang-undangan yang telah kami uraikan diatas, TERGUGAT I yang dimungkinkan atas persetujuan dari pada TERGUGAT III dan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum yakni melakukan pelelangan terhadap objek tanah dan bangunan yang **b u k a n** milik Debitur, melainkan milik pribadi Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE dan Istrinya (**ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING**), sebagaimana Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan Nomor : 00601 yang tertulis atas nama NYONYA ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING, dengan luas 810 M<sup>2</sup>. Dan Serifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor : 1007 yang tertulis atas nama TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE, dengan luas 252 M<sup>2</sup>, Artinya tidak ada korelasi hukum yang mengaturnya bahwa harta milik orang lain (bukan milik Debitur) akan dijadikan sebagai sasaran untuk melunasi hutang Debitur ketika Debitur melakukan tunggakan hutang kepada sang Kreditur. Karena sekali lagi kami tegaskan bahwa yang menjadi Debitur TERGUGAT II bukanlah Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE melainkan PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV;

16. Bahwa dalam perjanjian kredit *A quo*, semestinya jika PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV yang berhutang, maka PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV lah yang harus menyelesaikannya. Sekali pun ada barang, baik bergerak maupun tidak bergerak milik PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV maka barang-barang tersebutlah yang menjadi jaminan hutang *A quo*, bukan harta pribadi sang Direktur dan / atau harta keluarganya. Apalagi secara tegas telah diatur oleh peraturan per-Undang-undangan yang berlaku, sesuai ketentuan Pasal 1131KUHPerdata menentukan sebagai berikut:

**“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik Debitur, baik yang sudah ada maupun yang belum ada menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan Debitur itu”;**

Artinya yang menjadi jaminan hutang *A quo* jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1131KUHPerdata tersebut hanya terbatas pada asset Debitur



tur. **BUKAN HARTA PRIBADI SANG DIREKTUR**. Apalagi secara tegas keberadaannya Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE juga diakui oleh TERGUGAT I bukan merupakan Debitur TERGUGAT II, atau pun TERGUGAT III, melainkan hanya Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE sebatas **P ENJAMIN HUTANG**. Hal itu ditegaskan oleh TERGUGAT I melalui suratnya Nomor : **B.073/SK/SME-R/SnD1-4/0523 tertanggal 25 Mei 2023;**

17. Bahwa sehubungan Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE hanya sebagai penjamin hutang, **BUKAN SEBAGAI DEBITUR**, maka tidak ada alasan hukum bagi TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III untuk melakukan pelelangan terhadap asset pribadi Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE melalui TERGUGAT IV. Dan sangat kami sayangkan pula sikap dan tindakan TERGUGAT IV untuk menerima permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I terhadap objek *A quo*. Padahal secara tegas dan nyata bahwa sebagai Debitur TERGUGAT II dalam perjanjian *A quo* adalah PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV, BUKAN Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE. Sehingga apabila TERGUGAT IV melakukan pelelangan terhadap asset *A quo*, maka jelas TERGUGAT IV turut serta melakukan perbuatan melawan hukum tersebut. Sehingga dengan demikian maka patut dan adil jika proses lelang terhadap tanah dan bangunan milik Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE dan Istrinya (ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING), sesuai **Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan Nomor : 00601 yang tertulis atas nama NYONYA ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING, dengan luas 810 M<sup>2</sup>. Dan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor : 1007 yang tertulis atas nama TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE, dengan luas 252 M<sup>2</sup>, HARUSLAH DIHENTIKAN ATAU DIBATALKAN;**

18. Bahwa atas tindakan-tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT II, yang masing-masing, secara bersama-sama, saling mengetahui, melakukan Perbuatan Melawan Hukum, terhadap PENGGUGAT yakni :

- a. Melakukan pemberian kredit terhadap PENGGUGAT dengan penerapan bunga sebesar Rp 12 % pertahun merupakan pelanggaran peraturan per-Undang-undangan yang berlaku;
- b. Dalam Akta Perjanjian pemberian fasilitas kredit pada PENGGUGAT, TERGUGAT I menerapkan klausul baku yang semestinya tidak diberlakukan, karena bertentangan dengan Pasal 18 UU RI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;



- c. Menetapkan kewajiban Debitur secara sepihak yang semula PENGUGAT hanya meminjam uang Rp. 21.000.000.000,- (Dua puluh satu miliar rupiah), dan telah dibayar sebesar Rp. 8.000.000.000,- (Delapan miliar rupiah), akan tetapi TERGUGAT III menerbitkan Surat Teguran kepada PENGUGAT untuk melunasi hutangnya sebesar **Rp. 29.295.914.166,70. (Dua puluh sembilan miliar dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus empat belas ribu seratus enam puluh enam rupiah). Sesuai Surat Peringatan III Nomor : B.008/ SP3/SM E-R/SnD1-4/0223 tertanggal 7 Februari 2023** secara seketika. Yang semestinya hanya utang PENGUGAT sebesar Rp. 13.000.000.000,- ditambah bunga yang relevan;
- d. Melakukan pelelangan terhadap tanah dan bangunan milik Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE dan Istrinya (ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING) sesuai **Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan Nomor : 00601 yang tertulis atas nama NYONYA ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING, dengan luas 810 M<sup>2</sup>. Dan Serifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor : 1007 yang tertulis atas nama TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE, dengan luas 252 M<sup>2</sup>, yang bukan milik Debitur / kekayaan Debitur ( PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV).** Hal itu merupakan bagian dari pada perbuatan melawan hukum, sebab bertentangan dengan pasal 1131 KUHPerdara;

19. Bahwa selanjutnya sebagaimana kita ketahui beralihnya kepemilikan hak seseorang menurut Pasal 584 KUHPerdara yakni :

***“Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pembelian untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan baik menurut Undang-Undang maupun menurut surat wasiat. Dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan peristiwa perdata untuk pemindahan Hak milik yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu”;***

Merujuk pada ketentuan Pasal 584 KUHPerdara tersebut, jika dihubungkan dengan keberadaan tanah dan bangunan milik Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE dan Istrinya sesuai **Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan Nomor : 00601 yang tertulis atas nama NYONYA ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING, dengan luas 810 M<sup>2</sup>. Dan Serifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor : 1007 yang tertulis atas nama TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE, dengan luas 252 M<sup>2</sup>.** Hanya seb



atas jaminan hutang pada TERGUGAT II. Dan yang menjadi Debitur TERGUGAT II adalah PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV. Sementara kedua tanah dan bangunan tersebut tidak termasuk dan / atau dimasukkan dalam kekayaan PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV. Artinya jika TERGUGAT I dan TERGUGAT IV melakukan pelelangan terhadap objek *A quo*, untuk melunasi hutang Debitur (PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV), maka hal tersebut tidak dibenarkan secara hukum. Sebab hingga saat ini belum ada ketentuan hukum yang mengatur bahwa **orang lain yang berhutang, hak milik orang lain yang dijadikan sebagai alat pelunasannya. Atau dengan kata lain, hak milik orang lain dijadikan sebagai jaminan atas hutang A quo;**

20. Bahwa berdasarkan tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III beserta TERGUGAT IV yang hendak melakukan pelelangan terhadap objek tersebut yang tentunya tidak memenuhi syarat berdasarkan ketentuan peraturan per-Undang-undangan yang berlaku, sebab tanah dan bangunan *A quo*, bukan milik PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV (Debitur TERGUGAT II), atau setidaknya telah dimasukkan sebagai salah satu kekayaan PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV, melainkan harta pribadi Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE dan Istrinya. **Untuk itu apabila hal tersebut tidak dilakukan upaya pencegahan, maka dikhawatirkan pihak TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV akan mengalihkan kepemilikan hak tersebut secara diam-diam dengan per forma lelang hak tanggungan. Dan oleh karena itu, kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan Nomor : 00601 yang tertulis atas nama NYONYA E LIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING, dengan luas 810 M<sup>2</sup>. Dan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor : 1007 yang tertulis atas nama TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE, dengan luas 252 M<sup>2</sup>;**

21. Bahwa yang semula hutang Debitur (PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV) / PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II hanya berjumlah awal Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas miliar rupiah), lalu berkembang bertamabah menjadi Rp. 21.000.000.000,- (Dua puluh satu miliar rupiah), dan telah dibayar oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 8.000.000.000,- (Delapan miliar rupiah). Sehingga semestinya kewajiban PENGGUGAT yang harus dibayar kepada TERGUGAT II hanya sebesar Rp. 13.000.000.000,- (tiga belas



s miliar rupiah). Namun pada tanggal 7 Februari 2023 TERGUGAT I menetapkan secara sepihak jumlah kewajiban PENGGUGAT sebesar **Rp. 29.295.914.166,70. (Dua puluh sembilan miliar dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus empat belas ribu seratus enam puluh enam rupiah).** Sesuai Surat Peringatan III Nomor : B.008/ SP3/SME-R/SnD1-4/0223 tertanggal 7 Februari 2023. Dan meminta PENGGUGAT untuk segera melunasinya tanggal 17 Februari 2023. Dan apabila hal tersebut tidak dibayarkan oleh PENGGUGAT, maka TERGUGAT I akan melakukan pelelangan terhadap jaminan anggunan hutang tersebut melalui TERGUGAT IV, padahal sekali lagi kami tegaskan kedua tanah dan bangunan sebagaimana telah kami uraikan diatas **BUKAN MILIK PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV (Debitur), melainkan milik Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE secara pribadi dan Istrinya;**

22. Bahwa selanjutnya terbukti TERGUGAT IV hendak melakukan proses pelelangan atas objek jaminan *A quo*, berdasarkan Surat Nomor : B.050/SME-R/SnD1-4/L/V/23 tertanggal 25 Mei 2023. TERGUGAT I menyampaikan kepada PENGGUGAT bahwa pihaknya melakukan pelelangan objek jaminan *A quo* tertanggal 14 Juni 2023 melalui TERGUGAT IV. Dan atas perbuatan tersebut jelas TERGUGAT merasa dirugikan karena diperlakukan oleh TERGUGAT I secara sewenang-wenang, dengan mengesampingkan putusan pengadilan, tentunya hal tersebut tidak dibenarkan secara hukum. Mengingat keberadaan Pasal 1266 KUHPerdara secara tegas mengatur bahwa lalai atau wanprestasi seseorang tidak dapat dikatakan secara sepihak melainkan harus berdasarkan putusan pengadilan.

Pasal 1266 KUHPerdara :

***“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan”;***

23. Bahwa berdasarkan tindakan TERGUGAT I yang memperlakukan PENGGUGAT secara sewenang-wenang yakni menetapkan hutang PENGGUGAT sebesar **Rp. 29.295.914.166,70. (Dua puluh sembilan miliar dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus empat belas ribu seratus enam puluh enam rupiah).** Sesuai Surat Peringatan III Nomor : B.008/ SP3/SME-R/SnD1-4/0223 tertanggal 7 Februari 2023. Dan meminta PENGGUGAT untuk segera melunasinya tanggal 17 F



ebruari 2023, tanpa berdasarkan putusan pengadilan. Dan hal itu tentunya PENGUGAT merasa dirugikan dengan ditetapkannya jumlah hutang PENGUGAT yang sedemikian itu. Padahal seyogianya hutang PENGUGAT hanya Rp. 13.000.000.000,- (Tiga belas miliar rupiah) lagi;

24. Bahwa artinya dengan penetapan hutang PENGUGAT oleh TERGUGAT I sejumlah Rp. 29.295.914.166,70. PENGUGAT merasa dirugikan sebesar 16.295.914.166,- (Enam belas miliar dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus empat belas ribu seratus enam puluh enam rupiah). Dan TERGUGAT I secara bersama-sama dengan TERGUGAT IV melakukan pelelangan terhadap tanah dan bangunan milik Sdr. TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE dan Istrinya (ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING), padahal tanah dan bangunan tersebut BUKAN MILIK PT. JAKARTA SINERGI MULTIDIV (Debitur) pada TERGUGAT II. Dan hal itu tentunya merupakan bagian dari pada Perbuatan Melawan Hukum dan mengakibatkan kerugian bagi orang lain. Dan oleh karenanya patut dan adil jika TERGUGAT IV dihukum dan diperintahkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menghentikan dan membatalkan proses lelang *A quo* sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Berdasarkan Hal-hal yang telah kami uraikan diatas, dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar dapat memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III untuk membatalkan penetapan hutang PENGUGAT sebesar Rp. 29.295.914.166,70. (Dua puluh sembilan miliar dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus empat belas ribu seratus enam puluh enam rupiah), sesuai Surat Peringatan III Nomor : B.008/ SP3/SME-R/SnD1-4/0223 tertanggal 7 Februari 2023;
4. Menetapkan hutang PENGUGAT sebesar Rp. 13.000.000.000,- (Tiga belas miliar) lagi, ditambah bunga menurut hukum;



5. Menghukum TERGUGAT IV untuk membatalkan proses lelang terhadap objek tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan Nomor : 00601 yang tertulis atas nama NYONYA ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING, dengan luas 810 M<sup>2</sup>. Dan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor : 1007 yang tertulis atas nama TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE, dengan luas 252 M<sup>2</sup>;
6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk mencoret pemasangan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan Nomor : 00601 yang tertulis atas nama NYONYA ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING, dengan luas 810 M<sup>2</sup>. Dan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor : 1007 yang tertulis atas nama TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE, dengan luas 252 M<sup>2</sup>;
7. Meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan Nomor : 00601 yang tertulis atas nama NYONYA ELIZABETH WIRIA ATMADJA SEMBIRING, dengan luas 810 M<sup>2</sup>. Dan Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor : 1007 yang tertulis atas nama TIGOR CHARLES MEIKO SIHITE, dengan luas 252 M<sup>2</sup>;
8. Memerintahkan dan menghukum TURUT TERGUGAT II untuk membatalkan Akta Perjanjian kredit Nomor : 171 beserta perubahan-perubahannya yang berkaitan dengan pemberian fasilitas kredit *A quo*, dan pemberian pemasangan Hak tanggungan *A quo*;
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
10. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I untuk mentaati isi putusan ini;

**Jika Majelis Hakim Permeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);**

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut, untuk Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III hadir kuasanya bernama B. Pindo Nurwin T., S.H., dkk., Para Advokat pada Kantor Hukum "Kurniawan, Pindo & Partners" yang beralamat di Kebagusan City Tower Royal GK-R. 35-36, Jalan Baung Raya, TB. Simatupang, Jakarta 12520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. : SK-HKM-501 tertanggal 23 Oktober 2023 Jo. Surat Kuasa Khusus No. : SK-HKM-250



tertanggal 7 Juli 2023 Jo. Surat Kuasa Khusus No. : SK-HKM-251 tertanggal 7 Juli 2023 Jo. Surat Tugas tertanggal 7 Juli 2023, untuk Tergugat IV hadir kuasanya bernama Donny Umar Effendi, dkk., Pegawai pada KPKNL Jakarta IV, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKU-35/WKN.07/2023 tertanggal 4 Juli 2023 Jo. Surat Tugas Nomor ST-941/KNL.0704/2023 tertanggal 21 Juli 2023, untuk Turut Tergugat I hadir kuasanya bernama Onri Mikhael Marbun, S.H., dkk., Pegawai pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 71/Sku-MP.02.01/VIII/2023 tertanggal 24 Agustus 2023. Sedangkan untuk Turut Tergugat II tidak pernah datang menghadap dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya untuk datang menghadap di persidangan, walau ia telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum, sebagaimana relaas panggilan sidang yang terlampir dalam berkas perkara a quo;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa atas laporan mediator tersebut, kemudian pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### A. Kompetensi Relatif

1. Bahwa ketentuan Pasal 118 HIR ayat (4) disebutkan gugatan bisa diajukan di wilayah hukum Pengadilan yang dipilih oleh para pihak dalam perjanjian, ketentuan tersebut secara tegas menyatakan :

*“Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan suatu akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan nya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu.”*

Halaman 19 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



2. Bahwa ketentuan dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus (Buku II Edisi 2007) pada halaman 51 huruf g tentang wewenang relatif, yang menyatakan :

***“jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam Akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu”.***

3. Bahwa Gugatan **Penggugat** yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah suatu tindakan yang tidak tepat, karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili secara relatif perkara a quo. Hal tersebut secara jelas dan tegas dinyatakan dalam perjanjian-perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani antara **Tergugat III** dengan **Penggugat**, yaitu :

- a. Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat.
- b. Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWKP/048/0617 tanggal 7 Juni 2017.
- c. Akta Perubahan Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat.
- d. Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga (“Surat Persetujuan”) Nomor PP/394/0520 tanggal 18 Mei 2020.
- e. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PP/PRP/005/0520 tanggal 20 Mei 2020.
- f. Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga (“Surat Persetujuan”) Nomor PP/GM/139/1020 tanggal 5 November 2020.
- g. Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor PK/GM/137/1120 tanggal 10 November 2020.
- h. Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor PK/GM/138/1120 tanggal 10 November 2020.
- i. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PP/PRP-GM/013/1120 tanggal 10 November 2020.
- j. Perjanjian Perubahan Nomor PP/0331/0521 tanggal 5 Mei 2021.
- k. Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga (“Surat Persetujuan”) Nomor PP/0236/0422 tanggal 1 April 2022.

Halaman 20 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- l. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0243/0422 tanggal 1 April 2022.
- m. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0244/0422 tanggal 1 April 2022.
- n. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0245/0422 tanggal 1 April 2022.
- o. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0251/0422 tanggal 1 April 2022.
- p. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0252/0422 tanggal 1 April 2022.
- q. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PP/PRP/0055/1121 tanggal 1 April 2022.

Untuk selanjutnya disebut "**Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir**".

Dimana pada :

- Pasal 16 angka 16.13 Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat.
- Pasal 16 angka 16.11 Perubahan Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat.

Para Pihak telah sepakat dan memilih kedudukan hukum, sebagai berikut :

*"Menegenai Perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di **Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta.***

*Namun, tidak mengurangi hak dan wewenang BANK untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan/gugatan hukum terhadap DEBITUR ..."*

Sehingga mengenai perjanjian dan segala akibatnya memilih tempat kedudukan hukum yang tetap untuk menyelesaikan perselisihan adalah di



Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta, bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Berdasarkan hal tersebut, **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menyatakan Gugatan perkara a quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

**B. Gugatan Penggugat telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi / Ingkar Janji**

Bahwa Gugatan **Penggugat** nyata-nyata telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi / Ingkar Janji. Hal tersebut jelas ternyata pada bagian perihal / judul Gugatan **Penggugat**, jelas menyebutkan : "*Gugatan Perbuatan Melawan Hukum*" dan menyebutkan Pasal 1365 KUH Perdata sebagai dasar hukum Gugatannya serta dalam posita dalil angka 5, dalil angka 10, dalil angka 15, dalil angka 18 dan dalil angka 24 posita Gugatannya, **Penggugat** mendalikan bahwa **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap **Penggugat**, dan angka 2 petitum Gugatannya menuntut agar **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

NAMUN dalam dalil angka 4, dalil angka 7, dalil angka 9, dalil angka 11, dalil angka 12, dalil angka 16 dan dalil angka 21 posita Gugatannya, bahkan dalam angka 3 dan angka 4 petitum Gugatannya, **Penggugat** MENGAKUI memiliki PINJAMAN berupa FASILITAS KREDIT yang diperolehnya dari **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III**. Bahwa faktanya, antara **Penggugat** dan **Tergugat III** telah dengan SUKARELA dan ITIKAD BAIK mengikatkan diri dalam PERJANJIAN, yaitu **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir**, menunjukkan bahwa hubungan hukum antara **Penggugat** dan **Tergugat III**, terjadi karena adanya suatu PERJANJIAN, yaitu pemberian FASILITAS KREDIT;

Bahwa jelas dan nyata, HUBUNGAN HUKUM antara **Penggugat** dan **Tergugat III** sebagaimana diakui dalam dalil Gugatan **Penggugat** adalah akibat adanya pemberian fasilitas kredit oleh **Tergugat III** kepada **Penggugat**, hal mana DIAKUI **Penggugat** sebagaimana dalil angka 4, dalil



angka 7, dalil angka 9, dalil angka 11, dalil angka 12, dalil angka 16 dan dalil angka 21 posita Gugatannya, serta dalam angka 3 dan angka 4 petitum Gugatannya. Hal tersebut jelas dan nyata menunjukkan bahwa hubungan hukum antara **Penggugat** dan **Tergugat III** didasarkan pada adanya **SUATU PERJANJIAN**, dimana para pihak secara sukarela menyatakan tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (*in casu*: **Tergugat III** dan **Penggugat**). Bahwa asas hukum "**pacta sunt servanda**" sebagaimana **Pasal 1338 KUH Perdata** merupakan asas hukum yang sah dan diakui serta tidak bertentangan dengan hukum, sehingga Gugatan **Penggugat** tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar;

Bahwa jelas dan nyata, antara wanprestasi / ingkar janji dengan perbuatan melawan hukum merupakan 2 (dua) hal yang berbeda dan memiliki implikasi hukum yang berbeda pula;

Hal tersebut sejalan dengan pendapat **M. Yahya Harahap, SH.**, dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", secara jelas dan nyata menunjukkan bahwa terdapat perbedaan prinsip antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu :

1. Ditinjau dari segi sumber hukum

Wanprestasi menurut **Pasal 1243 KUH Perdata** timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan **Pasal 1320 KUH Perdata** :

- Harus ada lebih dahulu **perjanjian antara dua pihak**, sesuai dengan yang digariskan **Pasal 1320 KUH Perdata**;
- Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
- Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila debitur :
  - tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali; atau
  - tidak memenuhi prestasi tepat waktu; atau
  - tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

Selanjutnya Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") menurut **Pasal 1365 KUH Perdata**, lahir akibat perbuatan orang :

*Halaman 23 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



- yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)* :
  - bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum*, atau
  - dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*),
  - atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata.
- Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya sekaligus dapat dituntut :
  - Hukum pidana, atas pertanggungjawaban pidana (*crime liability*), dan
  - Pertanggungjawaban perdata (*civil liability*).

## 2. Ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut

Dasar timbulnya hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi ialah **Pasal 1243 KUH Perdata**, pada prinsipnya diperlukan proses *ingebrekestelling* atau pernyataan lalai atau *in mora stelling (interpellation)*.

Lain halnya dengan PMH tidak diperlukan somasi. Kapan terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi.

## 3. Ditinjau dari segi tuntutan ganti rugi (compensation, indemnification)

Tuntutan ganti rugi dalam wanprestasi, bertitik tolak dari ketentuan berikut :

- **Pasal 1237 KUH Perdata**, mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, yaitu terhitung sejak saat terjadi kelalaian.
- **Pasal 1236 dan Pasal 1243 KUH Perdata** mengatur tentang jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut, yang terdiri dari :
  - kerugian yang dialami kreditur,
  - keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian dipenuhi, dan



- ganti rugi bunga atau *interest*.

Sebaliknya, **Pasal 1365 KUH Perdata** sebagai dasar hukum PMH :

- tidak menyebut bagaimana bentuk ganti ruginya;
- juga tidak menyebutkan rincian ganti rugi;
- dengan demikian dapat dituntut :
  - a. ganti rugi nyata (*actual loss*) yang dapat diperhitungkan secara rinci, obyektif, dan konkret, yang disebut kerugian materiil;
  - b. kerugian imateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula atau *restoration to original condition (herstel in de oorspronkelijk toestand, hestel in de vorige toestand)*.

Dalam praktek, patokan menentukan berapa besarnya ganti rugi PMH, ialah prinsip yang digariskan **Pasal 1372 KUH Perdata**, yaitu didasarkan pada penilaian kedudukan sosial ekonomi kedua belah pihak atau bisa dipedomani **Putusan MA No.1226 K/Sip/1997** yang menyatakan bahwa soal besarnya ganti rugi karena PMH pada hakikatnya lebih cenderung merupakan soal kelayakan dan kepatutan. Begitu juga dalam **Putusan MA No.842 K/Sip/1986** menyatakan bahwa ganti rugi atas PMH berdasarkan **Pasal 1365 KUH Perdata**, tidak dirinci seperti halnya yang diatur pembuat undang-undang mengenai wanprestasi;

Oleh karena itu dalam merumuskan posita atau dalil gugatan, tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan. Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi;

Bahwa **Prof. Subekti, SH.**, dalam buku "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermedia menyatakan :

*"Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :*

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



Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut **Munir Fuady, SH., MH., LL.M.**, dalam buku “Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer”, penerbit PT Citra Aditya Bakti, menyatakan :

*“kata tort itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (wrong). Akan tetapi khususnya dalam bidang hukum, kata tort itu berkembang sedemikian rupa sehingga **berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak**”;*

Bahwa **Suharnoko, SH., MLI.**, dalam buku “Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus”, penerbit Kencana, memberikan gambaran mengenai perbedaan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, sebagai berikut :

*“Kitab undang-undang Hukum Perdata membedakan dengan jelas antara perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang memungkinkan tidak dikehendaki oleh para pihak, akan tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang;*

**Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi**, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian;

Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum;

Menurut teori klasik yang membedakan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi adalah menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut dipenuhi (*put the plaintiff to the position if he would have been in had the contract performed*). Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah **expectation loss atau winstderving**;



*Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi penggugat kepada keadaan semula, sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata atau reliance loss.”;*

Berdasarkan uraian tersebut, jelas dan nyata Gugatan **Penggugat** telah mencampuradukkan 2 (dua) dasar yang berbeda, yaitu Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi. Oleh karenanya tuntutan **Penggugat** jelas dan nyata tidak didasarkan pada dasar hukum yang BENAR karena Gugatan seharusnya didasarkan pada **adanya Perjanjian** BUKAN Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, jelas dan nyata bahwa **Penggugat** TIDAK CERMAT dalam mengajukan Gugatan-nya, oleh karenanya **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

### C. Penggugat Tidak Dirugikan Kepentingan

Bahwa dari apa yang diuraikan oleh **Penggugat** dalam Gugatannya jelas dan nyata menunjukkan TIDAK ADA SAMA SEKALI KEPENTINGAN **Penggugat** YANG DIRUGIKAN karena berdasarkan fakta-fakta hukum yang menjadi dalil dalam Gugatan **Penggugat** sendiri (*vide*: dalil angka 3 posita Gugatan **Penggugat**), **Penggugat** MENAKUI bahwa **Penggugat** adalah Debitur yang TELAH MENERIMA dan TELAH MENIKMATI fasilitas kredit yang diberikan oleh **Tergugat III**. Hal tersebut disepakati antara **Tergugat III** dan **Penggugat** dengan membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit sebagaimana ternyata dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir;

Bahwa jelas dan nyata, berdasarkan dalil-dalil Gugatan **Penggugat** sendiri (*vide*: dalil angka 3 Gugatan **Penggugat**) dan berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir, yang telah dibuat dan ditandatangani antara **Tergugat III** dan **Penggugat** dan turut pula



ditandatangani oleh isteri dari **Penggugat** yang secara SADAR dan SUKARELA bertindak sebagai PENJAMIN, menunjukkan bahwa **Penggugat** MENGETAHUI dan MENGAKUI adanya kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat III** atas fasilitas kredit yang telah diterima **Penggugat** dari **Tergugat III**. Terutama mengenai konsekuensi apabila **Penggugat** tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat III** sesuai ketentuan yang telah disepakati bersama dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir**. Bahwa jelas dan nyata, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring dan Tigor Charles Meiko Sihite** telah secara SUKARELA dan SADAR MENYERAHKAN bidang-bidang tanah dan bangunan, yaitu :

1. **Sertipikat Hak Milik No.00601/Tegal Parang**, seluas 810 m<sup>2</sup> (delapan ratus sepuluh meter persegi), terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kelurahan Tegal Parang, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00296/Tegal Parang/2014 tanggal 18 Juli 2014, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 14 Oktober 2014 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, terdaftar atas nama **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring**;
2. **Sertipikat Hak Milik No.1007/Tanjung Barat**, seluas 252 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh dua meter persegi), terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Jagakarsa, Kelurahan Tanjung Barat, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.520/1991 tanggal 7 Mei 1991, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 19 September 1991 oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, terdaftar atas nama **Tigor Charles Meiko Sihite**;

sebagai JAMINAN atas fasilitas kredit yang diterima **Penggugat** kepada **Tergugat III** sehingga adalah mengada-ada apabila **Penggugat** baru menyatakan keberatan atas ketentuan-ketentuan dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir**, yang



telah disepakati antara **Tergugat III** dan **Penggugat**, SETELAH **Penggugat** MENIKMATI dan MEMANFAAT-KAN dana fasilitas kredit yang diberikan oleh **Tergugat III**;

FAKTA yang ada menunjukkan bahwa **Penggugat** MENGAKUI dalam dalil-dalil Gugatannya TELAH TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN HUTANG sebagaimana telah disepakati dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir. PADAHAL Tergugat III** telah ber-ITIKAD BAIK dengan memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada **Penggugat** agar dapat melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat III** dalam tenggang waktu yang cukup. NAMUN **Penggugat** tidak menanggapi itikad baik **Tergugat III** tersebut, dengan tetap tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat III** BAHKAN justru mengajukan Gugatan dalam perkara a quo. Hal mana justru menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK dari **Penggugat** untuk dengan sengaja mencari-cari kesalahan **Tergugat III** melarikan diri dari kewajiban membayar hutang atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh **Tergugat III**;

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, **Tergugat I, Tergugat II** dan **Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan menerima Eksepsi **Tergugat I, Tergugat II** dan **Tergugat III** serta menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

#### D. Gugatan Penggugat merupakan Perlawanan Terhadap Lelang

Bahwa Gugatan yang diajukan **Penggugat** nyata-nyata telah tidak memperhatikan / mengabaikan Hukum Acara Perdata yang berlaku pada Badan Peradilan Umum di Indonesia, dimana tuntutan pembatalan lelang diajukan adalah merupakan perlawanan terhadap lelang yang hanya dapat diajukan dengan syarat :

- a. Perlawanan sebagai upaya hukum terhadap putusan *verstek* sebagaimana ketentuan **Pasal 129 ayat 1 HIR**; atau
- b. Pembatalan lelang sebagai upaya hukum luar biasa, yaitu perlawanan **pihak ketiga** sebagaimana ketentuan **Pasal 195 ayat 6 HIR**, dengan



menimbang pula ketentuan **Pasal 36 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, yang menyatakan bahwa Perlawanan **HANYA DAPAT DIAJUKAN TERHADAP RENCANA LELANG EKSEKUSI /** sebelum pelaksanaan lelang eksekusi dijalankan dan **HANYA DAPAT DIAJUKAN OLEH PIHAK KETIGA SELAIN debitur / suami atau isteri debitur / tereksekusi** (*vide*: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 786 K/Pdt/1998 tanggal 5 Agustus 1992 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 697 K/SIP/1974 tanggal 31 Agustus 1977);

Bahwa dengan memperhatikan alasan-alasan tersebut di atas jelas dan nyata Gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** telah tidak sejalan dan bertentangan dengan landasan hukum yang wajib dijadikan dasar oleh **Penggugat** dalam mengajukan upaya pembatalan lelang;

Oleh karenanya berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut, **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan menerima Eksepsi **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** serta menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

#### **E. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**

Bahwa Gugatan **Penggugat** kabur karena **Penggugat** nyata-nyata telah kurang cermat dalam menyusun posita dan petitum Gugatan-nya. Hal tersebut menyebabkan Gugatan **Penggugat** menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sehingga Gugatan **Penggugat** TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL suatu Gugatan karena terdapat dalil-dalil yang satu sama lain saling tidak mendukung, antara lain :

1. Bahwa Gugatan **Penggugat** nyata-nyata telah mencampur-adukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi / Ingkar Janji. Hal tersebut jelas ternyata pada bagian perihal / judul Gugatan **Penggugat**, jelas menyebutkan : "*Gugatan Perbuatan Melawan Hukum*" dan menyebutkan Pasal 1365 KUH Perdata sebagai dasar hukum Gugatannya serta dalam posita dalil angka 5, dalil angka 10, dalil angka 15, dalil angka 18 dan dalil angka 24 posita Gugatannya, **Penggugat** mendalilkan bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** telah



melakukan perbuatan melawan hukum terhadap **Penggugat**, dan angka 2 petitum Gugatannya menuntut agar **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

NAMUN dalam dalil angka 4, dalil angka 7, dalil angka 9, dalil angka 11, dalil angka 12, dalil angka 16 dan dalil angka 21 posita Gugatannya, bahkan dalam angka 3 dan angka 4 petitum Gugatannya, **Penggugat** MENGAKUI memiliki PINJAMAN berupa FASILITAS KREDIT yang diperolehnya dari **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III**. Bahwa faktanya, antara **Penggugat** dan **Tergugat III** telah dengan SUKARELA dan ITIKAD BAIK mengikatkan diri dalam PERJANJIAN, yaitu **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan **Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat**, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir, menunjukkan bahwa hubungan hukum antara **Penggugat** dan **Tergugat III**, terjadi karena adanya suatu PERJANJIAN, yaitu pemberian fasilitas kredit;

Bahwa jelas dan nyata, hubungan hukum antara **Penggugat** dan **Tergugat III** sebagaimana diakui dalam dalil Gugatan **Penggugat** adalah akibat adanya pemberian fasilitas kredit oleh **Tergugat III** kepada **Penggugat**, hal mana DIAKUI **Penggugat** sebagaimana dalil angka 4, dalil angka 7, dalil angka 9, dalil angka 11, dalil angka 12, dalil angka 16 dan dalil angka 21 posita Gugatannya, serta dalam angka 3 dan angka 4 petitum Gugatannya. Hal tersebut jelas dan nyata menunjukkan bahwa hubungan hukum antara **Penggugat** dan **Tergugat III** didasarkan pada adanya suatu PERJANJIAN, hal tersebut menunjukkan bahwa Gugatan **Penggugat** tidak didasarkan pada dasar hukum yang benar;

2. Bahwa dalam angka 6 petitum Gugatannya, **Penggugat** menuntut agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memerintahkan kepada **Turut Tergugat I** mencoret pemasangan Hak Tanggungan terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan atas fasilitas kredit yang diterima **Penggugat** NAMUN dalam posita Gugatannya, **Penggugat** tidak mendalilkan alasan-alasan dan bukti-bukti serta fakta-fakta yang mendukung dan menjadi dasar tuntutan petitumnya tersebut. Hal tersebut menunjukkan bahwa tuntutan **Penggugat** tidak didasarkan pada alasan-alasan dan bukti-bukti serta fakta-fakta yang ada;



3. Bahwa dalam dalil-dalil posita Gugatannya, **Penggugat** mendalilkan bahwa seharusnya harta benda milik **Penggugat**-lah (*in casu*: **PT. Jakarta Sinergi Multidiv**) yang lebih dahulu dilelang bukan bidang-bidang tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan hutang, PADAHAL Akta Pemberian Hak Tanggungan nyata-nyata merupakan **suatu perjanjian**, dimana **Nyonya Elizabeth Wiraatmadja Sembiring** dan **Tigor Charles Meiko Sihite** telah secara SADAR dan SUKARELA bertindak sebagai **Penjamin** dan **Pemberi Hak Tanggungan** TELAH MENGIKATKAN DIRI kepada **Tergugat III** selaku **Pemegang Hak Tanggungan** (*in casu*: **Kreditur**) untuk menjamin hutang **Penggugat** (*in casu*: **Debitur**);

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, jelas dan nyata bahwa **Penggugat** TELAH TIDAK TELITI dan TIDAK CERMAT serta TELAH LALAI merumuskan posita dan petitumnya secara jelas dan tegas, sehingga menjadi tidak jelas, kabur atau tidak sempurna mengenai alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dalam Gugatan-nya, maka dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut (*vide*: **Yurisprudensi MA RI Nomor : 582K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 dan Yurisprudensi MA RI Nomor : 492K/ Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970** yang menyatakan bahwa "*Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima*"). Oleh karenanya patut dan pantas apabila **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan menerima Eksepsi **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** serta menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Bahwa Eksepsi-eksepsi yang diajukan **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** didukung dengan fakta-fakta hukum yang ada, maka bersama ini **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan mempertimbangkan dan menerima seluruh Eksepsi **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** dan menolak Gugatan **Penggugat**, atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

#### **DALAM POKOK PERKARA**



1. Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh **Penggugat** dalam Gugatannya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** dalam Eksepsi tersebut di atas, secara *mutatis mutandis* mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
3. Bahwa dalil angka 1 Gugatan **Penggugat** merupakan uraian mengenai perseroan **Penggugat**, dimana **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** tidak turut campur dalam perseroan **Penggugat**. Oleh karenanya, **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** tidak akan menanggapi lebih lanjut;
4. Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 2 Gugatan **Penggugat** karena hanya merupakan pendapat subyektif **Penggugat** yang didasarkan pada asumsi-asumsi **Penggugat** namun tanpa didasarkan pada bukti-bukti yang ada, oleh karenanya menjadi beban **Penggugat** untuk dapat membuktikan dalilnya;
5. Bahwa dalil angka 3 Gugatan **Penggugat** merupakan PENGAKUAN bahwa **Penggugat**-lah yang memiliki INISIATIF untuk mengajukan pinjaman kepada **Tergugat III**, dimana **Tergugat III** dengan mempertimbangkan kepentingan **Penggugat** telah menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit kepada **Penggugat**;

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Penggugat** secara SADAR dan SUKARELA telah SEPAKAT dan SETUJU untuk membuat dan menandatangani **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir**, yang dibuat antara **Tergugat III dan Penggugat**. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit yang diberikan oleh **Tergugat III, Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring dan Tigor Charles Meiko Sihite** telah secara SUKARELA dan SADAR bertindak sebagai PENJAMIN dengan membuat dan menanda-tangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan menyerahkan bidang-bidang tanah dan bangunan, yaitu :



1. **Sertipikat Hak Milik No.00601/Tegal Parang**, seluas 810 m<sup>2</sup> (delapan ratus sepuluh meter persegi), terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kelurahan Tegal Parang, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00296/Tegal Parang/2014 tanggal 18 Juli 2014, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 14 Oktober 2014 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, terdaftar atas nama **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring**;
2. **Sertipikat Hak Milik No.1007/Tanjung Barat**, seluas 252 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh dua meter persegi), terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Jagakarsa, Kelurahan Tanjung Barat, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.520/1991 tanggal 7 Mei 1991, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 19 September 1991 oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, terdaftar atas nama **Tigor Charles Meiko Sihite**;

sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterima **Penggugat** kepada **Tergugat III** sehingga adalah mengada-ada apabila **Penggugat** baru menyatakan keberatan atas ketentuan-ketentuan dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir**, yang telah disepakati antara **Tergugat III** dan **Penggugat**, **SETELAH Penggugat** MENIKMATI dan MEMANFAAT-KAN dana fasilitas kredit yang diberikan oleh **Tergugat III**;

Bahwa **Tigor Charles Meiko Sihite** selaku **Direktur Utama** yang mewakili **Penggugat** adalah seorang yang sudah dewasa yang sehat akal dan pikirannya dan cakap bertindak dalam hukum mempunyai kehendak bebas untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan hukum, sehingga dapat menilai dan mempertimbangkan baik buruknya juga untung ruginya maupun resiko yang akan mungkin terjadi / dihadapinya kelak dengan membuat dan menandatangani **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir**, oleh



karenanya adalah alasan yang dicari-cari apabila **Penggugat** merasa keberatan atas ketentuan-ketentuan dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir.** Hal tersebut menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** yang dengan sengaja mengajukan Gugatan dalam perkara aquo untuk menghindarkan diri dari kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat III**;

Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas dalil **Penggugat** mengenai jumlah fasilitas kredit dan penambahannya **karena** mengenai jumlah fasilitas kredit yang diberikan oleh **Tergugat III** kepada **Penggugat** secara jelas tercantum dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir,** hal tersebut menunjukkan bahwa **Penggugat** telah tidak menghormati dan tidak memperhatikan **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir.** Oleh karenanya menjadi beban **Penggugat** untuk membuktikan dalil Gugatannya;

6. Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 4 Gugatan **Penggugat** **karena Peggugat** tidak menjelaskan ketentuan manakah dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir,** yang telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ? Hal tersebut menunjukkan bahwa dalil Gugatan **Penggugat** hanya merupakan alasan yang dicari-cari demi untuk menghindarkan diri dari kewajiban pembayaran hutang **Penggugat** kepada **Tergugat III**;

Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 4 Gugatan **Penggugat** mengenai klausula baku **karena** mengenai klausula baku secara tegas dan jelas diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Bahwa jelas dan nyata hubungan hukum antara **Tergugat III dan Peggugat**



didasarkan pada HUBUNGAN HUKUM HUTANG PIUTANG yang diikat dalam suatu perjanjian kredit sehingga nyata-nyata BUKAN merupakan SENKETA KONSUMEN sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, halmana sejalan dengan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 824 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 1 Pebruari 2011;**

Oleh karenanya dalil Gugatan **Penggugat** adalah mengada-ada dan tidak dapat dibenarkan mengingat karena nyata-nyata **BERTENTANGAN** **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 3091 K/Pdt/2010 tanggal 20 April 2011**, yang menyatakan :

- *Bahwa prosedur standar dari Bank untuk perjanjian kredit sudah terpenuhi. Kalau sejak awal Penggugat tidak terima perjanjian tersebut semestinya pihak Penggugat jangan tanda tangan.*
- *Bahwa Penggugat sudah menikmati kredit, jadi secara implisit Penggugat menerima semua kewajiban yang ditetapkan oleh Bank.*
- *Bahwa Undang-Undang Konsumen dalam perkara a quo tidak relevan karena masalah pokok dalam perkara a quo adalah Penggugat terbukti wanprestasi;*

Oleh karenanya dalil Gugatan **Penggugat** hanyalah upaya **Penggugat** untuk mencari-cari kesalahan **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** namun tanpa didasarkan pada ketentuan hukum yang benar;

Hal tersebut justru menunjukkan **ITIKAD TIDAK BAIK Penggugat** untuk menghindarkan diri dari kewajiban pembayaran hutang **Penggugat** kepada **Tergugat III**. Oleh karenanya, **Tergugat III** selaku Kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan fasilitas kredit kepada **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan melindungi hak **Tergugat III**;

Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 4 Gugatan **Penggugat** mengenai penerapan bunga, provisi, komisi/fee dan denda karena faktanya **Tigor Charles Meiko Sihite** sebagai **Direktur Utama** yang mewakili **Penggugat** telah secara **SADAR** dan **SUKARELA** membuat dan menanda-tangani **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan**

Halaman 36 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



perpanjangannya sampai dengan yang terakhir, hal tersebut menunjukkan bahwa **Penggugat** JELAS telah mengetahui adanya pembebanan bunga, provisi, komisi/fee dan denda sebagaimana **Pasal 1 angka 1.7 Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir. Oleh karenanya dalil **Penggugat** hanya upaya untuk memutarbalikkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada semata-mata untuk melarikan diri dari kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat III**. Hal tersebut menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** terhadap **Tergugat III**;

7. Bahwa **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 5 Gugatan **Penggugat** karena justru menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** yang mencari-cari alasan demi untuk melemparkan kesalahan kepada **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** TERUTAMA karena mengenai penerapan pembebanan bunga, provisi, komisi/fee dan denda telah diatur secara jelas dan tegas dalam **Pasal 1 angka 1.7 Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir, yang telah dibuat dan disepakati antara **Tergugat III** dan **Penggugat**, oleh karenanya dalil **Penggugat** hanya upaya untuk memutarbalikkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada semata-mata untuk melarikan diri dari kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat III**;

Bahwa **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 5.1 Gugatan **Penggugat** karena mengenai pembuktian jumlah hutang dan tata cara pembayaran hutang secara jelas dan tegas telah diatur dalam **Pasal 1 angka 1.4 dan angka 1.5 Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir, yang telah dibuat dan disepakati antara **Tergugat III** dan **Penggugat**, hal tersebut menunjukkan ketidak-telitian dan ketidakcermatan **Penggugat** dalam memahami **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta



**Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir;**

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Tigor Charles Meiko Sihite** selaku **Direktur Utama** yang mewakili **Penggugat** adalah seorang yang sudah dewasa yang sehat akal dan pikirannya dan cakap bertindak dalam hukum mempunyai kehendak bebas untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan hukum, sehingga dapat menilai dan mempertimbangkan baik buruknya juga untung ruginya maupun resiko yang akan mungkin terjadi/dihadapinya kelak dengan membuat dan menandatangani **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir, oleh karenanya adalah alasan yang dicari-cari apabila Penggugat merasa keberatan atas ketentuan-ketentuan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir.** Hal tersebut menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** yang dengan sengaja mengajukan Gugatan dalam perkara aquo untuk menghindarkan diri dari kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat III**;

Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 5.2 dan dalil angka 5.3 Gugatan **Penggugat** karena dalil-dalil Gugatan **Penggugat** tersebut nyata-nyata merupakan usaha **Penggugat** untuk dengan sengaja men-DISKREDIT-kan **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** namun tidak didukung dengan alasan-alasan dan bukti-bukti yang benar sehingga justru menunjukkan adanya ITIKAD TIDAK BAIK dari **Penggugat** yang telah dengan sengaja melakukan tindakan yang dapat di-KUALIFISIR sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana **Pasal 1365 KUH Perdata** karena perbuatan **Penggugat** mengajukan Gugatan tersebut sengaja dilakukan untuk membawa kerugian kepada **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III**;

Oleh karenanya **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** berpendapat bahwa segala sesuatu mengenai putusan perkara a quo seluruhnya terpulang kepada pertimbangan Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan dalam proses pemeriksaan



perkara di pengadilan bukan dengan membangun argumen. Hal tersebut menjadi beban **Penggugat** untuk dapat membuktikan dalilnya;

Bahwa **Tergugat I, Tergugat II** dan **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 5.4 Gugatan **Penggugat** karena jelas dan nyata hubungan hukum antara **Tergugat III** dan **Penggugat** didasarkan pada HUBUNGAN HUKUM HUTANG PIUTANG yang diikat dalam suatu perjanjian kredit sehingga nyata-nyata BUKAN merupakan SENGKETA KONSUMEN sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, halmana sejalan dengan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 824 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 1 Pebruari 2011;**

Oleh karenanya dalil Gugatan **Penggugat** adalah mengada-ada dan tidak dapat dibenarkan mengingat karena nyata-nyata BERTENTANGAN **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 3091 K/Pdt/2010 tanggal 20 April 2011**, yang menyatakan :

- *Bahwa prosedur standar dari Bank untuk perjanjian kredit sudah terpenuhi. Kalau sejak awal Penggugat tidak terima perjanjian tersebut semestinya pihak Penggugat jangan tanda tangan.*
- *Bahwa Penggugat sudah menikmati kredit, jadi secara implisit Penggugat menerima semua kewajiban yang ditetapkan oleh Bank.*
- *Bahwa Undang-Undang Konsumen dalam perkara a quo tidak relevan karena masalah pokok dalam perkara a quo adalah Penggugat terbukti wanprestasi;*

Oleh karenanya dalil Gugatan **Penggugat** hanyalah upaya **Penggugat** untuk mencari-cari kesalahan **Tergugat I, Tergugat II** dan **Tergugat III** namun tanpa didasarkan pada ketentuan hukum yang benar;

Bahwa **Tergugat I, Tergugat II** dan **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 5.4 Gugatan **Penggugat** mengenai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.1/POJK.07/2013 Jo. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No.13/SEOJK/07/2014 karena hanya merupakan pendapat subyektif **Penggugat** yang didasarkan pada asumsi-asumsi **Penggugat** sendiri TERUTAMA karena **Penggugat** tidak dapat menunjukkan dan menguraikan ketentuan-ketentuan manakah dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina**



**Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir** yang telah melanggar Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/SEOJK.07/2014 tentang Perjanjian Baku ?

Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 5.5 Gugatan **Penggugat** yang menunjuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 89 Tahun 2014 dan meminta kepada **Penggugat** untuk lebih cermat dalam memahami ketentuan tersebut **karena** mengenai apa yang dimaksud dengan Lembaga Keuangan Mikro dalam ketentuan tersebut, secara jelas dan tegas dijelaskan dalam **Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro**, dimana **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** BUKAN merupakan Lembaga Keuangan Mikro. Hal tersebut menunjukkan upaya **Penggugat** untuk membangun argumen demi “memaksakan” kehendak **Penggugat** NAMUN tanpa memperhatikan ketentuan-ketentuan lainnya;

Hal tersebut justru menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** untuk menghindarkan diri dari kewajiban pembayaran hutang **Penggugat** kepada **Tergugat III**. Oleh karenanya, **Tergugat III** selaku Kreditur yang beritikad baik yang telah memberikan fasilitas kredit kepada **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan melindungi hak **Tergugat III**;

8. Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 6 Gugatan **Penggugat** **karena** hanya merupakan PENGULANGAN dari dalil angka 4 dan dalil angka 5.4 Gugatan **Penggugat** dan telah **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** tanggapi dalam dalil angka 6 dan dalil angka 7 dalam Pokok Perkara pada Jawaban **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** di atas, oleh karenanya agar tidak terjadi pengulangan, **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** mohon agar dalil-dalil Jawaban tersebut dianggap termaktub kembali dalam dalil ini;

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, hubungan hukum antara **Tergugat III** dan **Penggugat** didasarkan pada HUBUNGAN HUKUM HUTANG PIUTANG yang diikat dalam suatu perjanjian kredit sehingga nyata-nyata BUKAN merupakan SENKETA KONSUMEN sebagaimana dimaksud

*Halaman 40 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, halmana sejalan dengan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 824 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 1 Pebruari 2011;**

Oleh karenanya dalil Gugatan **Penggugat** adalah mengada-ada dan tidak dapat dibenarkan mengingat karena nyata-nyata **BERTENTANGAN** **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 3091 K/Pdt/2010 tanggal 20 April 2011**, yang menyatakan :

- *Bahwa prosedur standar dari Bank untuk perjanjian kredit sudah terpenuhi. Kalau sejak awal Penggugat tidak terima perjanjian tersebut semestinya pihak Penggugat jangan tanda tangan.*
- *Bahwa Penggugat sudah menikmati kredit, jadi secara implisit Penggugat menerima semua kewajiban yang ditetapkan oleh Bank.*
- *Bahwa Undang-Undang Konsumen dalam perkara a quo tidak relevan karena masalah pokok dalam perkara a quo adalah Penggugat terbukti wanprestasi;*

Oleh karenanya dalil Gugatan **Penggugat** hanyalah upaya **Penggugat** untuk mencari-cari kesalahan **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** namun tanpa didasarkan pada ketentuan hukum yang benar;

9. Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 7 dan dalil angka 8 Gugatan **Penggugat** karena hanya merupakan pendapat subyektif **Penggugat** dan upaya membangun argumen demi untuk men-DISKREDIT-kan **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III**. Fakta yang ada menunjukkan bahwa **Tergugat III** adalah Kreditur BERITIKAD BAIK yang telah melaksanakan kewajibannya untuk memberikan fasilitas kredit kepada **Penggugat** sebagaimana ketentuan dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir dan Penggugat MENAKUI TELAH MENERIMA dan MENIKMATI** dana fasilitas kredit yang diberikan oleh **Tergugat III**, sehingga adalah WAJAR dan BENAR apabila **Tergugat III** selaku Pemegang Hak Tanggungan berupaya untuk memperoleh pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikannya sesuai dengan prosedur yang



ditentukan dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan **Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat**, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir dan **Akta Pemberian Hak Tanggungan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan**, yang nyata-nyata sejalan dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku; *vide*: **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT")**;

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Tigor Charles Meiko Sihite** selaku **Direktur Utama** yang mewakili **Penggugat** telah secara SADAR dan SUKARELA, SEPAKAT dan SETUJU dengan ITIKAD BAIK bersama-sama dengan **Tergugat III** membuat dan menanda-tangani **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan **Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat**, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir, dimana ketentuan-ketentuan dalam Akta tersebut merupakan kehendak para pihak (*in casu*: **Tergugat III** dan **Penggugat**) yang membuatnya. Bahwa para pihak secara sukarela menyatakan tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perjanjian (*in casu*: **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan **Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat**, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir) yang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (*in casu*: **Tergugat III** dan **Penggugat**). Bahwa asas hukum "**pacta sunt servanda**" sebagaimana **Pasal 1338 KUH Perdata** merupakan asas hukum yang sah dan diakui serta tidak bertentangan dengan hukum, sehingga dalil keberatan **Penggugat** jelas mengada-ada dan menunjukkan upaya **Penggugat** untuk menghindarkan dari kewajibannya kepada **Tergugat III**;

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Tigor Charles Meiko Sihite** selaku **Direktur Utama** yang mewakili **Penggugat** adalah seorang yang sudah dewasa yang sehat akal dan pikirannya dan cakap bertindak dalam hukum mempunyai kehendak bebas untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan hukum, sehingga dapat menilai dan mempertimbangkan baik buruknya juga untung ruginya maupun resiko yang akan mungkin terjadi / dihadapinya kelak dengan membuat dan



menandatangani **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan **Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat**, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir, oleh karenanya adalah alasan yang dicari-cari apabila **Penggugat** merasa keberatan atas ketentuan-ketentuan dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan **Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat**, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir;

Dalil-dalil **Penggugat** tersebut justru menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** untuk mencari-cari kesalahan **Tergugat I, Tergugat II** dan **Tergugat III** semata-mata demi “merampas” hak **Tergugat III** dalam memperoleh pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada **Penggugat**. Oleh karenanya **Tergugat I, Tergugat II** dan **Tergugat III** selaku lembaga perbankan yang merupakan lembaga kepercayaan masyarakat dan Kreditur yang beritikad baik yang telah melaksanakan kewajiban pemberian fasilitas kredit kepada **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan melindungi hak **Tergugat I, Tergugat II** dan **Tergugat III**. Terutama karena dana yang disalurkan sebagai fasilitas kredit tersebut merupakan dana yang dihimpun dari masyarakat sehingga perbuatan **Penggugat** yang telah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran hutang atas fasilitas kredit yang telah diterimanya nyata-nyata telah MERUGIKAN masyarakat penyimpan dana;

10. Bahwa dalil angka 9 Gugatan **Penggugat** merupakan PENGAKUAN bahwa untuk menjamin fasilitas kredit yang telah diberikan **Tergugat III, Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** dan **Tigor Charles Meiko Sihite** telah secara SUKARELA dan SADAR bertindak sebagai PENJAMIN dengan membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan menyerahkan bidang-bidang tanah dan bangunan miliknya untuk dibebani Hak Tanggungan oleh **Tergugat III**, yaitu :

a. **Sertipikat Hak Milik No.00601/Tegal Parang**, seluas 810 m<sup>2</sup> (delapan ratus sepuluh meter persegi), terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kelurahan Tegal Parang, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.00296/Tegal Parang/2014 tanggal 18 Juli 2014, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 14 Oktober 2014 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, terdaftar atas nama **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.289/2016 tanggal 28 Juni 2016 peringkat pertama sebesar Rp.18.750.000.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), dibuat di hadapan Widyatmoko, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.5085/2016.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.95/2018 tanggal 26 Juni 2018 peringkat kedua sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah), dibuat di hadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.3507/2018;

- b. **Sertipikat Hak Milik No.1007/Tanjung Barat**, seluas 252 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh dua meter persegi), terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Jagakarsa, Kelurahan Tanjung Barat, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.520/1991 tanggal 7 Mei 1991, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 19 September 1991 oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, terdaftar atas nama **Tigor Charles Meiko Sihite** berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.03/2018 tanggal 31 Juli 2018 peringkat pertama sebesar Rp.6.200.000.000,- (enam milyar dua ratus juta Rupiah), dibuat di hadapan Erawati Rossanti, SH., MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.4191/2018;

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** dan **Tigor Charles Meiko Sihite** adalah orang-orang yang

*Halaman 44 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



sudah dewasa yang sehat akal dan pikirannya, dan cakap bertindak dalam hukum, mempunyai kehendak bebas **untuk melakukan atau tidak melakukan** sesuatu perbuatan hukum, sehingga dapat menilai dan mempertimbangkan baik buruknya juga untung ruginya maupun resiko yang akan mungkin terjadi / dihadapinya kelak dengan bertindak sebagai PENJAMIN atas fasilitas kredit yang diterima oleh **Penggugat** sebagaimana **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir, oleh karenanya dalil **Penggugat** hanyalah alasan yang dicari-cari;

11. Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 9 dan dalil angka 10 Gugatan **Penggugat** yang menunjuk pada Pasal 1131 KUH Perdata **karena** hanya merupakan pendapat subyektif **Penggugat** yang didasarkan pada asumsi-asumsi **Penggugat** sendiri. Disamping **Penggugat** MENGUTIP SECARA TIDAK BENAR ketentuan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, hal tersebut menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** untuk “memaksakan” kehendaknya kepada **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III**. Bahwa **Pasal 1131 KUH Perdata** selengkapnya berbunyi :

*“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”*

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring dan Tigor Charles Meiko Sihite** telah secara SUKARELA dan SADAR bertindak sebagai PENJAMIN dan PEMBERI HAK TANGGUNGAN dengan membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan menyerahkan bidang-bidang tanah dan bangunan miliknya untuk dibebani Hak Tanggungan oleh **Tergugat III**, hal tersebut sejalan dengan **Pasal 1820 KUH Perdata** yang menyatakan :

*“Penanggung adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ke tiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”*

Halaman 45 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring dan Tigor Charles Meiko Sihite** telah secara SUKARELA dan SADAR bertindak sebagai PENJAMIN dan PEMBERI HAK TANGGUNGAN dengan membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan TURUT MENANDA-TANGANI **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat dan Akta Perubahan Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat.** Bahwa jelas dan nyata, **Tergugat III** adalah PEMEGANG HAK TANGGUNGAN sebagaimana :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.289/2016 tanggal 28 Juni 2016 peringkat pertama sebesar Rp.18.750.000.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), dibuat di hadapan Widyatmoko, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.5085/2016.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.95/2018 tanggal 26 Juni 2018 peringkat kedua sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah), dibuat di hadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.3507/2018.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.03/2018 tanggal 31 Juli 2018 peringkat pertama sebesar Rp.6.200.000.000,- (enam milyar dua ratus juta Rupiah), dibuat di hadapan Erawati Rossanti, SH., MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.4191/2018;

Hal tersebut menunjukkan kedudukan **Tergugat III** sebagai PEMEGANG HAK TANGGUNGAN merupakan Kreditur yang memiliki Hak Istimewa atau Kedudukan yang Diutamakan sebagaimana **Pasal 1134 KUH Perdata dan Pasal 1 ayat 1 UUHT**, dimana kedudukan atau hak tersebut memberikan kedudukan yang di-utamakan kepada kreditur tertentu (*in casu*: **Tergugat III**) terhadap kreditur-kreditur lain;

Bahwa jelas dan nyata, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring dan Tigor Charles Meiko Sihite** telah TURUT MENANDATANGANI **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat dan Akta Perubahan**



**Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat** dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, serta telah pula mengikatkan diri dengan membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dengan demikian sebagaimana ketentuan **Pasal 1832 KUH Perdata** menyatakan:

*“Si penanggung tidak dapat menuntut supaya benda-benda si berutang lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya :*

- 1. apabila ia telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut supaya benda-benda si berutang terlebih dahulu disita dan dijual;*
- 2. apabila ia telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan si berutang utama secara tanggung-menanggung; dalam hal mana akibat-akibat perikatannya diatur menurut asas-asas yang ditetapkan untuk utang-utang tanggung-menanggung;*
- 3. ... ;*

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** dan **Tigor Charles Meiko Sihite** telah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 172 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat.
- b. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 51 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat.
- c. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 65 tanggal 27 Juli 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat;

Dimana di dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan **Pasal 2** Akta Pemberian Hak Tanggungan, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** dan **Tigor Charles Meiko Sihite** sebagai Pemberi Hak Tanggungan telah memberikan janji-janji kepada **Tergugat III** sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang salah satunya adalah :

*“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat*



*Pertama dengan akta ini diberikan dan menyatakan **menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :***

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang—undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;”*

Hal tersebut sejalan dengan **Pasal 6 UUHT dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, dimana **Pasal 6 UUHT** secara jelas menyatakan:

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

Beserta penjelasan pasal tersebut yang menyatakan :

*“Hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya*



*mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada Kreditur-Kreditur yang lain...”;*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa **Penggugat** TELAH TIDAK MENGHORMATI dan MEMPERHATIKAN kedudukan **Tergugat III** sebagai Pemegang Hak Tanggungan, oleh karenanya **Tergugat III** selaku lembaga perbankan yang merupakan lembaga kepercayaan masyarakat dan Kreditur yang beritikad baik yang telah melaksanakan kewajiban pemberian fasilitas kredit kepada **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan melindungi hak **Tergugat III**;

12. Bahwa **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 11, dalil angka 12 dan dalil angka 13 Gugatan **Penggugat** karena hanya merupakan PENGULANGAN dari dalil angka 4, dalil angka 5 dan dalil angka 5.1 dan telah **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** tanggapi dalam dalil angka 6 dan dalil angka 7 dalam Pokok Perkara pada Jawaban **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** di atas, oleh karenanya agar tidak terjadi pengulangan, **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** mohon agar dalil-dalil Jawaban tersebut dianggap termaktub kembali dalam dalil ini;

Bahwa jelas dan nyata, **Penggugat** TELAH MENGETAHUI adanya pembebanan bunga, provisi, komisi/fee dan denda sebagaimana **Pasal 1 angka 1.7 Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir**. Oleh karenanya dalil **Penggugat** hanya upaya untuk memutarbalikkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada semata-mata untuk melarikan diri dari kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat III**;

Bahwa mengenai pembuktian jumlah hutang dan tata cara pembayaran hutang secara jelas dan tegas telah diatur dalam **Pasal 1 angka 1.4 dan angka 1.5 Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir**, yang telah dibuat dan disepakati antara **Tergugat III** dan **Penggugat**, hal tersebut menunjukkan ketidaktelitian dan ketidakcermatan **Penggugat** dalam memahami **Akta Perjanjian Kredit**

*Halaman 49 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir;

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Tigor Charles Meiko Sihite** selaku **Direktur Utama** yang mewakili **Penggugat** adalah seorang yang sudah dewasa yang sehat akal dan pikirannya dan cakap bertindak dalam hukum mempunyai kehendak bebas untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan hukum, sehingga dapat menilai dan mempertimbangkan baik buruknya juga untung ruginya maupun resiko yang akan mungkin terjadi/dihadapinya kelak dengan membuat dan menandatangani **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir**, oleh karenanya adalah alasan yang dicari-cari apabila **Penggugat** merasa keberatan atas ketentuan-ketentuan dalam **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir**. Hal tersebut menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** yang dengan sengaja mengajukan Gugatan dalam perkara a quo untuk menghindarkan diri dari kewajiban pem-bayaran hutang kepada **Tergugat III**;

Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** mempertanyakan dalil angka 11 Gugatan **Penggugat** yang menunjuk pada **Pasal 1320 KUH Perdata** sebagai dasar hukum dalam dalil Gugatannya padahal dalam Gugatan **Penggugat** adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan pada awal Gugatannya, **Penggugat** menyatakan bahwa dasar hukum Gugatannya menunjuk pada **Pasal 1365 KUH Perdata**, hal tersebut menunjukkan bahwa **Penggugat** telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Ingkar Janji / Wanprestasi sehingga Gugatan **Penggugat** menjadi kabur dan tidak jelas;

13. Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 13 dan dalil angka 14 Gugatan **Penggugat** karena justru menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** untuk dengan sengaja memutarbalikkan ketentuan dalam Undang-Undang yang menjadi dasar

*Halaman 50 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



hukum dalam dalilnya demin “memaksakan” kepentingan **Penggugat**. Terutama menunjukkan bahwa **Penggugat** telah tidak memperhatikan ketentuan dalam **Pasal 18 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris**, yang menyatakan :

“(1) *Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.*

(2) *Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.”;*

Bahwa fakta yang ada **Turut Tergugat II** adalah Pejabat Notaris yang berkedudukan di Jakarta Pusat, hal tersebut menunjukkan bahwa **Turut Tergugat II** memiliki daerah kerja di wilayah Propinsi DKI Jakarta, oleh karenanya dalil Gugatan **Penggugat** hanya upaya **Penggugat** untuk membangun argumen demi men-DISKREDIT-kan **Turut Tergugat II** namun tidak didukung dengan alasan-alasan dan bukti-bukti yang benar sehingga justru menunjukkan adanya ITIKAD TIDAK BAIK dari **Penggugat** yang telah dengan sengaja melakukan tindakan yang dapat di-KUALIFISIR sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana **Pasal 1365 KUH Perdata** karena perbuatan **Penggugat** mengajukan Gugatan tersebut sengaja dilakukan untuk membawa kerugian kepada **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III**;

14. Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 15 dan dalil angka 17 Gugatan **Penggugat** mengenai pelelangan **karena** dalam melaksanakan proses penjualan lelang, **Tergugat III** telah memenuhi dan mematuhi seluruh syarat-syarat dan prosedur yang ditetapkan oleh ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana **UUHT dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**;

Fakta yang ada menunjukkan bahwa pelaksanaan penjualan lelang oleh **Tergugat III** didasarkan pada **Pasal 13 Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir**, yang menyatakan :

*Halaman 51 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



**“Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang disebut dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1.1. diatas, berikut segala perubahannya, seluruh jumlah pinjaman dari DEBITUR terhadap BANK, baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan Perjanjian ini, dapat ditagih dan wajib dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantaraan Pengadilan, yang semuanya dengan ini dinyatakan oleh DEBITUR secara tegas dikesampingkan, BANK dapat langsung mengeksekusi salah satu atau lebih harta benda yang dijaminkan; menjual harta benda yang dijaminkan oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK, dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK, dengan ketentuan ....., yaitu dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian dibawah ini :**

13.1. Bilamana angsuran hutang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah yang terhutang lain yang timbul berdasarkan Perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian ini dan/atau perubahan dan/atau perpanjangannya, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya.

13.2. ....”

Hal tersebut sejalan pula dengan **Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Juncto Sertipikat Hak Tanggungan** yang dibuat dan ditandatangani antara **Tergugat III dan Penggugat**, yang secara tegas menyatakan :

**“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberikan dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :**



- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang—undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;"

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan APHT yang telah disepakati antara **Tergugat III** dan **Penggugat** jelas dan nyata bahwa perbuatan **Tergugat III** yang bermaksud memperoleh pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada **Penggugat** adalah sesuai dan tidak bertentangan dengan hukum. Hal tersebut sejalan dengan **Pasal 6 UUHT** dan **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, dimana **Pasal 6 UUHT** secara jelas menyatakan:

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

Beserta penjelasan pasal tersebut yang menyatakan :

*"Hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji,*



*pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada Kreditur-Kreditur yang lain...”;*

Bahwa FAKTA HUKUM YANG NYATA DAN TIDAK TERBANTAHKAN jika pelaksanaan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara a quo adalah sah, sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga terhadapnya tidaklah dapat dibatalkan dengan alasan apapun, hal tersebut sejalan pula dengan **Petunjuk Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana Buku II Pedoman Tekhnis Adminstrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Republik Indonesia hal. 100**, yang menyatakan :

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

Bahwa dalil **Penggugat** nyata-nyata tidak didasarkan pada fakta-fakta yang BENAR mengingat **Tergugat III** telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya kepada **Penggugat** untuk me-lunasi hutangnya melalui surat-surat peringatan yang telah disampaikan secara patut NAMUN faktanya **Penggugat** tidak pula melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat III**. Hal tersebut menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** untuk mencari-cari alasan semata-mata demi menghalang-halangi **Tergugat III** dalam memperoleh pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada **Penggugat**;

Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum di atas, sangat jelas dan terang bahwa pelaksanaan penjualan lelang oleh **Tergugat III** adalah SAH sesuai hukum sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya. Oleh karenanya, **Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menolak Gugatan **Penggugat**;

15. Bahwa **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 15, dalil angka 16 dan dalil angka 17 Gugatan **Penggugat** yang menyatakan seharusnya pelelangan dilakukan terhadap harta **Penggugat** bukan harta penjamin hutang **karena** dalil-dalil tersebut hanya merupakan PENGULANGAN atas dalil angka 9 dan dalil angka 10



Gugatan **Penggugat** dan telah **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** tanggapi dalam dalil angka 11 pada Jawaban **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** di atas, oleh karenanya agar tidak terjadi pengulangan, **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** mohon agar dalil-dalil Jawaban tersebut dianggap termaktub kembali dalam dalil ini;

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring dan Tigor Charles Meiko Sihite** telah secara SUKARELA dan SADAR bertindak sebagai PENJAMIN dan PEMBERI HAK TANGGUNGAN dengan TURUT MENANDATANGANI **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat dan Akta Perubahan Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat** dan telah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan menyerahkan bidang-bidang tanah dan bangunan miliknya untuk dibebani Hak Tanggungan oleh **Tergugat III**, hal tersebut sejalan dengan **Pasal 1820 KUH Perdata** yang menyatakan :

*“Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ke tiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”*

Bahwa jelas dan nyata, **Tergugat III** adalah PEMEGANG HAK TANGGUNGAN sebagaimana :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.289/2016 tanggal 28 Juni 2016 peringkat pertama sebesar Rp.18.750.000.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), dibuat di hadapan Widyatmoko, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.5085/2016.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.95/2018 tanggal 26 Juni 2018 peringkat kedua sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah), dibuat di hadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.3507/2018.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.03/2018 tanggal 31 Juli 2018 peringkat pertama sebesar Rp.6.200.000.000,- (enam milyar dua ratus



juta Rupiah), dibuat di hadapan Erawati Rossanti, SH., MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.4191/2018;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, menunjukkan kedudukan **Tergugat III** sebagai PEMEGANG HAK TANGGUNGAN merupakan Kreditur yang memiliki Hak Istimewa atau Kedudukan yang Diutamakan sebagaimana **Pasal 1134 KUH Perdata** dan **Pasal 1 ayat 1 UUHT**, dimana kedudukan atau hak tersebut memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu (*in casu*: **Tergugat III**) terhadap kreditur-kreditur lain;

Bahwa jelas dan nyata, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** dan **Tigor Charles Meiko Sihite** telah TURUT MENANDATANGANI **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan **Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat** dan **Akta Perubahan Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018**, dibuat di hadapan **Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat** dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, serta telah pula mengikatkan diri dengan membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dengan demikian sebagaimana ketentuan **Pasal 1832 KUH Perdata** menyatakan :

*“Si penanggung tidak dapat menuntut supaya benda-benda si berutang lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya :*

- 1. apabila ia telah melepaskan hak istimewa untuk menuntut supaya benda-benda si berutang terlebih dahulu disita dan dijual;*
- 2. apabila ia telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan si berutang utama secara tanggung-menanggung; dalam hal mana akibat-akibat perikatannya diatur menurut asas-asas yang ditetapkan untuk utang-utang tanggung-menanggung;*
- 3. ... ;*

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** dan **Tigor Charles Meiko Sihite** telah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 172 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat.



- b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 51 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat.
- c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 65 tanggal 27 Juli 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat;

Dimana di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan **Pasal 2** Akta Pemberian Hak Tanggungan, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** dan **Tigor Charles Meiko Sihite** sebagai Pemberi Hak Tanggungan telah memberikan janji-janji kepada **Tergugat III** sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang salah satunya adalah :

*“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberikan dan menyatakan **menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama** :*

- a. *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
- f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang—undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;”*



Hal tersebut sejalan dengan **Pasal 6 UUHT** dan **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, dimana **Pasal 6 UUHT** secara jelas menyatakan:

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

Beserta penjelasan pasal tersebut yang menyatakan :

*“Hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada Kreditur-Kreditur yang lain...”;*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa **Penggugat** telah **TIDAK MENGHORMATI** dan **MEMPERHATIKAN** kedudukan **Tergugat III** sebagai Pemegang Hak Tanggungan, oleh karenanya **Tergugat III** selaku lembaga perbankan yang merupakan lembaga kepercayaan masyarakat dan Kreditur yang beritikad baik yang telah melaksanakan kewajiban pemberian fasilitas kredit kepada **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan melindungi hak **Tergugat III**;

16. Bahwa **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 18 Gugatan **Penggugat** mengenai perbuatan melawan hukum **karena** dalil-dalil tersebut hanya merupakan **PENGULANGAN** atas dalil angka 4 sampai dengan dalil angka 17 Gugatan **Penggugat** dan telah **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** tanggapi dalam dalil angka 6 sampai dengan dalil angka 15 pada Jawaban **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** di atas. Hal tersebut menunjukkan bahwa sebenarnya **Penggugat** hanya mengulang-ulang dalil-dalil Gugatan sebelumnya, oleh karenanya agar tidak terjadi pengulangan, **Tergugat I**, **Tergugat II** dan



**Tergugat III** mohon agar dalil-dalil Jawaban tersebut dianggap termaktub kembali dalam dalil ini;

Bahwa dalil-dalil **Penggugat** tersebut nyata-nyata merupakan upaya **Penggugat** untuk dengan sengaja men-DISKREDIT-kan **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** namun tidak didukung dengan alasan-alasan dan bukti-bukti yang benar sehingga justru menunjukkan adanya ITIKAD TIDAK BAIK dari **Penggugat** yang telah dengan sengaja melakukan tindakan yang dapat di-KUALIFISIR sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana **Pasal 1365 KUH Perdata** karena perbuatan **Penggugat** mengajukan Gugatan tersebut sengaja dilakukan untuk membawa kerugian kepada **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III**. Hal tersebut menunjukkan bahwa sejak awal **Penggugat** MEMILIKI ITIKAD TIDAK BAIK dengan berupaya menghindarkan diri dari kewajiban pembayaran hutang **Penggugat** kepada **Tergugat III**;

Oleh karenanya **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** berpendapat bahwa segala sesuatu mengenai putusan perkara a quo seluruhnya terpulang kepada pertimbangan Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan dalam proses pemeriksaan perkara di pengadilan bukan dengan membangun argumen. Hal tersebut menjadi beban **Penggugat** untuk dapat membuktikan dalilnya;

17. Bahwa **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 19 Gugatan **Penggugat** karena dalil **Penggugat** tersebut semata-mata hanya upaya **Penggugat** untuk “memaksakan” pendapat subyektifnya, hal tersebut menunjukkan bahwa dalam menyusun dalilnya, **Penggugat** dengan sengaja menunjuk kepada ketentuan hukum tertentu, demi untuk membangun argumen NAMUN tanpa memperhatikan ketentuan-ketentuan lainnya;

Bahwa **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 19 Gugatan **Penggugat** yang menyatakan seharusnya pelelangan dilakukan terhadap harta **Penggugat** bukan harta penjamin hutang **karena** dalil tersebut lagi-lagi hanya merupakan PENGULANGAN atas dalil angka 9, dalil angka 10, dalil angka 15, dalil angka 16 dan dalil angka 17 Gugatan **Penggugat** dan telah **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** tanggapi dalam dalil angka 11 dan dalil angka 15 pada Jawaban **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** di atas, oleh karenanya agar tidak terjadi pengulangan, **Tergugat I**, **Tergugat II** dan



**Tergugat III** mohon agar dalil-dalil Jawaban tersebut dianggap termaktub kembali dalam dalil ini;

18. Bahwa **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 20 Gugatan **Penggugat** mengenai permohonan sita jaminan **karena** terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara a quo telah dibebani Hak Tanggungan, maka adalah bertentangan dengan hukum jika atas obyek sengketa perkara a quo tersebut dimohonkan sita jaminan (*Beslag*) karena terhadap barang-barang yang diikat secara Notariil untuk keperluan jaminan hutang-hutang debitur dilarang untuk dijatuh-kan sita jaminan (**vide**: Yurisprudensi MA RI No.394K/Pdt/1984).

Oleh karena terhadap bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara a quo telah dibebani dengan Hak Tanggungan, maka permohonan untuk dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang-bidang tanah obyek perkara a quo adalah mengada-ada dan haruslah ditolak;

19. Bahwa **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** menolak dengan tegas dalil angka 21, dalil angka 22, dalil angka 23 dan dalil angka 24 Gugatan **Penggugat** mengenai pevelangan dan menyatakan seharusnya pevelangan dilakukan terhadap harta **Penggugat** bukan harta penjamin hutang **karena** dalil tersebut lagi-lagi hanya merupakan PENGULANGAN atas dalil angka 9, dalil angka 10, dalil angka 15, dalil angka 16, dalil angka 17 dan dalil angka 19 Gugatan **Penggugat** dan telah **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** tanggapi dalam dalil angka 11 dan dalil angka 15 serta dalil angka 17 pada Jawaban **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** diatas, oleh karenanya agar tidak terjadi pengulangan, **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** mohon agar dalil-dalil Jawaban tersebut dianggap termaktub kembali dalam dalil ini;

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** dan **Tigor Charles Meiko Sihite** telah secara SUKARELA dan SADAR bertindak sebagai PENJAMIN dan PEMBERI HAK TANGGUNGAN dengan TURUT MENANDATANGANI **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan **Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat** dan **Akta Perubahan Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018**, dibuat di hadapan **Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat** dan telah membuat dan



menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan menyerahkan bidang-bidang tanah dan bangunan miliknya untuk dibebani Hak Tanggungan oleh **Tergugat III**, hal tersebut sejalan dengan **Pasal 1820 KUH Perdata** yang menyatakan :

*“Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ke tiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”*

Bahwa jelas dan nyata, **Tergugat III** adalah PEMEGANG HAK TANGGUNGAN sebagaimana :

- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.289/2016 tanggal 28 Juni 2016 peringkat pertama sebesar Rp.18.750.000.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), dibuat di hadapan Widyatmoko, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.5085/2016.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.95/2018 tanggal 26 Juni 2018 peringkat kedua sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah), dibuat di hadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.3507/2018.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.03/2018 tanggal 31 Juli 2018 peringkat pertama sebesar Rp.6.200.000.000,- (enam milyar dua ratus juta Rupiah), dibuat di hadapan Erawati Rossanti, SH., MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.4191/2018;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, menunjukkan kedudukan **Tergugat III** sebagai PEMEGANG HAK TANGGUNGAN merupakan Kreditur yang memiliki Hak Istimewa atau Kedudukan yang Diutamakan sebagaimana **Pasal 1134 KUH Perdata** dan **Pasal 1 ayat 1 UUHT**, dimana kedudukan atau hak tersebut memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu (*in casu* : **Tergugat III**) terhadap kreditur-kreditur lain;

Bahwa jelas dan nyata, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** dan **Tigor Charles Meiko Sihite** telah TURUT MENANDATANGANI **Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016**, dibuat di hadapan **Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat** dan **Akta Perubahan**

*Halaman 61 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



**Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat** dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, serta telah pula mengikatkan diri dengan membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dengan demikian sebagaimana ketentuan **Pasal 1832 KUH Perdata** menyatakan:

*“Si penanggung tidak dapat menuntut supaya benda-benda si berutang lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya :*

1. *apabila ia telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut supaya benda-benda si berutang terlebih dahulu disita dan dijual;*
2. *apabila ia telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan si berutang utama secara tanggung-menanggung; dalam hal mana akibat-akibat perikatannya diatur menurut asas-asas yang ditetapkan untuk utang-utang tanggung-menanggung;*
3. *... ;*

Bahwa fakta yang ada menunjukkan, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** dan **Tigor Charles Meiko Sihite** telah membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 172 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat;
- b. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 51 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat;
- c. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 65 tanggal 27 Juli 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat;

Dimana di dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan **Pasal 2** Akta Pemberian Hak Tanggungan, **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** dan **Tigor Charles Meiko Sihite** sebagai Pemberi Hak Tanggungan telah memberikan janji-janji kepada **Tergugat III** sebagai Pemegang Hak Tanggungan;

Bahwa dalam melaksanakan proses penjualan lelang, **Tergugat III** telah memenuhi dan mematuhi seluruh syarat-syarat dan prosedur yang ditetapkan oleh ketentuan hukum yang berlaku sebagai-mana **UUHT** dan



Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia

No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Fakta yang ada menunjukkan bahwa pelaksanaan penjualan lelang oleh Tergugat I didasarkan pada **Pasal 13 Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, berikut perubahan-perubahan dan perpanjangannya sampai dengan yang terakhir, yang menyatakan :**

*"Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang disebut dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1.1. diatas, berikut segala perubahannya, seluruh jumlah pinjaman dari DEBITUR terhadap BANK, baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan Perjanjian ini, dapat ditagih dan wajib dibayar kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantaraan Pengadilan, yang semuanya dengan ini dinyatakan oleh DEBITUR secara tegas dikesampingkan, BANK dapat langsung mengeksekusi salah satu atau lebih harta benda yang dijaminkan; menjual harta benda yang dijaminkan oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK, dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK, dengan ketentuan ....., yaitu dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian dibawah ini :*

*13.1. Bilamana angsuran hutang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah yang terhutang lain yang timbul berdasarkan Perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian ini dan/atau perubahan dan/atau perpanjangannya, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya.*

*13.2. ....";*

Hal tersebut sejalan pula dengan **Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Juncto Sertipikat Hak Tanggungan** yang dibuat dan ditandatangani antara **Tergugat III dan Penggugat**, yang secara tegas menyatakan :



*“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberikan dan menyatakan **menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :***

- a. *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan*
- f. *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang—undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;”*

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan APHT yang telah disepakati antara **Tergugat III** dan **Penggugat** jelas dan nyata bahwa perbuatan **Tergugat III** yang bermaksud memperoleh pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada **Penggugat** adalah sesuai dan tidak bertentangan dengan hukum. Hal tersebut sejalan dengan **Pasal 6 UUHT** dan **Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, dimana **Pasal 6 UUHT** secara jelas menyatakan:

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

Beserta penjelasan pasal tersebut yang menyatakan :



*“Hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan pihutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada Kreditur-Kreditur yang lain...”;*

Bahwa FAKTA HUKUM YANG NYATA DAN TIDAK TERBANTAHKAN jika pelaksanaan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas bidang-bidang tanah dan bangunan obyek perkara a quo adalah sah, sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga terhadapnya tidaklah dapat dibatalkan dengan alasan apapun, hal tersebut sejalan pula dengan **Petunjuk Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana Buku II Pedoman Tekhnis Adminstrasi dan Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Republik Indonesia hal. 100**, yang menyatakan :

*“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”;*

Bahwa dalil **Penggugat** nyata-nyata tidak didasarkan pada fakta-fakta yang BENAR mengingat **Tergugat III** telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya kepada **Penggugat** untuk me-lunasi hutangnya melalui surat-surat peringatan yang telah disampaikan secara patut NAMUN faktanya **Penggugat** tidak pula melaksanakan kewajiban pembayaran hutang kepada **Tergugat III**. Hal tersebut menunjukkan ITIKAD TIDAK BAIK **Penggugat** untuk mencari-cari alasan semata-mata demi menghalang-halangi **Tergugat III** dalam memperoleh pelunasan atas fasilitas kredit yang telah diberikannya kepada **Penggugat**;

Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum di atas, sangat jelas dan terang bahwa pelaksanaan penjualan lelang oleh **Tergugat III** adalah SAH sesuai hukum sehingga tidak terdapat cacat yang dapat membatalkannya. Oleh karenanya, **Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menolak Gugatan **Penggugat**;

*Halaman 65 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



20. Bahwa dalil-dalil Gugatan **Penggugat** hanyalah alasan yang dicari-cari semata-mata untuk menghindarkan diri dari kewajiban pembayaran hutang **Penggugat** kepada **Tergugat III**, oleh karenanya **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi **Tergugat I**, **Tergugat II** dan **Tergugat III** untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum **Tergugat III** adalah Kreditur yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan mengikat :
  - a. Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat.
  - b. Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWKP/048/0617 tanggal 7 Juni 2017.
  - c. Akta Perubahan Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat.
  - d. Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga (“Surat Persetujuan”) Nomor PP/394/0520 tanggal 18 Mei 2020.
  - e. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PP/PRP/005/0520 tanggal 20 Mei 2020.
  - f. Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga (“Surat Persetujuan”) Nomor PP/GM/139/1020 tanggal 5 November 2020.
  - g. Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor PK/GM/137/1120 tanggal 10 November 2020.

*Halaman 66 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



- h. Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor PK/GM/138/1120 tanggal 10 November 2020.
  - i. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PP/PRP-GM/013/1120 tanggal 10 November 2020.
  - j. Perjanjian Perubahan Nomor PP/0331/0521 tanggal 5 Mei 2021.
  - k. Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga (“Surat Persetujuan”) Nomor PP/0236/0422 tanggal 1 April 2022.
  - l. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0243/0422 tanggal 1 April 2022.
  - m. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0244/0422 tanggal 1 April 2022.
  - n. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0245/0422 tanggal 1 April 2022.
  - o. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0251/0422 tanggal 1 April 2022.
  - p. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0252/0422 tanggal 1 April 2022.
  - q. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PP/PRP/0055/1121 tanggal 1 April 2022;
4. Menyatakan sah dan mengikat Hak Tanggungan terhadap :
- a. **Sertipikat Hak Milik No.00601/Tegal Parang**, seluas 810 m<sup>2</sup> (delapan ratus sepuluh meter persegi), terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kelurahan Tegal Parang, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00296/Tegal Parang/2014 tanggal 18 Juli 2014, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 14 Oktober 2014 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, terdaftar atas nama **Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring** berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan :
    - Akta Pemberian Hak Tanggungan No.289/2016 tanggal 28 Juni 2016 peringkat pertama sebesar Rp.18.750.000.000,- (delapan



belas milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah), dibuat di hadapan Widyatmoko, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.5085/2016.

- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.95/2018 tanggal 26 Juni 2018 peringkat kedua sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah), dibuat di hadapan Laurensia Siti Nyoman, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.3507/2018;

- b. **Sertipikat Hak Milik No.1007/Tanjung Barat**, seluas 252 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh dua meter persegi), terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Selatan, Kecamatan Jagakarsa, Kelurahan Tanjung Barat, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.520/1991 tanggal 7 Mei 1991, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang diterbitkan tanggal 19 September 1991 oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, terdaftar atas nama **Tigor Charles Meiko Sihite** berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya dan segala bagian dan turutan-turutannya, yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.03/2018 tanggal 31 Juli 2018 peringkat pertama sebesar Rp.6.200.000.000,- (enam milyar dua ratus juta Rupiah), dibuat di hadapan Erawati Rossanti, SH., MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Administrasi Jakarta Selatan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.4191/2018;

- 5. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

*A t a u* , Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo et Bono**);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- 1. **Eksepsi Gugatan Persona Standi Non Judicio**



- a. Bahwa Tergugat IV berpendapat bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat IV harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan persoon Tergugat IV di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta yang merupakan Instansi atasan dari Tergugat IV;
- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV bukan merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan Badan yang merupakan bagian dari Badan Hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat IV adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta IV. Oleh karena itu, Tergugat IV tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum, jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya;
- c. Bahwa kekeliruan tersebut nampak pada halaman 2 (dua) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyebutkan persoon Tergugat IV dalam surat gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Jakarta IV tanpa mengkaitkan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta selaku Instansi atasan Tergugat IV;
- d. Bahwa meskipun Tergugat IV telah hadir dalam persidangan tidak serta membuktikan dan membenarkan gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat IV telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- e. Bahwa hal tersebut dapat berakibat terhadap gugatan a quo menjadi kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia**



No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah pusat;

2. Eksepsi dikeluarkan sebagai pihak

- a. Bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan Penggugat, Tergugat IV berpendapat bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatan a quo diantaranya adalah mengenai pencantuman klausula baku dalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II/PT Bank Danamon Indonesia;
- b. Bahwa perlu disampaikan, Tergugat IV/KPKNL Jakarta IV tidak ada keterlibatan sama sekali dengan perjanjian kredit yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I/ PT Bank Danamon Indonesia;
- c. Bahwa Penggugat pada posita/fundamentum petendinya, juga tidak menyinggung keterkaitan Tergugat IV dengan Penggugat dalam perjanjian kredit dimaksud;
- d. Bahwa disamping hal tersebut, berdasarkan Surat Pernyataan dari PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (Tergugat I) yang bermeterai cukup dan dikeluarkan pada tanggal 3 Maret 2023, PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (Tergugat I) telah menyatakan hal-hal sebagai berikut :
  1. Bahwa dst.....;
  2. Bahwa dst.....;
  3. Sehubungan dengan penjualan/pelelangan agunan vide butir 2 di atas, dengan ini Bank Danamon selaku Kreditur menyatakan berhak atas agunan tersebut dan untuk itu **Bank Danamon bertanggungjawab apabila terjadi gugatan permasalahan hukum, baik perdata maupun pidana yang diajukan oleh pihak manapun;**
  4. Pemohon lelang bertanggungjawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;



e. Bahwa juga berdasarkan **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 213/PMK.06/2020**, telah dengan tegas menyatakan bahwa :

1. Penjual, bertanggungjawab terhadap :

a. dst....

k. gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat

tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual;  
dan

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

f. Bahwa berdasarkan surat pernyataan dari bank Danamon serta berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan dimaksud, seharusnya Penggugat mengeluarkan Tergugat IV dari pihak yang berperkara;

g. Bahwa disamping hal tersebut, terhadap objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat yaitu :

1. Sebidang tanah dan bangunan berikut bangunan di atasnya, seluas 810 M2, sesuai dengan SHM No. 00601/Tegal Parang atas nama Nyonya Elizabeth Wiria Atmadja Sembiring yang terletak Jl. Mampang Prapatan XIV No. 15 RT.011/1, Mampang Prapatan. Kota Jakarta Selatan dan;

2. Sebidang tanah dan bangunan berikut bangunan di atasnya, seluas 252 M2, sesuai dengan SHM No. 1007/Tanjung Barat atas nama Tigor Charles Meiko Sihite yang terletak komp. Tanjung Barat Indah Blok I Persil No. 9, Kel. Tanjung Barat, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan;

pada saat Jawaban ini disusun, terhadap kedua objek dimaksud **belum terdapat peralihan hak kepemilikan melalui lelang** yang dilaksanakan oleh Tergugat IV;

h. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara dapat mempertimbangkan untuk mengeluarkan Tergugat IV sebagai pihak yang berperkara dalam perkara a quo;

*Halaman 71 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



### 3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- a. Bahwa apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat Tergugat IV tetap sebagai pihak dalam perkara a quo, maka Tergugat IV menyampaikan kepada Majelis Hakim bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sempurna, karena masih terdapat pihak yang belum dimasukkan ke dalam Pihak perkara a quo;
- b. Bahwa sebelum menjatuhkan suatu keputusan agar peradilan dapat berjalan seimbang serta sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, Majelis Hakim perlu mendengarkan juga pendapat atau argumentasi pihak terkait sebagai bahan pertimbangan, hal ini dikenal dengan azas *Audi et Alteram Partem*, sehingga gugatan yang diajukan Penggugat tidak kurang pihak/lengkap;
- c. Bahwa Penggugat telah lalai menarik Pihak yaitu PT. Duta Balai Lelang dalam perkara a quo. Bahwa terhadap objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat, pelaksanaan lelangnya menggunakan jasa PT. Duta Balai Lelang, hal ini berdasarkan Surat Permohonan Lelang dari PT. Bank Danamon Nomor: B.034/SME-R/SnD1-4/L/III/23 tanggal 3 Maret 2023 yang diantaranya menyatakan bahwa *"Eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan dimaksud, kami menggunakan jasa pra lelang PT. Duta Balai Lelang;"*
- d. Bahwa disamping itu PT. Duta Balai Lelang juga telah mengkonfirmasi berdasarkan Surat Nomor: 231/DBL-JKT/III/2023 tanggal 28 Maret 2023 yang diantaranya menyatakan bahwa *"Kami Selaku Jasa Pra Lelang PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk dengan ini menyampaikan Surat Permohonan Lelang dan Pengantar SKPT dari PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.";*
- e. Bahwa selanjutnya, perlu mencermati gugatan Penggugat yang mendalilkan salah satu objek perkara yang diagunkan Penggugat yakni SHM No. 00601/Tegal Parang yang tertulis atas nama **Nyonya Elizabeth Wiria Atmadja Sembiring** dengan luas 810 M2, dikarenakan di atas tanah tersebut sebagian juga **sudah milik saudaranya Nyonya Elizabeth Wiria Atmadja Sembiring** namun belum dipecah;



- f. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut telah membuktikan Penggugat juga telah lalai menarik Pihak yaitu Nyonya Elizabeth Wiria Atmadja Sembiring selaku salah satu pemilik objek perkara;
- g. Selanjutnya menurut Tergugat IV, Penggugat perlu memasukkan Lembaga Otoritas Jasa Keuangan. Hal ini sesuai dengan Fungsi dan Tugas Utama Lembaga Otoritas Jasa Keuangan yaitu melakukan pengawasan pada semua kegiatan di sektor keuangan. Adapun pengawasannya meliputi kegiatan yang terdapat pada sektor pasar modal, industri keuangan nonbank dan sektor perbankan. Disamping itu Otoritas Jasa Keuangan sangat berfungsi untuk membantu kebijakan secara keseluruhan dalam kaitan tugas negara untuk menjaga sistem perekonomian nasional yang dikerjakan oleh pemerintah, OJK, maupun lembaga penjamin simpanan dan lembaga-lembaga lainnya yang penting untuk saling bahu-membahu menjaga kestabilan perekonomian nasional;
- h. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976** yang menyebutkan "*bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat*" jo. **Yurisprudensi MA RI Nomor 1566 K/Pdt/1983** yang menyebutkan "*gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium*", maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. **Eksepsi Gugatan Kabur/Obscuur Libel**

Bahwa setelah mencermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dapat dipahami bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur, antara lain sebagai berikut :

Tidak merinci secara jelas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Para Tergugat terutama Tergugat IV, serta mengaburkan Wanprestasinya dengan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

- a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, khususnya formulasi gugatan, padahal a gar gugatan



dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*);

- b. Bahwa esensi pokok gugatan Penggugat adalah mendalilkan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi setelah dicermati dalam Posita maupun Petitum gugatan Penggugat tidak ada dalil yang menyatakan dan menyebutkan bahwa tindakan mana yang dilakukan oleh Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat IV, namun pada faktanya dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
- c. Bahwa Penggugat hendak mengaburkan Wanprestasinya/kelalaiannya dalam melaksanakan kewajibannya atas pemberian fasilitas kredit yang telah diterima dengan mengajukan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;
- d. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat IV menjual obyek lelang adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum tanpa merinci alasannya, adalah dalil yang sangat tidak jelas dan tidak logis, karena berdasarkan **Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 135/PMK.01/2006** tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Tergugat IV diberi tugas untuk melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Sehingga gugatan Penggugat yang tidak merinci perbuatan apa dan yang mana yang dilakukan Tergugat IV merupakan gugatan yang tidak jelas, terlalu umum dan kabur, karena seolah-olah Lelang adalah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak;

#### POKOK PERKARA :

1. Bahwa terhadap hal – hal yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon agar dapat menjadi bagian dari pokok perkara ini;
2. Tergugat IV menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal– hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat IV;
3. Bahwa Tergugat IV adalah perantara lelang dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I;

Halaman 74 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



4. Bahwa Tergugat IV hanya akan menyampaikan dalil-dalil yang berkaitan langsung dengan kapasitas Tergugat IV sebagai Instansi Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai pelaksana lelang atas objek berupa :
  - a. Sebidang tanah dan bangunan berikut bangunan di atasnya, seluas 810 M2, sesuai dengan SHM No. 00601/Tegal Parang atas nama Nyonya Elizabeth Wiria Atmadja Sembiring yang terletak Jl. Mampang Prapatan XIV No. 15 RT.011/1, Mampang Prapatan. Kota Jakarta Selatan dan;
  - b. Sebidang tanah dan bangunan berikut bangunan di atasnya, seluas 252 M2, sesuai dengan SHM No. 1007/Tanjung Barat atas nama Tigor Charles Meiko Sihite yang terletak komp. Tanjung Barat Indah Blok I Persil No. 9, Kel. Tanjung Barat, Kec. Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan;
5. Bahwa Tergugat IV adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satu tugasnya melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan *in casu* objek perkara *a quo*;
6. Bahwa sebelum Tergugat IV menanggapi keseluruhan dalil-dalil Penggugat, perlu kiranya memahami permasalahan perkara *a quo* dan yang sepatutnya menjadi concern, yaitu bermula pada WANPRESTASI nya salah satu pihak dalam suatu perikatan, sehingga pihak yang lalai / WANPRESTASI harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga. Akibat atau sanksi wanprestasi ini dimuat dalam **Pasal 1239 KUH Perdata** yang menerangkan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya;
7. Bahwa sebagaimana diketahui, Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I telah menandatangani perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, S.H., (Turut Tergugat II) dan menyetujui apa yang tertuang dalam isi Perjanjian dimaksud. Hal ini sesuai dengan **Perjanjian Kredit Nomor: 171 tanggal 10 Juni 2016 jo. Perubahan Perjanjian Nomor : 50 tanggal 30 Mei 2018**;

Halaman 75 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



8. Bahwa berdasarkan **Pasal 1320 KUHPerdata**, syarat sahnya suatu Perjanjian diperlukan empat syarat yaitu : a) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; c) suatu hal tertentu; dan d) suatu sebab yang halal;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata** yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”
10. Bahwa berdasarkan ketentuan dimaksud, para pihak yang telah mengikatkan diri dalam perjanjian dimaksud seharusnya saling mematuhi hak dan kewajiban masing-masing;
11. Maka sesuai dengan Pasal Dalam **Pasal 1233 KUH Perdata** menyatakan, bahwa *“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”*, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan/perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh mereka
12. Bahwa selanjutnya di dalam **Pasal 8 pada Perubahan Perjanjian Nomor : 50 Tanggal 30 Mei 2018** dimaksud telah disebutkan tentang Jaminan Atas Pemberian Kredit yang berbunyi :

*“8.1. Untuk menjamin pembayaran lunas, penuh tertib dan dengan sebagaimana mestinya semua jumlah uang yang berhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank berdasarkan Perjanjian ini dan perubahan dan/atau perpanjangannya, baik jumlah pokok pinjaman, bunga denda (jika ada) dan biaya-biaya lainnya, maka Debitur menyerahkan pada Bank, jaminan yang pernyataan hak kepemilikannya dibuktikan dengan dokumen atau perjanjian-perjanjian yang dibuat dalam bentuk, jumlah dan isi yang memuaskan Bank, termasuk tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut, berikut segala tambahan dan/atau penggantinya yang diuraikan dalam perjanjian terpisah, namun merupakan satu kesatuan dari perjanjian ini, yaitu : -----*

  - a) *Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam sertipikat Hak Milik Nomor: 00601/Tegal Parang dst.... terdaftar atas nama Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring;*



- b) *Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam sertifikat Hak Milik Nomor: 1007/Tanjung Barat dst ... terdaftar atas nama Tigor Charles Meiko Sihite;*
13. Bahwa hal tersebut telah membuktikan bahwa Penggugat selaku Direktur PT. Jakarta Sinergi Multidiv telah memberikan Jaminan atas pemberian kredit yang diajukan kepada Tergugat I;
14. Bahwa Perjanjian Penanggungan dimaksud dimaknai suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang menakala orang ini sendiri tidak memenuhinya;
15. Bahwa dengan demikian Penggugat selaku Direktur bertanggung jawab penuh dalam melaksanakan tugasnya untuk kepentingan perseroan dalam mencapai maksud dan tujuannya dan dengan berdasar atas itikad baik serta mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
16. Bahwa selanjutnya, Debitur (PT. Jakarta Sinergi Multidiv) telah dinyatakan macet oleh Tergugat I. Hal ini berdasarkan **Surat Pernyataan dari PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk** (Tergugat I) yang bermeterai cukup dan dikeluarkan pada tanggal 3 Maret 2023, yang isinya antara lain :
- a. Bahwa fasilitas kredit atas nama Debitur sudah benar-benar wanprestasi atau dikategorikan sebagai kredit macet;
- b. Bahwa sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit maupun syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit dan atau menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Bank Danamon akan mengupayakan penyelesaian kredit Debitur dengan melakukan penjualan agunan secara lelang melalui KPKNL sesuai dengan ketentuan yang berlaku dst...;
17. Bahwa pernyataan dimaksud dilandaskan pada **Pasal 13 dalam Perubahan Perjanjian Nomor : 50 Tanggal 30 Mei 2018** yang menyatakan :
- "13.1. Bilamana angsuran hutang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah terhutang lain yang timbul berdasarkan Perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang*



*ditentukan dalam Perjanjian ini dan/atau perubahan dan/atau perpanjangannya, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya; “*

18. Bahwa selanjutnya berdasarkan **Pasal 114 ayat (3) UUPT** menentukan bahwa *setiap anggota direksi ikut bertanggungjawab secara pribadi atas kerugian perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya*. Sehubungan dengan hal ini, Penjelasan **Pasal 113 ayat (3) UUPT** menyebutkan bahwa *ketentuan pada ayat ini menegaskan bahwa apabila dewan komisaris bersalah atau lalai dalam menjalankan tugasnya sehingga mengakibatkan kerugian pada perseroan karena pengurusan yang dilakukan direksi, anggota dewan komisaris tersebut ikut bertanggungjawab sebatas kesalahan atau kelalaiannya;*
19. Bahwa dengan menimbang ketentuan **Pasal 1832 KUH Perdata: Penanggung tidak dapat menuntut supaya barang milik debitur lebih dulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya**, maka sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit maupun syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit dan atau menurut **Undang-Undang No. 4 Tahun 1996** tentang Hak Tanggungan, PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk (Tergugat I) selanjutnya mengupayakan penyelesaian kredit Debitur dengan melakukan penjualan agunan secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
20. Bahwa selanjutnya Tergugat I mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat IV sesuai dengan suratnya Nomor: B.034/SME-R/SnD1-4/L/III/23 tanggal 3 Maret 2023 serta melalui perantara jasa pra lelang PT. Duta Balai Lelang sesuai dengan suratnya Nomor: 231/DBL-JKT/III/2023 tanggal 28 Maret 2023;
21. Bahwa perlu ditegaskan kapasitas Tergugat IV dalam permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dimaksud adalah sebagai instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satu tugasnya melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan *in casu* objek perkara *a quo*;



22. Bahwa bersamaan dengan permohonan lelang *a quo*, Tergugat I telah melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 5 dan Pasal 6 ayat 5 huruf a Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut Perdirjen Lelang)**;
23. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang baik yang bersifat umum maupun khusus yang diajukan oleh Tergugat I sebagai Pemohon Lelang telah lengkap serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Tergugat IV tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) yang berbunyi :
- “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.”***
24. Bahwa jenis pelaksanaan lelang yang diajukan oleh Tergugat I adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dimana hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari diutamakannya kedudukan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan. Hal tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan yang tertuang dalam **Sertifikat Hak Tanggungan, yang berirah-irah “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”**;
25. Bahwa selain itu, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara *a quo* adalah guna memenuhi ketentuan **Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”**;
26. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, dimaknai apabila debitur cidera janji, kreditur



tanpa persetujuan debitur dapat menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Konsep dimaksud dikenal dengan istilah Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata;**

27. Bahwa kemudian **Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan** berbunyi **“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”;**
28. Bahwa selanjutnya Tergugat IV menetapkan tanggal pelaksanaan lelang sesuai dengan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-2771/KNL.0704/2023 tanggal 9 Mei 2023;
29. Bahwa berdasarkan surat dimaksud, telah ditetapkan pada Hari Rabu Tanggal 14 Juni 2023 akan dilaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek perkara *a quo*;
30. Bahwa terhadap objek perkara *a quo* telah dilaksanakan lelangnya oleh Tergugat IV pada tanggal 14 Juni 2023, dan dinyatakan **TIDAK ADA PEMINAT (TAP)** berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 303/28/2023;
31. Bahwa berdasarkan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adiministrasi Pengadilan**, yaitu pada **halaman 149**, yang berbunyi: **“bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan;”**
32. Bahwa berdasarkan **Pasal 25 PMK Lelang** telah dinyatakan secara tegas bahwa: **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan;”**
33. Bahwa perlu ditegaskan terhadap objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yaitu sebidang tanah tercatat dalam SHM No. 00601 telah diikat dengan ikatan yang sempurna berdasarkan **Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 5085/2016 tanggal 24 Agustus 2016**, dan **Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Kedua No. 3507/2018 tanggal 11 Juli 2018;**



34. Dan terhadap objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yaitu sebidang tanah tercatat dalam SHM No. 1007 juga telah diikat dengan ikatan yang sempurna berdasarkan

**Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 4191/2018 tanggal 8 Juli 2018;**

35. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan dimaksud mempunyai kekuatan eksekutorial berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 dan telah memenuhi persyaratan lelang sesuai dengan PMK Lelang maupun **Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per-02/KN/2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut Perdirjen Lelang);**

36. Bahwa hal dimaksud juga tertuang dalam **Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan** yang berbunyi *“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”;*

37. Bahwa disamping itu pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* juga dikuatkan dengan ketentuan dalam **Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan;**

38. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, Tergugat IV sebagai satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan dalam melaksanakan salah satu tugasnya melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan selalu berpedoman pada peraturan dan perundangan yang berlaku, maka bagaimana mungkin perbuatan yang berdasar Undang-Undang dan ketentuan yang berlaku dianggap sebagai sebuah perbuatan yang melawan hukum;

39. Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUHPerdara** jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

*Halaman 81 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



- Harus ada perbuatan;
  - Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
  - Harus ada unsur kesalahan;
  - Harus ada kerugian yang diderita;
  - Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.
40. Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;
41. Dalam permasalahan *a quo*, Tergugat IV sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun dengan hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;
42. Bahwa selanjutnya Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya yang meminta Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas objek perkara *a quo*;
43. Bahwa sesuai dengan **Pasal 227 ayat (1) HIR/Pasal 261 RBg**, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi, sehingga sangat tidak beralasan jika Penggugat yang mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum namun mengajukan sita jaminan. Bahwa apabila mendasarkan pada Wanprestasi, Penggugatlah yang telah nyata-nyata melakukan Wanprestasi, maka bagaimana mungkin malah mengajukan tuntutan sita jaminan;
44. Bahwa pelaksanaan sita jaminan harus ada sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan Penggugat. Disamping itu pelaksanaan sita jaminan harus memperhatikan **SEMA No. 2 Tahun 1962, tertanggal 25 April 1962** yang harus disebutkan luas serta batas-batasnya, sedangkan dalam gugatan Penggugat tidak mencantumkan dengan jelas batas-batas objek sengketa;



45. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, sudah selayaknya dalil Penggugat yang memohon dapat diletakkan sita jaminan **tidak dapat diterima / ditolak**;
46. Bahwa selanjutnya menanggapi dalil Penggugat dalam gugatannya Halaman 14 yang menyatakan *tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III beserta Tergugat IV yang hendak melakukan pelelangan terhadap objek tersebut yang tentunya tidak memenuhi syarat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebab tanah dan bangunan a quo, bukan milik PT. Jakarta Sinergi Multidiv (Debitur Tergugat II), melainkan harta pribadi Sdr. Tigor Charles Meiko Sihite dan Istrinya*, merupakan dalil yang mengada-ada dan bertentangan dengan bukti yang ada;
47. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, S.H., Nomor: 171 tanggal 10 Juni 2016 pada halaman 6 dan 7, telah disebutkan bahwa kedudukan “Nyonya Elizabeth Wiriatmadja Sembiring adalah sebagai **PENJAMIN**”;
48. Bahwa jelas pada Halaman 42 dan 43 dalam Perjanjian Kredit dimaksud juga telah tertulis Jaminan Atas Pemberian Kredit yaitu “Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00601/Tegal Parang, terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kelurahan Tegal Parang, setempat dikenal dengan Jalan Mampang Prapatan XIV Nomor: 15, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 01 seluas 810 M2, terdaftar atas nama Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring;
49. Bahwa berdasarkan Pasal 13 dalam perjanjian dimaksud telah diatur tentang Peristiwa dan Kelalaian yang menyatakan bahwa “Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang berikut segala perubahannya, seluruh jumlah pinjaman dari Debitur terhadap Bank baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yangterhutang berdasarkan Perjanjian dapat ditagih dan wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantaraan pengadilan, yang semuanya dengan ini dinyatakan oleh Debitur secara tegas dikesampingkan, Bank dapat langsung mengeksekusi salah satu atau lebih harta benda

Halaman 83 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



yang dijamin, menjual harta benda yang dijamin oleh Debitur dan/atau Penjamin kepada Bank dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dst.....;

50. Bahwa selanjutnya berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Notaris Marina Soewana, S.H., Nomor: 50 tanggal 30 Mei 2018 pada halaman 6, telah disebutkan dengan tegas bahwa kedudukan Para Penghadap yaitu "Nyonya Elizabeth Wiriatmadja Sembiring dan Tuan Tigor Charles Meiko Sihite, adalah sebagai **PENJAMIN**";

51. Bahwa selanjutnya pada Pasal 8 Perjanjian Kredit Nomor: 50 dimaksud juga telah tertulis Jaminan Atas Pemberian Kredit yaitu :

a. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00601/Tegal Parang, terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kelurahan Tegal Parang, setempat dikenal dengan Jalan Mampang Prapatan XIV Nomor: 15, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 01 seluas 810 M2, terdaftar atas nama Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring;

b. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1007/Tanjung Barat, terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Jagakarsa, Kelurahan Tanjung Barat, setempat dikenal dengan Jalan Komplek Tanjung Barat Indah Blok I Persil Nomor: 9, seluas 252 M2 terdaftar atas nama Tigor Charles Meiko Sihite;

52. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 9.3. Perjanjian Kredit Nomor: 50 dimaksud, juga telah disebutkan bahwa Debitur berjanji dan mengikat diri kepada Bank untuk tidak melakukan atau menyuruh melakukan tindakan-tindakan apapun juga yang dapat menghambat usaha Bank dalam melaksanakan hak-hak Bank tersebut di atas, termasuk tetapi tidak terbatas untuk langsung menjual harta benda yang dijamin oleh Debitur dan/atau Penjamin kepada Bank baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dst ...;

53. Bahwa selanjutnya Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring dan Tuan Tigor Charles Meiko Sihite berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan Nomor: 172 tanggal 10 Juni 2016 telah memberikan



Kuasa kepada Pihak PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas bidang tanah Hak Milik Nomor: 00601/Tegal Parang, guna menjamin pelunasan utang "PT. Jakarta Sinergi Multidiv" ;

54. Bahwa disamping itu Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring dan Tuan Tigor Charles Meiko Sihite berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan Nomor: 51 tanggal 30 Mei 2018 kembali memberikan Kuasa kepada Pihak PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) atas bidang tanah Hak Milik Nomor: 00601/Tegal Parang, guna menjamin pelunasan utang "PT. Jakarta Sinergi Multidiv";
55. Selain itu, Tuan Tigor Charles Meiko Sihite dan Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring juga memberikan Kuasa kepada Pihak PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) atas bidang tanah Hak Milik Nomor: 1007/Tanjung Barat, guna menjamin pelunasan utang "PT. Jakarta Sinergi Multidiv", hal ini tertuang dalam Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan Nomor: 65 tanggal 27 Juli 2018;
56. Bahwa berdasarkan semua dalil-dalil diatas, maka telah terbukti dan tidak terbantah lagi bahwa gugatan Penggugat tidaklah berdasar hukum. Penggugat secara sadar telah menandatangani dan mengikatkan diri dengan sebuah Perjanjian Kredit serta memberikan jaminan demi pelunasan utang "PT. Jakarta Sinergi Multidiv";
57. Bahwa Penggugat hendak menghalang-halangi dan menghambat pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Bahwa Penggugat sebagai Penjamin dikarenakan WANPRESTASI-nya seharusnya memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUH Perdata yang menerangkan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya;



58. Bahwa perlu kembali dipertegas, pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan milik Penggugat yang merupakan PENJAMIN dari PT. Jakarta Sinergi Multidiv, adalah dalam rangka penyelesaian kewajiban hutang "PT. Jakarta Sinergi Multidiv" kepada Tergugat I yang secara fakta telah melaksanakan kewajibannya dan memberikan fasilitas kredit yang telah dinikmatinya;
59. Bahwa disamping hal-hal tersebut di atas, perlu digarisbawahi bahwa proses pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Tergugat IV atas permohonan dari Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam **Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189** sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan **Staatsblad 1941:3**) j/s. PMK Lelang dan Perdirjen Lelang;
60. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat IV mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka berdasarkan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149** dengan tegas menyatakan "*bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.*" Jadi dengan demikian Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat IV tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi :**

1. Menerima eksepsi-eksepsi Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

#### **Dalam Pokok Perkara:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 14 Juni 2023 dan produk hukum Risalah Lelang No. 303/28/2023 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan menolak Tuntutan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa perlu diketahui Turut Tergugat I dalam melakukan proses penerbitan hak atau peralihan maupun pencatatan dan Penghapusan apapun dalam objek perkara A quo telah mempertimbangkan fakta-fakta sebagaimana sesuai data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
3. Bahwa sesuai dengan keterangan diatas, Turut Tergugat I dalam melakukan proses kegiatan pada objek hak atas tanah baik itu Hak Milik maupun Hak-Hak lainnya telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (UU Nomor 5 tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan.
4. Bahwa terhadap gugatan ini dimana terdapat pencatatan Hak Tanggungan (sesuai dengan petitem gugatan Penggugat) terhadap objek perkara Hak Milik No. 1007/Tanjung Barat dan Hak Milik No. 601/Tegal

Halaman 87 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Parang milik atas nama masing-masing Tigor Charles Meiko Sihite dan Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring, dimana menurut Penggugat seharusnya atas perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat bilamana terjadi masalah bukanlah meletakkan jaminan ataupun Hak Tanggungan milik Pribadi, sekalipun menjabat dalam perusahaan tersebut, dalam hal ini PT. Jakarta Sinergi Multidiv;

5. Bahwa selanjutnya diketahui didalam gugatan penggugat, berdasarkan perkara 570/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel, Penggugat berkeberatan atas objek kepemilikan tanahnya (Penggugat) diletakkan Hak Tanggungan, karena menurut Penggugat atas perjanjian yang terjadi haruslah menarik asset dari Perusahaan sebagai debiturnya;
6. Bahwa selanjutnya kami jelaskan terkait isi buku tanah yang ada pada kami,yang dijadikan objek perkara dalam perkara ini antara lain:

- **Hak Milik No. 1007/Tanjung Barat**

- a. Atas objek ini terbit tanggal 9 September 1991 beralamat di Jl. Komp Tanjung Barat Indah Blok.I. Persil No. 9 berdasarkan pemisahan dari Hak Guna Bangunan No. 180/Tanjung Barat sesuai dengan Gambar Situasi tanggal 7-5-1991 No. 520/1991 seluas 252 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Tigor Charles Meiko Sihite;
- b. Bahwa atas objek ini sekarang telah beralih keatas nama Tigor Charles Meiko Sihite berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Otty Hari Chandra Ubayani,SH tanggal 06-11-2006 No.148/2006;
- c. Bahwa selanjutnya atas objek ini sekarang telah diletakkan Hak Tanggungan No. 4191/2018 Peringkat Pertama APHT PPAT ERAWATI ROSSANTI, SH, M.Kn Tgl 31/07/2018 No. 03/2018 oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan;
- d. Bahwa selanjutnya terhadap objek ini tercatat informasi perkara berdasarkan Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa tanggal 24 Agustus 2023 No. 384/ND.31.74-600.MP.02.01/VIII/2023, bidang tanah ini sedang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor Register 570/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel, dimana Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan menjadi pihak sebagai pihak Turut Tergugat I;

Halaman 88 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- **Hak Milik No. 601/Tegal Parang**

- Atas objek ini terbit tanggal 14 Oktober 2014 beralamat di Jl. Mampang Prapatan XIV No.15 RT.011 RW.01 (d/h Jl. Warung Buncit X No.15) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tanggal 19/09/2014 264/HM/BPN-31.74/2014 seluas 810 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Nyonya Elizabeth Wiriaatmaja Sembiring;
- Bahwa atas objek ini sekarang telah beralih keatas nama Nyonya Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring berdasarkan Akta Jual Beli PPAT tanggal 16/01/2015 No. 1/2015 yang dibuat oleh Eveline Gandauli Rajagukguk,SH selaku PPAT;
- Bahwa selanjutnya atas objek ini sekarang telah diletakkan Hak Tanggungan No. 3507/2018 Peringkat Kedua APHT PPAT LAURENSIA SITI NYOMAN Tgl 26/06/2018 No. 95/2018 oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan;
- Bahwa selanjutnya terhadap objek ini tercatat informasi perkara berdasarkan Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa tanggal 24 Agustus 2023 No. 384/ND.31.74-600.MP.02.01/VIII/2023, bidang tanah ini sedang menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor Register 570/Pdt.G/2023/Pn.Jkt.Sel, dimana Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan menjadi pihak sebagai pihak Turut Tergugat I;
- Bahwa atas objek perkara ini juga telah dicatatkan blokir pada hari senin tanggal 23-10-2023 jam 16.00 menit 02 detik 23 telah dilakukan pencatatan blokir berdasarkan permohonan blokir dari Bilhuda,SH (Avokat & Konsultan Hukum Kantor Hukum Bilhuda,SH dan Partners) selaku kuasa dari Elizabeth Wiriaatmadja Sembiring tanggal 16-10-2023 No. 19/KHB/X/2023 dengan alasan sedang bergulir perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan nomor register perkara No. 570/Pdt.G/2023/Pn.Jkt.Sel dan untuk memberikan perlingungan hukum dan mencegah tindakan kesewenang-wenangan pihak PT. Bank Danamon Indonesia,Tbk;

Halaman 89 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

**Disclaimer**

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



- f. Bahwa terhadap hal lain dalam gugatan ini tidak perlu TURUT TERGUGAT I tanggapi, karena merupakan masalah internal antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan Turut Tergugat I, agar yang terhormat Majelis Hakim memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat kemudian mengajukan Repliknya pada tanggal 16 November 2023 dan atas Replik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV juga telah mengajukan Dupliknya masing-masing pada tanggal 23 November 2023, semuanya sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengajukan eksepsi yang salah satu diantaranya adalah eksepsi mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara Relatif untuk mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah mengajukan bukti awal sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, diberi tanda bukti.....**T.I T.II T.III-1;**
2. Fotokopi Perubahan Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, diberi tanda bukti.....**T.I T.II T.III-2;**



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

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan bukti awal dalam perkara a quo walau telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, yang untuk menyingkat uraian Putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini;

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara Relatif untuk mengadili gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo dengan dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah suatu tindakan yang tidak tepat, karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili secara relatif perkara a quo. Hal tersebut secara jelas dan tegas dinyatakan dalam perjanjian-perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani antara Tergugat III dengan Penggugat, yaitu :
  - a. Akta Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat;
  - b. Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PPWKP/048/0617 tanggal 7 Juni 2017;
  - c. Akta Perubahan Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat;
  - d. Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga ("Surat Persetujuan") Nomor PP/394/0520 tanggal 18 Mei 2020;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PP/PRP/005/0520 tanggal 20 Mei 2020;
  - f. Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga (“Surat Persetujuan”) Nomor PP/GM/139/1020 tanggal 5 November 2020;
  - g. Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor PK/GM/137/1120 tanggal 10 November 2020;
  - h. Perjanjian Kredit Angsuran Berjangka Nomor PK/GM/138/1120 tanggal 10 November 2020;
  - i. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PP/PRP-GM/013/1120 tanggal 10 November 2020;
  - j. Perjanjian Perubahan Nomor PP/0331/0521 tanggal 5 Mei 2021;
  - k. Persetujuan Penundaan Pembayaran Bunga (“Surat Persetujuan”) Nomor PP/0236/0422 tanggal 1 April 2022;
  - l. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0243/0422 tanggal 1 April 2022;
  - m. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0244/0422 tanggal 1 April 2022;
  - n. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0245/0422 tanggal 1 April 2022;
  - o. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0251/0422 tanggal 1 April 2022;
  - p. Perjanjian Kredit Berjangka Nomor PK/0252/0422 tanggal 1 April 2022;
  - q. Perubahan dan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Kredit Nomor PP/PRP/0055/1121 tanggal 1 April 2022;
2. Bahwa pada Pasal 16 angka 16.13 Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat dan Pasal 16 angka 16.11 Perubahan Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat Para Pihak telah sepakat dan memilih kedudukan hukum, sebagai berikut :

Halaman 92 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



*“Menegenai Perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta.”;*

3. Bahwa sehingga mengenai perjanjian dan segala akibatnya memilih tempat kedudukan hukum yang tetap untuk menyelesaikan perselisihan adalah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta, bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan yang pada pokoknya menolak/tidak sependapat dengan dalil eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsinya, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah mengajukan bukti awal berupa bukti surat tanda T.I T.II T.III-1 dan T.I T.II T.III-2;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengenai kewenangan mengadili/kompetensi Relatif, maka berdasarkan Pasal 136 HIR Pengadilan harus mempertimbangkan dan memutus terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa tibalah saatnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, apakah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo?;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari pokok permasalahan dalam perkara aquo yaitu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yaitu penerapan bunga atas kredit yang diberikan kepada Penggugat sebesar 12% (dua belas persen) per tahun tidak sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian dalam Akta Perjanjian pemberian fasilitas Kredit terdapat klausula baku yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu penetapan kewajiban Debitur dilakukan secara sepihak sebesar Rp29.295.914.166,00 (dua puluh sembilan miliar dua ratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus empat belas ribu seratus enam puluh enam rupiah). Terlebih jaminan atas fasilitas kredit tersebut berupa Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan Nomor : 00601 yang tertulis atas nama Nyonya Elizabeth Wiria Atmadja Sembiring, dengan luas 810 M<sup>2</sup> dan Serifikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik atas tanah dan bangunan Nomor : 1007 yang tertulis atas nama Tigor Charles Meiko Sihite, dengan luas 252 M<sup>2</sup> telah dilakukan pelelangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I T.II T.III-1 berupa Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat dan bukti T.I T.II T.III-2 berupa Perubahan Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018, dibuat di hadapan Marina Soewana, SH., Notaris di Jakarta Pusat, maka diperoleh fakta hukum bahwa benar pada tahun 2016 Penggugat telah mendapatkan fasilitas kredit dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, sejumlah Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) dengan suku bunga 12% (dua belas persen) per tahun. kemudian pada tahun 2018 Penggugat kembali mendapatkan penambahan fasilitas kredit dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) untuk rekening koran dan Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) untuk Kredit Berjangka 2 dengan suku bunga 10,5% (sepuluh koma lima persen) per tahun. Atas fasilitas kredit tersebut Penggugat memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan Nomor : 00601 yang tertulis atas nama Nyonya Elizabeth Wiria Atmadja Sembiring, dengan luas 810 M<sup>2</sup> dan Serifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan Nomor : 1007 yang tertulis atas nama Tigor Charles Meiko Sihite, dengan luas 252 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR menyebutkan :

- “(1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.*
- (2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang*

Halaman 94 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



*ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.).*

- (3) *Bilamana tempat diam dari tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang dari pada penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu.*
- (4) *Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.”;*

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan “*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.*”;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim menilai bahwa apa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo merupakan hal-hal yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III (PT. Bank Danamon Indonesia Tbk) dalam perjanjian pemberian fasilitas kredit sehingga jika Penggugat ingin melakukan penyelesaian sengketa atas hal yang telah tercantum dalam perjanjian tersebut sudah sepatutnya dapat menggunakan pilihan hukum yang telah pula disepakati dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 16 masing-masing dalam Perjanjian Kredit Nomor 171 tanggal 10 Juni 2016 dan Perubahan Perjanjian Nomor 50 tanggal 30 Mei 2018 para pihak telah sepakat memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta sehingga Majelis Hakim menilai bahwa penerapan Pasal 118 ayat (4) HIR dan Pasal 1338 KUHPerdara lebih tepat jika dibandingkan dengan Pasal 118 ayat (2) HIR sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Oleh karena alasan tersebut, Majelis Hakim berpendapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengenai kompetensi relatif tersebut beralasan hukum sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dikabulkan, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara Perdata Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp557.000,00 (lima ratus lima puluh tujuh rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis, tanggal 28 Desember 2023, oleh kami, Djuyamto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Anry Widyo Laksono, S.H., M.H., dan Agung Sutomo Thoba, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 4 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Adelina Hutabarat, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat IV, dan Kuasa Turut Tergugat I tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Anry Widyo Laksono, S.H., M.H.

Djuyamto, S.H., M.H.

2. Agung Sutomo Thoba, S.H., M.H.

Halaman 96 dari 97 Putusan Perdata Gugatan Nomor 570/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Panitera Pengganti,

**Adelina Hutabarat, S.H.**

Perincian Biaya :

|                            |   |    |             |
|----------------------------|---|----|-------------|
| 1. Biaya Pendaftaran ..... | : | Rp | 30.000,00;  |
| 2. Biaya Proses .....      | : | Rp | 100.000,00; |
| 3. Penggandaan .....       | : | Rp | 85.000,00;  |
| 4. Panggilan.....          | : | Rp | 252.000,00; |
| 5. PNBP Panggilan .....    | : | Rp | 70.000,00;  |
| 6. Materai .....           | : | Rp | 10.000,00;  |
| 7. Redaksi .....           | : | Rp | 10.000,00;  |
| Jumlah                     | : | Rp | 557.000,00; |

(lima ratus lima puluh tujuh rupiah)