



PUTUSAN

Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada tingkat pertama memberikan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

NURHAYATI, Tempat / tanggal lahir : Jakarta, 21 Mei 1968, Agama: Islam, Pekerjaan: Swasta, Alamat: Jalan Enim No.75 RT.02/ RW.03 Sungai Bambu Tanjung Priok Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Indra Kasyanto, SH, M.Si, CPL adalah Advokat pada Kantor Advokat " Indra Kasyanto, SH, M.Si., CPL & Rekan, berkantor di Perumahan Alam Indah Blok D4 No.18 Rt.02/Rw.07 Kel. Poris Plawad Indah Kec. Cipondoh Tangerang, 15148. HP. 0812-95219115, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 054/AIK/III/2019 tanggal 25 Maaret 2019 untuk selanjutnya yang disebut sebagai **PENGUGAT**;

LAWAN

1. KEPALA CABANG BANK RAKYAT INDONESIA, beralamat di Rukan Artha Gading Niaga Blok B No.1 Jakarta 14420., dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Ambar R Yusmawati S.H., M.H., Achmad Paku Braja AA, S.H., Noor Holis Ihsan S.H., Kumara Anindita Drestanta, Dhanny Soehendro, Frans Evan, Nabil Jamal Hatim, Ira Susiana, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri merupakan karyawan PT. Bank Rakyat Indonersia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B 296/KC-V/ADK/05/2019, tertanggal 15 Mei 2019, untuk selanjutnya yang disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bogor, beralamat di Jalan Veteran No. 45 Panaragan Bogot Tengah, Kota Bogor - Jawa Barat 16125. dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Tio Serepina Siahaan S.H., L.LM., Pangihutan Siagian S.H., M.H., Selo Tarnando S. Dwi Susianto Guntoro S.H., Agus Rodani, Helda Anggraini Octavina S.H., L.L.M., Sugeng Widodo S.H., L.L.M., Nirmala Azizah S.H., Trie Nurul Widya Wardhani S.H., Popi Damayanti, Sodi Haryatiningsih, Arif Septian Prabowo, kesemuanya mengambil domisili hukum di Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di

Halaman 1 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gedung Djuanda I Lantai 15 Kementrian Keuangan, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surta Kuasa Khusus Nomor SKU-201/MK.1/2019, tertanggal 28 Mei 2019, untuk selanjutnya yang disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat, serta memperhatikan bukti tulisan serta Saksi Penggugat, dan mendengar keterangan Tergugat, serta memperhatikan bukti tulisan Tergugat ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 27 Maret 2019 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 29 Maret 2019, dibawah Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr., telah menggugat pihak Para Tergugat dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang di tanah tersebut ada rumahnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 05307/Tugu yang berlokasi alamat di Jalan Poncol Rt.002/Rw.010 Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Depok;
2. Bahwa Penggugat menjaminkan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 05307/Tugu yang berlokasi alamat di Jalan Poncol Rt.002/Rw.010 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis Kota Depok atas nama NURHAYATI sebesar Rp. 700.000.000,00 (Tujuh Ratus Juta Rupiah).;
3. Bahwa perjanjian akad kredit padaTanggal 28 Januari 2015;
4. Bahwa perpanjangan perjanjian akad kredit pada Tanggal 31 Oktober 2016.;
5. Bahwa perjanjian nya berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017 Itu disebabkan karena sistemik.;
6. Bahwa Pembayaran angsuran yang dilakukan oleh penggugat di debet langsung dari rekening Penggugat.;
7. Bahwa Penggugat telah membayar tiap bulan bunganya berkisar Rp. 25.000.000,00 (Dua Puluh Lima Juta Rupiah).;
8. Bahwa Penggugat sempat melakukan komplain pada Tergugat di karenakan angsuran cicilan penggugat terdebit selama untuk 3 kali atau 3 (tiga) bulan namun tidak masuk kedalam sistem.;
9. Bahwa akibat dari tidak masuknya angsuran Penggugat untuk angsuran selama 3 bulan, maka penggugat terkena Daftar Hitam Nasabah (DHN).
10. Bahwa Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Artha gading memutuskan Perjanjian Kredit pada Penggugat secara sepihak. ;

Halaman 2 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Penggugat akan mengajukan Take Over kredit Pinjaman ke Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Harmoni, karena Penggugat terkena Daftar Hitam Nasabah maka permohonan Pinjaman Kredit Penggugat di tolak.;
12. Bahwa akibat Penggugat Terkena Daftar Hitam Nasabah maka Proses pengajuan kredit penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) di tolak oleh Bank Tabungan Negara Kantor Pusat Harmoni Jakarta Pusat.;
13. Bahwa pemberitahuan surat lelang di buat lewat tertanggal 15 Maret 2019.;
14. Bahwa surat lelang di kirim via Whatsaap pada tanggal 18 Maret 2019;
15. Bahwa penggugat menerima pemberitahuan pelelangan lewat Nomor Handphone 082112201815. (Whatsapp)
16. Bahwa menurut penggugat melalui prosedur yang tidak lazim sebagaimana mestinya yang resmi.;
17. Bahwa ketentuan KUHPdata Pasal 1365 yang berbunyi : “ *bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut* ”. ;
18. Bahwa karena Penggugat terkena Daftar Hitam Nasabah maka penggugat mengalami kerugian yang nilainya sebesar Rp. 7.000.000.000,00 (Tujuh Milyar Rupiah). ;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan – alasan tersebut di atas Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mengutus dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan.
2. Menyatakan secara hukum Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat (Onrechtmatigedaad).
3. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 05307 / Tugu yang berlokasi alamat di Jalan Poncol Rt.002/Rw.010 Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Depok.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian Materil dan Imateriil sebesar Rp. 7.000.000.000,00 (Tujuh Milyar Juta Rupiah) , secara tunai dan seketika
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul, akibat perkara ini .

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat telah datang menghadap kuasa hukumnya sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I hadir menghadap kuasa hukumnya sebagaimana tersebut di atas, dan Tergugat II hadir menghadap kuasa hukumnya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Majelis Hakim telah memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk terlebih dahulu menempuh perdamaian melalui mediasi sebagaimana yang di amanatkan oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sutedjo Bomantoro, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara selaku Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 180/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr., tertanggal 24 Juli 2019 akan tetapi upaya perdamaian yang dibantu oleh Mediator tersebut tidak berhasil mencapai perdamaian sebagaimana disebutkan dalam Surat Laporan Mediator tertanggal 24 Juli 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, dan atas surat gugatan yang dibacakan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. KESALAHAN GUGATAN ATAS OBJEK SENGKETA (*ERROR IN OBJECTO*)

1. Bahwa Setelah Tergugat I pelajari dalil-dalil Gugatan dari Penggugat, dan disesuaikan dengan bukti dokumen dan fakta yang ada di Tergugat I, maka pada intinya Penggugat mengajukan Gugatan terhadap upaya eksekusi lelang oleh Tergugat I.
2. Bahwa UD. DWI RIZKY merupakan Debitur diwakili oleh Penggugat yang telah menerima fasilitas kredit di Tergugat I. Fasilitas kredit yang diterima oleh Debitur dan/atau Penggugat dituangkan dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 99 tanggal 28 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Intansih, SH Notaris di Jakarta dengan plafond kredit sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
3. Bahwa Fasilitas Kredit tersebut telah dilakukan beberapa kali penambahan plafond kredit / suplesi sehingga plafond kredit terakhir menjadi Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) dan perpanjangan fasilitas kredit, terakhir dituangkan dalam Akta Addendum Persetujuan

Halaman 4 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membuka Kredit Nomor 48 tanggal 13 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Intansih, SH Notaris di Jakarta.

4. Bahwa Untuk menjamin fasilitas kreditnya Penggugat telah menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan rumah tinggal sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1412/Sungai Bambu yang berlokasi di Jalan Enim No. 75 Rt 002 Rw 003 Kelurahan Sungai Bambu Kecamatan Tanjung Priok Kotamadya Jakarta Utara DKI Jakarta seluas 227 m² Surat Ukur No. 2738/SUNGAI BAMBU/2000 tanggal 14 Februari 2000. Agunan tersebut sudah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti Penggugat telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 347/2010 tanggal 28 Desember 2010 sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No. 1510/2011 tanggal 18 Maret 2010. Selanjutnya disebut "Objek Sengketa I".
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1418/Sungai Bambu yang berlokasi di Jalan Enim No. 75 Rt 002 Rw 003 Kelurahan Sungai Bambu Kecamatan Tanjung Priok Kotamadya Jakarta Utara DKI Jakarta seluas 102 m² Surat Ukur No. 2744/SUNGAI BAMBU/2000 tanggal 14 Februari 2000. Agunan tersebut sudah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti Penggugat telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 311/2015 tanggal 16 Oktober 2015 sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan No. 07278/2015 tanggal 03 Desember 2015. Selanjutnya disebut "Objek Sengketa II".
- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 15766/Tugu yang berlokasi di Jalan Poncol Rt 02 Rw 10 Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Kota Depok Jawa Barat seluas 134 m² surat ukur nomor 18/Tugu/2009 tanggal 19 Februari 2009 Atas Nama Nurhayati (Penggugat);
- d. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 16273/Tugu yang berlokasi di Jalan Poncol Rt 02 Rw 10 Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Kota Depok Jawa Barat seluas 92 m² surat ukur nomor 00030/Tugu/2011 tanggal 30 Maret 2011 Atas Nama Nurhayati (Penggugat).

Kedua Sertifikat selanjutnya disebut "Objek Sengketa III". Atas Agunan sebagaimana huruf c dan diatas telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) dan Penggugat telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 114/2016 tanggal 28 Oktober

Halaman 5 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.

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)



2016 sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01270/2017 tanggal 13 Februari 2017.

5. Bahwa Berdasarkan fakta dan dokumen-dokumen yang ada di Tergugat I, Penggugat tidak pernah menyerahkan SHM No. 05307/Tugu an. Nurhayati sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah). Dengan demikian dalil Penggugat dalam Petitum Nomor 3 gugatan Penggugat yang memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan SHM No. 05307/Tugu yang berlokasi di Jalan Poncol Rt 002 Rw 010 Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Kota Depok sepatutnya tidak dipertimbangkan, atau setidaknya ditolak karena secara fakta hukum hal tersebut tidak mungkin dikabulkan dikarenakan bukan SHM yang dijadikan agunan di Tergugat I.

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI FORMALITAS GUGATAN DIKARENAKAN KEBERATAN TERHADAP EKSEKUSI LELANG SEHARUSNYA DIAJUKAN DALAM BENTUK PERLAWANAN SEBELUM LELANG

6. Bahwa Setelah Tergugat I pelajari dalil-dalil Gugatan dari Penggugat, dan disesuaikan dengan bukti dokumen dan fakta yang ada di Tergugat I, maka pada intinya Penggugat mengajukan Gugatan terhadap upaya eksekusi lelang oleh Tergugat I atas tanah dan bangunan rumah tinggal dengan bukti kepemilikan sebagai berikut :
- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 15766/Tugu yang berlokasi di Jalan Poncol Rt 02 Rw 10 Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Kota Depok Jawa Barat seluas 134 m² surat ukur nomor 18/Tugu/2009 tanggal 19 Februari 2009 atas nama Nurhayati (Penggugat);
 - b. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 16273/Tugu yang berlokasi di Jalan Poncol Rt 02 Rw 10 Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Kota Depok Jawa Barat seluas 92 m² surat ukur nomor 00030/Tugu/2011 tanggal 30 Maret 2011 atas nama Nurhayati (Penggugat).
kedua Sertifikat selanjutnya disebut “Objek Sengketa III”. Keberatan dari Penggugat meliputi upaya lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dikarenakan Penggugat mendalilkan sudah melakukan beberapa kali pembayaran angsuran, namun demikian fasilitas kredit Penggugat tetap dimasukkan dalam kategori Macet dan Agunan dimohonkan lelang oleh Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;
8. Bahwa UD. DWI RIZKY merupakan Debitur diwakili oleh Penggugat yang telah menerima fasilitas kredit di Tergugat I. Atas fasilitas kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan Objek Sengketa III sebagai agunan kredit. Dalam pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama), Penggugat telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 114/2016 tanggal 28 Oktober 2016 sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01270/2017 tanggal 13 Februari 2017. Dalam perkembangannya, fasilitas kredit Penggugat macet, sehingga akibatnya agunan tersebut dilakukan permohonan upaya lelang oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II.
9. Bahwa Proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 Ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), *juncto* janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmatiche verkoop*) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dari Sertipkat Hak Tanggungan atas Objek Sengketa III;
10. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi formalitas suatu gugatan. Peristiwa hukum yang dikemukakan Penggugat dalam posisinya tidak relevan dan tidak jelas, bahkan Penggugat tidak dapat membedakan mana "Gugatan" mana "Perlawanan". dengan demikian Penggugat telah mencampuradukkan upaya hukum "Gugatan" dengan "Perlawanan".
11. Bahwa Berdasarkan pendapat ahli hukum, Prof. R Subekti, S.H. dan Tjitrosoedibio, "Perlawanan merupakan suatu upaya hukum yang dapat diajukan kepada Putusan Verstek atau terhadap eksekusi atas pelaksanaan Putusan Pengadilan".
12. Bahwa Selanjutnya, M. Yahya Harahap S.H. dalam bukunya "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", menjelaskan "salah satu syarat agar Perlawanan dapat dipertimbangkan sebagai alasan untuk menunda eksekusi, harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan".
13. Bahwa Kemudian, berdasarkan Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 697 K/Sip/1974 Tanggal 31 Agustus 1977, formalitas pengajuan Perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan

Halaman 7 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.



sebelum penjualan lelang dijalankan. Apabila eksekusi sudah dijalankan, upaya yang diajukan oleh pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui "Gugatan".

14. Bahwa Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 RV mengatur Objek Perlawanan, yaitu:

- a. Perlawanan terhadap Penyitaan;
- b. Perlawanan terhadap eksekusi Putusan Pengadilan
- c. Perlawanan terhadap eksekusi Grosse Akte 224 HIR;
- d. Perlawanan terhadap eksekusi Perdamaian.

15. Bahwa Berdasarkan hal tersebut, maka sangat jelas terkait perbedaan upaya hukum "Gugatan" dengan "Perlawanan". Dalam hal ini Penggugat tidak mengajukan keberatan dalam bentuk Perlawanan ke Pengadilan Negeri setempat hingga saat pelaksanaan lelang agunan. Oleh karena itu Gugatan Penggugat terkait keberatan eksekusi lelang tersebut merupakan suatu kekeliruan. Keberatan Penggugat tersebut seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang.

C. GUGATAN DIAJUKAN DENGAN ITIKAD BURUK (TE KWADE TROW)

16. Bahwa Seluruh dalil-dalil Penggugat sejatinya merupakan dalil yang termotivasikan dengan Itikad Buruk dikarenakan bertujuan untuk menghalang-halangi dan/atau mempersulit Tergugat I untuk mendapatkan haknya melalui kewenangan mengeksekusi atas kekuasaan sendiri berdasarkan Hak Tanggungan Atas Objek Sengketa I, Objek Sengketa II dan Objek Sengketa III yang dimiliki oleh Tergugat I.

17. Bahwa Sebagaimana telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita Angka 3,4, dan 5 yang menyatakan Penggugat telah menandatangani Perjanjian Kredit pada tanggal 28 Januari 2015 yang mana atas perjanjian kredit tersebut telah diperpanjang pada tanggal 31 Oktober 2016 sehingga berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017.

18. Bahwa Perlu Tergugat I jelaskan kembali Penggugat merupakan Pemilik UD. DWI RIZKY selaku Debitur atas fasilitas kredit Modal Kerja Maksimu CO. Tetap dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan di Tergugat I sejak tahun 2010. Adapun besaran fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) yang dituangkan dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 99 tanggal 28 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Intansih, SH Notaris di Jakarta.



19. Bahwa Fasilitas kredit tersebut telah dilakukan beberapa kali perpanjangan dan penambahan plafond kredit terakhir menjadi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah). Atas perpanjangan dan penambahan plafond fasilitas kredit tersebut dituangkan dalam Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor 48 tanggal 13 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Intansih, SH Notaris di Jakarta. Adapun jangka waktu kredit tersebut selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 13 April 2016 smpai dengan 13 April 2017.;
20. Bahwa Fasilitas kredit yang diperoleh Penggugat berupa kredit modal kerja Maksimum Co. Tetap dimana jumlah bunga yang dibayar dihitung berdasarkan jumlah plafond yang dipakai dan untuk pokok kredit dibayar pada saat jatuh tempo kredit. Dalam perkembangannya, setelah jangka waktu kredit berakhir yaitu sejak 13 April 2017, usaha Penggugat sudah tidak berjalan sehingga tidak memungkinkan untuk dilakukan Restrukturisasi. Namun demikian, Tergugat I masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan tunggakan kewajiban fasilitas kreditnya yaitu selama hampir 2 (dua) tahun.;
21. Bahwa dalam perkembangannya selama 2 (dua) tahun Penggugat hanya melakukan pembayaran kewajiban tiap bulannya yaitu sebesar Rp. 22.444.612,- (dua juta empat ratus empat puluh empat ribu enam ratus dua belas rupiah) tanpa melakukan pelunasan atas pokoknya yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) sampai pada bulan April 2018 Penggugat sudah tidak membayar kewajiban Bunga maupun Pokok kreditnya di Tergugat I sehingga menyebabkan kredit menjadi Macet sebagaimana nantinya akan dibuktikan sesuai mutasi rekening koran pinjaman Debitur UD. DWI RIZKY dan/atau Penggugat No Rekening 0416-01-000189-15-0;
22. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terlihat Penggugat hanya mengulur-ngulur waktu guna menghalangi kewenangan dan hak untuk mengeksekusi Agunan berdasarkan Hak Tanggungan oleh Tergugat I. Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh Penggugat jelas mengandung Itikad Buruk (*Te Kwarder Trouw*) dan oleh karenanya gugatan seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka Berdasarkan eksepsi-eksepsi yang telah terurai di atas, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan *a quo* untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

23. Bahwa Tergugat I dengan ini mengajukan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut :

24. Bahwa Tergugat I mohon agar dalil-dalil dalam Eksepsi yang telah diungkapkan oleh Tergugat I diatas dianggap satu kesatuan dengan dalil-dalil bantahan dalam Pokok Perkara ini;

25. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.

A. PROSES PERMOHONAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TELAH DILAKUKAN SESUAI KETENTUAN YANG BERLAKU

26. Bahwa Perlu Tergugat I jelaskan *Causa Prima* gugatan Penggugat adalah perihal keberatan pelaksanaan lelang, akan Tergugat I jelaskan mengenai riwayat hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I.

27. Bahwa Penggugat merupakan Debitur yang mendapatkan fasilitas kredit berupa Kredit Modal Kerja rekening koran maksimum CO Tetap dari Tergugat I, berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 99 tanggal 28 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Intansih, SH Notaris di Jakarta dengan plafond kredit sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan telah beberapa kali diperpanjang serta dilakuakn penambahan plafond kredit terakhir berdasarkan Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor 48 tanggal 13 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Intansih, SH Notaris di Jakarta sehingga total plafond kredit terakhir menjadi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

28. Bahwa Didalam Perjanjian Kredit dinyatakan Debitur wajib melakukan pembayaran atas seluruh kewajiban-kewajibannya secara tepat waktu. Apabila terjadi keterlambatan maupun ketidaksesuaian angsuran pembayaran bunga atau penurunan maksimum pokok kredit, maka hal tersebut dapat menimbulkan tunggakan pokok, bunga dan denda bagi kredit Debitur;

29. Bahwa Untuk menjamin pelunasan kredit tersebut, Debitur telah menyerahkan agunan tanah dan bangunan berupa rumah tinggal dengan bukti kepemilikan sebagai berikut :



- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1412/Sungai Bambu yang berlokasi di Jalan Enim No. 75 Rt 002 Rw 003 Kelurahan Sungai Bambu Kecamatan Tanjung Priok Kotamadya Jakarta Utara DKI Jakarta seluas 227 m2 Surat Ukur No. 2738/SUNGAI BAMBU/2000 tanggal 14 Februari 2000 Atas Nama Nurhayati Atas Nama Nurhayati (Penggugat). Selanjutnya disebut "Objek Sengketa I".
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1418/Sungai Bambu yang berlokasi di Jalan Enim No. 75 Rt 002 Rw 003 Kelurahan Sungai Bambu Kecamatan Tanjung Priok Kotamadya Jakarta Utara DKI Jakarta seluas 102 m2 Surat Ukur No. 2744/SUNGAI BAMBU/2000 tanggal 14 Februari 2000 Atas Nama Nurhayati (Penggugat). Selanjutnya disebut "Objek Sengketa II".
- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 15766/Tugu yang berlokasi di Jalan Poncol Rt 02 Rw 10 Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Kota Depok Jawa Barat seluas 134 m2 surat ukur nomor 18/Tugu/2009 tanggal 19 Februari 2009 Atas Nama Nurhayati (Penggugat);
- d. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 16273/Tugu yang berlokasi di Jalan Poncol Rt 02 Rw 10 Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Kota Depok Jawa Barat seluas 92 m2 surat ukur nomor 00030/Tugu/2011 tanggal 30 Maret 2011 Atas Nama Nurhayati (Penggugat).

Kedua Sertifikat sebagaimana huruf c dan d diatas selanjutnya disebut "Objek Sengketa III".

30. Bahwa Objek Sengketa sebagaimana Angka 31 diatas, telah dilakukan Pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1412/Sungai Bambu diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 347/2010 tanggal 28 Desember 2010 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1510/2011 tanggal 18 Maret 2010. Selanjutnya disebut "Objek Sengketa I".
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1418/Sungai Bambu diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) dengan bukti Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 311/2015 tanggal 16 Oktober 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 07278/2015 tanggal 03 Desember 2015.
- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 15766/Tugu dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 16273/Tugu diikat Hak Tanggungan Peringkat I (pertama)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 114/2016 tanggal 28 Oktober 2016 sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01270/2017 tanggal 13 Februari 2017

31. Bahwa Dengan diikatnya Objek Sengketa I, Objek Sengketa II dan Objek Sengketa III melalui Hak Tanggungan membawa akibat hukum apabila ternyata Debitur tidak dapat melakukan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit sebagaimana Angka 28 diatas (Debitur wanprestasi), maka agunan tersebut dapat dilelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku, serta hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang Debitur;
32. Bahwa Seiring berjalan waktu, Debitur dan/atau Penggugat tidak melakukan pembayaran kewajiban sebagaimana perjanjian yang telah disepakati (wanprestasi) sehingga menyebabkan kredit menunggak. Adapun Debitur dan/atau Penggugat sdauh tidak membayar kewajibannya sejak bulan April 2018 sebagaimana nantinya dibuktikan melalui Rekening Mutasi Pinjaman Debitur dan/atau Penggugat An. UD. DWI RIZKY Nomor Rekening 0416-01-000189-15-0.
33. Bahwa menanggapi posita gugatan angka 7 menyatakan "*Penggugat telah membayar tiap bulan bunganya berkisar Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)*". Hal tersebut sudah sepatutnya dibayarkan oleh Penggugat dsebagai konsekuensi dan kewajiban Penggugat dan Debitur UD. DWI RIZKY untuk membayar kewajiban bunganya setiap bulan kepada Tergugat I sebagaimana telah dijelaskan dalam Eksepsi Huruf C Angka 21 jawaban ini. Apabila Penggugat tidak melakukan pembayaran maka secara fakta hukum Tergugat I berhak untuk memperingatkan kepada Debitur/Penggugat yang menunggak dengan cara memberikan surat - surat peringatan sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan 1 No. B. 151/KC-V/ADK/04/2018 tanggal 04 April 2018;
 - b. Surat Peringatan 2 No. B. 180/KC-V/ADK/05/2018 tanggal 03 Mei 2018;
 - c. Surat Peringatan 3 No. B. 205/KC-V/ADK/06/2018 tanggal 04 Juni 2018.
34. Bahwa Menunjuk Surat Peringatan III (terakhir) yang telah diterima oleh Debitur dan/atau Penggugat, terdapat total tunggakan kredit sebesar Rp. 2.056.177.875,- (Posisi 04 Juni 2018) dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Tunggakan Pokok : Rp. 1.953.555.387,-

Halaman 12 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Tunggakan Bunga	: Rp. 68.768.297,-
c. Penalty	: Rp. 33.854.191,-
Total	: Rp. 2.056.177.875,-

Sehubungan dengan hal tersebut Pemberitahuan atas kewajiban fasilitas kredit Penggugat telah Tergugat I sampaikan berkali-kali kepada Penggugat. Namun demikian, Penggugat tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya tersebut.

35. Bahwa Tergugat I sudah memberikan waktu yang sangat lama bagi Penggugat untuk melakukan upaya-upaya penyelesaian kredit sendiri sehingga hutang Debitur kepada Tergugat I dapat terlunasi. Namun, tampaknya tidak ada itikad baik dari Debitur maupun Penggugat untuk melakukan penyelesaian kredit sendiri.

36. Bahwa Berdasarkan dalil Penggugat dalam Posita Gugatan Angka 7 yang menyatakan Penggugat telah menyetorkan sejumlah dana sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) setiap bulannya. Hal tersebut merupakan kewajiban angsuran bunga yang seharusnya dibayarkan oleh Debitur dan/atau Penggugat atas fasilitas kredit yang telah dinikmati/digunakan dari Tergugat I. Atas dasar Surat Peringatan III dari Tergugat I No. B. 205/KC-V/ADK/06/2018 Tanggal 04 Juni 2018, sejumlah dana yang disetorkan oleh Penggugat masih belum menutup kewajiban kredit yang seharusnya dibayarkan.

37. Bahwa Berkaitan dengan itu, perlu Tergugat I sampaikan jenis Kredit yang diterima oleh Penggugat merupakan Kredit Modal Kerja Rekening Koran Maksimum Co Tetap sesuai dengan Akta Perpanjangan kredit terakhir yaitu Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor 48 tanggal 13 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Intansih, SH Notaris di Jakarta dengan jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan sejak 13 April 2016 sampai dengan 13 April 2017 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah). Adapun besaran bunga yang dibayarkan oleh Debitur /Penggugat dilakukan setiap bulannya dihitung dari jumlah plafond yang dipakai dikali persentase bunga tiap bulannya yaitu sebesar 13,5 % dan pembayaran pokok dilakukan pada akhir tahun kredit yaitu pada tanggal 13 April 2017.

38. Bahwa Pada Bulan April 2017 jumlah plafond yang dipakai oleh Debitur dan/atau Penggugat telah dipakai sebesar Rp. 1.953.555.387,- (Satu milyar sembilan ratus lima puluh tiga juta lima ratus lima puluh lima ribu tiga ratus delapan puluh tujuh rupiah). Usaha Penggugat pada saat jatuh

Halaman 13 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.



tempo kredit sudah tidak berjalan namun demikian Tergugat I masih memberikan kesempatan untuk menyelesaikan kreditnya. Namun demikian ternyata Penggugat tetap tidak dapat menyelesaikan tunggakan kewajiban kreditnya di Tergugat I hingga sampai pada bulan April posisi kredit Penggugat menjadi macet. Hal tersebut akan memberikan dampak tunggakan yang semakin bertambah bagi Penggugat maupun Tergugat I.

39. Bahwa Tergugat I telah memberikan waktu sangat lama untuk menyelesaikan tunggakan kewajiban kreditnya, hingga kurang lebih selama 2 (dua) tahun lamanya. Namun demikian, sampai dengan jangka waktu tersebut Penggugat tetap tidak menyelesaikan kewajiban kreditnya (Wanprestasi).
40. Bahwa Pembayaran yang dilakukan Penggugat sebagaimana dalil Posita Gugatan Penggugat Angka 7 merupakan kewajiban Penggugat selaku Debitur penerima kredit dari Tergugat I, namun tidak cukup alasan untuk menunda pelaksanaan lelang. Melihat kondisi tersebut diatas, dengan sangat terpaksa, untuk menghindari kerugian Tergugat I lebih jauh dan tunggakan Debitur yang makin membengkak serta menjaga reputasi Debitur, maka Tergugat I mengambil langkah penyelesaian dengan melakukan lelang eksekusi atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 15766/Tugu dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 16273/Tugu atas nama Nurhayati/Penggugat (Objek Sengketa III).
41. Bahwa Atas pelaksanaan lelang tersebut oleh Tergugat I telah diberitahukan sebelumnya kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pelaksanaan yang terakhir No. B. 250/KC-V/ADK/07/2019 tanggal 03 Juli 2019. Upaya lelang atas Objek Sengketa III sudah dilakukan sebanyak 2 (dua) kali ditahun 2019, yang pelaksanaannya dilakukan pada bulan Maret 2019 dengan hasil tidak ada peminat dan kemudian dilakukan lelang ulang pada tanggal 13 Agustus 2019. Upaya hukum yang digunakan Penggugat pada saat ini patut diduga sebagai upaya untuk menghalang-halangi proses Eksekusi Lelang Objek Sengketa III yang dilakukan oleh Tergugat I melalui bantuan Tergugat II.
42. Bahwa Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 Ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), *juncto* janji



untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmatische verkoop*) yang ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dari Sertifikat Hak Tanggungan atas Objek Sengketa III;

43. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Permenkeu Nomor:27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) menyatakan Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Selanjutnya dalam Pasal 27, Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan. Tergugat I selaku Penjual, apabila lelang akan dibatalkan maka Penggugat harus membayar sejumlah uang sebesar 20% dari Nilai Limit Lelang.

44. Bahwa Dengan demikian, sangatlah beralasan upaya eksekusi melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat I, sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Undang-undang (Wet) di atas, Tergugat I diberikan hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila Debitur dan/atau Penggugat melakukan cidera janji (*wanprestasi*);

45. Bahwa Pemegang Hak Tanggungan berwenang penuh untuk menentukan Objek Hak Tanggungan tersebut, termasuk untuk menjual dan menentukan harga limit tanpa harus dengan persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik barang jaminan. Meskipun Penggugat secara Yuridis masih tercatat sebagai pemilik barang Objek Hak Tanggungan, namun sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan dimana Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan, untuk menjual dihadapan umum secara lelang objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian untuk memenuhi atau melunasi hutang Debitur kepada Kreditur. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Kudus Perkara gugatan Perdata No. 01/Pdt.G/2012/PN.Kds tanggal 26 Juni 2012.

B. TERGUGAT I ADALAH KREDITUR BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI HUKUM

46. Bahwa Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. harus ada perbuatan;



- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
 - c. ada kerugian;
 - d. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 - e. ada kesalahan (schuld).
47. Bahwa Mengingat pemrosesan kredit serta permohonan upaya lelang eksekusi Hak Tanggungan Objek Sengketa III telah dilakukan sesuai ketentuan, maka jelas sudah perbuatan Tergugat I tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Tergugat I telah melakukan pemrosesan kredit dengan berdasarkan prinsip kehati-hatian, oleh karena itu sudah selayaknya Tergugat I sebagai kreditur beritikad baik harus dilindungi hukum;
48. Bahwa Oleh karena semua perbuatan Tergugat I tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, serta tidak ada unsur perbuatan melawan hukum didalamnya, maka seluruh petitum gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat I haruslah ditolak;
49. Bahwa Berdasarkan Pasal 163 HIR yang menyatakan: "*Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.*";
50. Bahwa Menanggapi dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan Penggugat terkena daftar hitam nasabah sehingga tidak dapat diajukan Take Over pinjaman kepada Bank Tabungan Negara merupakan dalil yang tidak berdasar, keliru dan menyesatkan. Seharusnya Penggugat menyadari bahwa dengan tidak dibayarnya kewajiban tunggakan kreditnya di Tergugat I, maka hal tersebut dapat merusak reputasi Penggugat di sistem sehingga tidak dapat mengajukan fasilitas kredit di Bank lain. Hal ini jelas menunjukkan itikad buruk Penggugat dan tentunya hal tersebut juga akan dipertimbangkan di Bank lain ketika Penggugat mengajukan kredit.
51. Bahwa Dengan demikian sudah seharusnya seluruh dalil-dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak dan sudah selayaknya seluruh petitum Gugatan Penggugat ditolak dan tidak dikabulkan. Proses pemberian kredit serta permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan Objek



Sengketa I, II dan III telah dilakukan sesuai ketentuan. Dengan demikian, perbuatan Tergugat I tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Tergugat I telah melakukan pemrosesan kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian dan telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kreditnya dengan seluas-luasnya, termasuk untuk menjual agunan secara sendiri. Oleh karena itu, sudah selayaknya Tergugat I sebagai kreditur beritikad baik, harus dilindungi hukum.

C. PERIHAL TUNTUTAN KERUGIAN MATERIIL

52. Bahwa Dalil Petitum Penggugat yang pada intinya meminta Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 7.000.000 (satu juta rupiah) adalah dalil yang tidak jelas dan mengada-ada. Antara dalil Penggugat dalam posita angka 12 dan angka 19 serta Petitum Angka 4 sangat tidak konsisten mengenai besaran ganti rugi yang diajukan sehingga Tuntutan pembayaran ganti rugi materiil tersebut sangat tidak layak untuk dikabulkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Perbuatan Tergugat I telah sesuai prosedur yang berlaku dan tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum.
- b. Penggugat tidak dapat menyampaikan rincian kerugian yang telah dideritanya serta hubungan hukum kerugian tersebut dengan perbuatan Tergugat I.

53. Bahwa Mengingat tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, serta Penggugat tidak dapat merinci secara jelas kerugian yang Penggugat dalilkan, tuntutan ganti rugi materiil tersebut tidak layak untuk dikabulkan. Hal tersebut sesuai Yurisprudensi berupa putusan Mahkamah Agung RI No.3138 K/PDT/1994 tanggal 29 April 1997 Jo. PMA RI No.492/Sip/1970 jo. PMA RI No.1720K/PDT/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yang menyatakan : *"bahwa atas tuntutan ganti rugi yang tidak diperinci besaran ganti ruginya harus ditolak"*.

54. Bahwa Berdasarkan uraian di atas, terlihat dengan sangat jelas proses pemberian kredit, serta pengikatan dan proses permohonan pelelangan agunan yang menjadi Objek Sengketa, telah dilakukan dengan benar sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga seluruh dalil Penggugat dalam gugatan adalah tidak benar dan tidak berdasar, dan karenanya seluruh Petitumnya juga tidak layak untuk dikabulkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka : berdasarkan jawaban Tergugat I diatas, mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. MENERIMA EKSEPSI TERGUGAT I
2. MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA

II. DALAM POKOK PERKARA

1. MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT ATAU MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA;
2. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA-BIAYA YANG TIMBUL SEHUBUNGAN DENGAN PERKARA INI;

Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

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

2. Eksepsi *Persona Standi in Judicio*

2.1 Bahwa Tergugat II berpendapat penyebutan *persoon* Tergugat II di dalam gugatan Penggugat kurang tepat, karena tidak mengkaitkan secara lengkap dengan Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Jawa Barat selaku (instansi) atasan Tergugat II, karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari suatu badan hukum yang disebut Negara.

2.2 Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 telah ditegaskan bahwa gugatan yang diajukan terhadap suatu instansi pemerintahan yang memiliki atasan, maka gugatan dimaksud juga harus ditujukan kepada instansi yang secara hierarki berada di atasnya, dalam hal ini adalah Pemerintah Republik Indonesia.

Halaman 18 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.



2.1 Bahwa dengan tidak disebutkannya atau dikaitkannya secara lengkap yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Jawa Barat dalam gugatan Penggugat, maka KPKNL Bogor yang digugat sebagai Tergugat II oleh Penggugat dalam perkara *a quo* jelas-jelas menjadi tidak memenuhi kualitas sebagai pihak yang dapat digugat atau dituntut dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

3.1 Bahwa Penggugat tidak jelas dalam menyampaikan dan menguraikan fakta-fakta yang menjadi dasar permasalahannya, terlebih lagi dalam menjelaskan kaitan antara permasalahan hukum yang diajukan oleh Penggugat dengan posisi Tergugat II sehingga Tergugat II berpendapat gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur (*obscur libel*).

3.2 Bahwa ketidakjelasan tersebut antara lain sebagai berikut:

a. Bahwa dalam dalil nomor 3,4, dan 5, Penggugat menyatakan:

"3 Bahwa perjanjian akad kredit pada tanggal 28 januari 2015.

4 Bahwa perpanjangan perjanjian akad kredit pada tanggal 31 Oktober 2016.

5 Bahwa perpanjangannya berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017 itu disebabkan karena sistemik."

Bahwa dalam dalil-dalil tersebut, Penggugat tidak menjelaskan pihak-pihak yang menandatangani perjanjian kredit tersebut dan apa isi dari perjanjian kredit tersebut. Selain itu, Penggugat tidak menyebutkan perjanjian mana yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017 dan tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan sebab sistemik.

b. Bahwa dalam dalil nomor 13,14,15, Penggugat menyatakan:

"13 Bahwa pemberitahuan surat lelang dibuat lewat tertanggal 15 Maret 2019

14 Bahwa surat lelang dikirim via Whatsapp pada tanggal 18 Maret 2019.

15 Bahwa perpanjangannya berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017 itu disebabkan karena sistemik."

Bahwa dalil-dalil tersebut sangat tidak jelas dikarenakan Penggugat tiba-tiba menyatakan terdapat pemberitahuan lelang yang dikirim melalui aplikasi *Whatsapp* namun Penggugat tidak menjelaskan siapa pihak yang mengirimkan surat, pihak penerima surat, dan apa isi surat tersebut serta apa hubungan antara surat lelang dimaksud dengan hal-hal yang



disampaikan oleh Penggugat pada dalil-dalil sebelumnya.

- c. Bahwa pada dalil angka 16, Penggugat hanya menulis kata “*Whatsapp*” tanpa disertai kalimat lengkap yang menjelaskan mengenai kata tersebut dan hubungan antara kata tersebut dengan permasalahan yang diajukan oleh Penggugat sehingga Tergugat II sama sekali tidak bias memahami apa maksud dari dalil Penggugat tersebut.
- 3.3 Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat juga tidak menyebutkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II serta kaitan antara kedudukan hukum Tergugat II dengan permasalahan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* sehingga tidak jelas mengenai apa alasan Penggugat untuk menarik Tergugat II dalam perkara *a quo*.
- 3.4 Bahwa selain adanya ketidakjelasan dalam dalil-dalil tersebut, Penggugat juga tidak dapat menunjukkan konsistensi antara posita dan petitum yang disampaikan dalam gugatannya.
- 3.5 Bahwa dalam dalil petitum angka 3, Penggugat menyatakan hal sebagai berikut:
“Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 05307/Tugu yang berlokasi alamat di Jalan Poncol RT.002/RW.010 Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Depok.”
Bahwa dalam menyampaikan dalil tersebut, Penggugat tidak menjelaskan dalam positanya alasan yang menjadi dasar Penggugat untuk menuntut pengembalian Sertifikat Hak Milik Nomor 05307/Tugu sebagaimana yang disampaikan pada petitum angka 3.
- 3.6 Bahwa dalam dalil petitum angka 3 tersebut, Penggugat hanya menyebut pihak “Tergugat” sebagai pihak yang dituntut untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 05307/Tugu namun tidak jelas apakah pihak Tergugat I atau Tergugat II atau Para Tergugat yang dituntut oleh Penggugat dalam dalil tersebut.
- 3.7 Bahwa penyebutan pihak tersebut sangat penting mengingat adanya konsekuensi hukum dan kedudukan hukum yang berbeda antara masing-masing pihak dalam perkara *a quo*. Apabila yang dimaksud oleh Penggugat adalah Tergugat II maka gugatan tersebut menjadi semakin kabur/tidak jelas dikarenakan Tergugat II sama sekali tidak menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 05307/Tugu yang dituntut oleh Penggugat tersebut.
- 3.8 Bahwa dikarenakan banyaknya dalil-dalil gugatan yang tidak jelas sebagaimana yang diuraikan oleh Tergugat II dalam dalil-dalil di atas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah gugatan yang kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya pula Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

4. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak Ketiga (*Exceptio ex juri terti*)

- 4.1 Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menyertakan pihak ketiga yang seharusnya ditarik dalam perkara *a quo* namun tidak turut digugat oleh Penggugat sehingga menimbulkan cacat formil dalam pengajuan gugatan *a quo*.
- 4.2 Bahwa Penggugat dalam dalil posita angka 19 menyatakan bahwa:
"Bahwa karena Penggugat terkena Daftar Hitam Nasabah maka Penggugat mengalami kerugian yang nilainya sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah)."
- 4.3 Bahwa dalam dalil tersebut, Penggugat intinya menyatakan bahwa Penggugat dirugikan dikarenakan Penggugat terkena dalam "Daftar Hitam Nasabah". Di sisi lain, Penggugat tidak menarik pihak yang mengelola "Daftar Hitam Nasabah" tersebut sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- 4.4 Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, dalam istilah perbankan memang tidak dikenal adanya istilah "Daftar Hitam Nasabah". Namun demikian, sesuai Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/29/PBI/2006, terdapat pengaturan mengenai Daftar Hitam Nasional yang merujuk kepada pihak yang memberikan cek kosong sehingga dikenakan sanksi oleh Bank Indonesia.
- 4.5 Bahwa apabila yang dimaksud oleh Penggugat dalam dalil angka 19 adalah Penggugat termasuk dalam Daftar Hitam Nasional, maka sudah sepatutnya Penggugat menyertakan Bank Indonesia sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan daftar dimaksud dibuat oleh Bank Indonesia dan Penggugat mendalilkan mengalami kerugian akibat dimasukkan dalam daftar tersebut.
- 4.6 Bahwa mengingat Penggugat juga menyampaikan adanya perjanjian kredit pada dalil-dalil sebelumnya, maka terdapat kemungkinan bahwa yang dimaksud Penggugat dalam dalil angka 19 tersebut adalah Penggugat termasuk dalam daftar debitur bermasalah berdasarkan hasil pengecekan riwayat kredit yang diperoleh dari Sistem Informasi Debitur.
- 4.7 Bahwa apabila benar yang dimaksud oleh Penggugat sesuai dengan pendapat pada angka 4.5 di atas, maka sudah sepatutnya pula Penggugat menarik Otoritas Jasa Keuangan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan Sistem Informasi Debitur merupakan sistem yang dikelola oleh Otoritas Jasa Keuangan.
- 4.8 Bahwa dengan tidak ditariknya Bank Indonesia dan/atau Otoritas Jasa

Halaman 21 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan dalam perkara *a quo* maka Tergugat II berpendapat gugatan Penggugat menjadi cacat formil sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.
3. Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan belum pernah menerima permohonan lelang atas objek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 05307/Tugu atas nama Nurhayati
- 3.1 Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat (*onrechmatigedaad*).
- 3.2 Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, Tergugat II bukanlah pihak dalam Perjanjian Kredit tertanggal 28 Januari 2015 dan Perpanjangan Kredit tanggal 31 Oktober 2016 yang disebutkan Penggugat dalam posita gugatannya.
- 3.3 Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Juklak Lelang"), telah diatur bahwa:
"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang."
- 3.4 Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (1) PMK Juklak Lelang di atas, Tergugat II tidak mungkin menetapkan dan melaksanakan lelang tanpa didahului dengan adanya permohonan lelang dari pihak Penjual yang disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang.
- 3.5 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 jo. Pasal 24 PMK Juklak Lelang, Kepala KPKNL akan menetapkan waktu pelaksanaan lelang jika Penjual telah mengajukan permohonan lelang disertai dokumen persyaratan lelang dan permohonan tersebut telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

Halaman 22 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.6 Bahwa sampai dengan saat ini, Tergugat II juga belum pernah menerima permohonan dari pihak manapun untuk melakukan penjualan melalui lelang atas barang jaminan berupa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 05307/Tugu atas nama Nurhayati yang berlokasi di Jalan Poncol RT 002 RW 010, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok.
- 3.7 Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, telah jelas bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat sehingga tidak mungkin pula Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dalil Penggugat tersebut.

4.	Tergugat II menolak Tuntutan Ganti Rugi yang diajukan Penggugat.
----	--

- 4.1 Bahwa Penggugat tidak mempunyai alasan hukum untuk menuntut ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah) kepada Tergugat sebagaimana yang dinyatakan oleh Penggugat.
- 4.2 Bahwa meskipun tuntutan ganti rugi tersebut tidak jelas ditujukan kepada Tergugat I atau Tergugat II atau Para Tergugat, Tergugat II pada prinsipnya menolak tuntutan ganti rugi tersebut dikarenakan telah jelas tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat serta telah jelas bahwa tidak ada perbuatan dari Tergugat II yang merugikan Penggugat.
- 4.3 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa *"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna"*.
- 4.4 Bahwa dalam posita maupun petitum gugatannya, tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil yang diajukan oleh Penggugat hanya didasarkan atas nilai taksiran yang ditetapkan sendiri oleh Penggugat, dan Penggugat tidak dapat merinci secara jelas unsur-unsur kerugian yang menjadi dasar tuntutan.
- 4.5 Bahwa apabila tuntutan ganti rugi tersebut juga ditujukan kepada Tergugat II, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut juga sangatlah berpotensi membebani keuangan negara.
- 4.6 Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan tuntutan Penggugat tersebut tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar hukum dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Penggugat.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 21 Agustus 2019, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 28 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tulisan-tulisan, sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, NOP. 32.78.004.012.035-0202.0, tertanggal 19 Februari 2014 (diberi tanda P-1);
2. Foto copy Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 644/334/IMB/BPM2T/ 2012, tertanggal 27 April 2012 (diberi tanda P-2);
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 05207, Prov. Jawa Barat, Kec. Depok, Kel. Tugu, (diberi tanda P-3);
4. Foto copy PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang : Jakarta Artha Gading, Perjanjian Penyerahan Hak Kepemilikan Secara Kepercayaan Terhadap Barang, Nomor: B. /KC-V/ADK/10/2016, tertanggal 31 Oktober 2016 (diberi tanda P-4);
5. Foto copy Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Tagihan (Cessie) Nomor: -Cessie KC-V/ADK/10/2016, 31 Oktober 2016 (diberi tanda P-5);
6. Foto copy Penyerahan Hak Milik Kepercayaan (Fiducia Barang), kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, tertanggal 31 Oktober 2016 (diberi tanda P-6);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Syarat-syarat Umum Perjanjian Pinjaman dan Kredit PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, tertanggal 31 Oktober 2016 (diberi tanda P-7);
8. Foto copy Surat Penawaran Putusan Kredit (Offering Letter) yang dikeluarkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, tertanggal 26 Oktober 2016 (diberi tanda P-8);
9. Foto copy Laporan Penilaian Jaminan (untuk Tanah yang ada bangunannya atau untuk bangunan yang berdiri di atas tanah orang lain) atas nama UD. Dwi Rizky, tertanggal Oktober 2016 (diberi tanda P-9);

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan merupakan copy dari copy, sehingga formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara permohonan ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat dipersidangan telah mengajukan saksi, sebagai berikut:

1. AHMAD MUHIBBI NOOR, tidak disumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa benar saksi adalah suami dari Penggugat;
 - Bahwa benar Penggugat pernah menerima pemberitahuan lelang melalui WA, bukan surat;
 - Bahwa akhirnya saksi dan istri (Penggugat) membicarakan hal ini dengan Pengacara, lalu akhirnya mengajukan gugatan;
 - Bahwa Penggugat telah berhubungan baik dengan pihak BRI selama 9 tahun, dan tidak pernah ada cacat;
 - Bahwa saksi tahu soal Perjanjian Kredit tahun 2010, plafond nya 2 milyar;
 - Bahwa waktu melakukan Perjanjian Kredit memakai alamat di Jalan Enim;
 - Bahwa benar hanya 1 Perjanjian Kredit, dengan agunan 4 bidang tanah/Sertifikat;
 - Bahwa benar Penggugat pernah setor sebesar Rp. 25.000.000,-, akan tetapi tidak masuk kedalam system;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Tergugat I telah mengajukan bukti tulisan-tulisan, sebagai berikut:

1. Foto copy Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 99 tanggal 28 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Intansih, SH Notaris di Jakarta (diberi tanda T.I-1);
2. Foto copy Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit Nomor 48 tanggal 13 April 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Intansih, SH Notaris di Jakarta (diberi tanda T.I-2);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1412/Sungai Bambu seluas 227 m2 Surat Ukur No. 2738/SUNGAI BAMBU/2000 tanggal 14 Februari 2000 Atas Nama Nurhayati (Penggugat) (diberi tanda T.I-3);
4. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I No. 347/2010 tanggal 28 Desember 2010; (diberi tanda T.I-4);
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat I No. 1510/2011 tanggal 18 Maret 2010; (diberi tanda T.I-5);
6. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat II No. 20/2014 tanggal 21 Januari 2014; (diberi tanda T.I-6);
7. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 1136/2014 tanggal 17 Februari 2014; (diberi tanda T.I-7);
8. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1418/Sungai Bambu seluas 102 m2 Surat Ukur No. 2744/SUNGAI BAMBU/2000 tanggal 14 Februari 2000 Atas Nama Nurhayati (Penggugat). (diberi tanda T.I-8);
9. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 311/2015 tanggal 16 Oktober 2015 (diberi tanda T.I-9);
10. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 07278/2015 tanggal 03 Desember 2015; (diberi tanda T.I-10);
11. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 15766/Tugu seluas 134 m2 surat ukur nomor 18/Tugu/2009 tanggal 19 Februari 2009 Atas Nama Nurhayati (Penggugat). Selanjutnya disebut "Objek Sengketa III"; (diberi tanda T.I-11);
12. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 16273/Tugu seluas 92 m2 surat ukur nomor 00030/Tugu/2011 tanggal 30 Maret 2011 Atas Nama Nurhayati (Penggugat). Selanjutnya disebut "Objek Sengketa III"; (diberi tanda T.I-12);
13. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 114/2016 tanggal 28 Oktober 2016 (diberi tanda T.I-13);
14. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01270/2017 tanggal 13 Februari 2017 (diberi tanda T.I-14);
15. Foto copy Surat Peringatan 1 No. B. 151/KC-V/ADK/04/2018 tanggal 04 April 2018 (diberi tanda T.I-15);
16. Foto copy Surat Peringatan 2 No. B. 180/KC-V/ADK/05/2018 tanggal 03 Mei 2018; (diberi tanda T.I-16);
17. Foto copy Surat Peringatan 3 No. B. 205/KC-V/ADK/06/2018 tanggal 04 Juni 2018 (diberi tanda T.I-17);
18. Foto copy Mutasi Rekening Koran Periode 01 Desember 2010 sampai dengan 09 Agustus 2019 Nomor Rekening 0416-01-000189-15-0 (diberi tanda T.I-18);

Halaman 26 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No. B. 82/KC-V/ADK/03/2019 tanggal 15 Maret 2019 (diberi tanda T.I-19);
20. Foto copy Resi Pengiriman Surat No. 745723103 No. Transaksi 191000000000097003 tanggal 18 Maret 2019 (diberi tanda T.I-19.A);
21. Foto copy Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No. B. 250/KC-V/ADK/07/2019 tanggal 03 Juli 2019 (diberi tanda T.I-20);
22. Foto copy Resi Pengiriman Surat NO.1907091028466614240CD5603668 tanggal 09 Juli 2019. (diberi tanda T.I-20.A);
23. Foto copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Balai Lelang PT. Cahaya Sakti Tanggal 15 Juli 2019 (diberi tanda T.I-21);
24. Foto copy Pengumuman Lelang di Surat Kabar Rakyat Merdeka Tanggal 30 Juli 2019 (diberi tanda T.I-22);
25. Foto copy Laporan Penilaian Properti Rumah Tinggal UD. Dwi Rizky (Debitur) dan atau tempat tinggal Penggugat oleh Kantor Jasa Penilai Publik Rinaldi Alberth Baroto 8i Rekan sesuai dengan laporan hasil penilaian No. Ref. 540A/LPI/RAB-AC/XI/2018 tanggal 02 November 2018 (diberi tanda T.I-23)
26. Foto copy Loan Payoff Repot Kewajiban Pembayaran Tunggakan Kredit Debitur An. UD DWI RIZKY dan atau Penggugat posisi 31 Agustus 2019, (diberi tanda T.I-24)

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan ternyata isinya sesuai, kecuali bukti yang diberi tanda T.I-16, T.I-17, T.I-19, T.I-20, T.I-21, T.I-23, dan T.I-24 yang diberi tanda T.I-18 merupakan copy dari print out sehingga formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara permohonan ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Hukum Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Tergugat II telah mengajukan bukti tulisan-tulisan, sebagai berikut:

1. Foto copy Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (diberi tanda T.II-1)

Menimbang, bahwa bukti tulisan-tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan ternyata isinya sesuai, sehingga formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara permohonan ini

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Hukum Tergugat II tidak mengajukan saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan, Tergugat I dan Tergugat II di persidangan telah mengemukakan segala sesuatu yang terjadi di persidangan dalam kesimpulan tertulis masing-masing tertanggal 4 November 2019, yang selengkapnya dianggap telah termuat dalam uraian putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya ditunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II medalilkan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Kesalahan Gugatan atas objek sengketa (error In objecto)

- Bahwa berdasarkan fakta dokumen dokumen yang ada di Tergugat I, Penggugat tidak pernah menyerahkan SHM No. 05307/Tugu atas nama Nurhayati sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), untuk menjamin fasilitas kreditnya Penggugat telah menyerahkan : Sertifikat Hak Milik No. 1412/Sungai Bambu, Sertifikat Hak Milik No. 1418/sungai Bambu, sertifikat Hak milik No. 15766/Tugu, dan sertifikat Hak Milik No. 16273/Tugu;

B. Gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas gugatan dikarenakan keberatan terhadap eksekusi lelang seharusnya diajukan dalam bentuk perlawanan sebelum lelang;

- Bahwa Proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan lelang eksekusi hak tanggungan oleh karena fasilitas kredit penggugat macet;
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formalitas suatu gugatan, peristiwa hukum yang dikemukakan Penggugat dalam positanya tidak relevan dan tidak jelas bahkan Penggugat tidak dapat membedakan upaya hukum gugatan dengan Perlawanan;

C. Gugatan Diajukan dengan itikad buruk (Te Kwade Trow)

- Bahwa seluruh dalil dalil Penggugat adalah dalil yang termotivasikan dengan itikad buruk dikarenakan tujuannya hanya menghalang- halangi dan atau mempersulit Tergugat I untuk mendapatkan haknya melalui kewenangan mengeksekusi atas kekuasaan sendiri berdasarkan hak tanggungan objek sengketa I, Objek Sengketa II dan Objek sengketa III yang dimiliki oleh Tergugat I;

Halaman 28 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.

Disclaimer

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

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

Halaman 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D. Persona Standi In Judio;

- Bahwa penyebutan person Tergugat II dalam gugatannya kurang tepat karena tidak mengkaitkan secara lengkap dengan Pemerintah R I Cq. Kementerian R I cq, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor wilayah Jawa Barat dan Lelang Bogor bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari Badan Hukum yang disebut Negara;

E. Gugatan Penggugat Kabur (obscur libel)

- Bahwa Penggugat tidak jelas dan menyampaikan dan menguraikan fakta-fakta yang menjadi dasar permasalahan, terlebih dalam menjelaskan kaitan antara permasalahan hukum yang diajukan Penggugat dengan posisi Tergugat I;
- Bahwa dalam dali gugatan Nomor 3, 4 dan 5 penggugat menyatakan: a. Bahwa perjanjian akad kredit pada Tanggal 28 Januari 2015;
- b. Bahwa perpanjangan perjanjian akad kredit pada Tanggal 31 Oktober 2016.;
- c. Bahwa perjanjian nya berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017 Itu disebabkan karena sistemik.;
- Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak menjelaskan pihak pihak mana menanda tangani perjanjian kredit dan apa isi dari perjanjian . selain itu Penggugat tidak menjelaskan perjanjian mana yang berakhir pada tanggal 31 Oktober 2017 dan juga tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan sebab sistimek;
- Bahwa dalil Nomor 13, 14, 15, Penggugat menyatakan :
 13. Bahwa pemberitahuan surat lelang di buat lewat tertanggal 15 Maret 2019.;
 14. Bahwa surat lelang di kirim via Whsaap pada tanggal 18 Maret 2019;
 15. Bahwa penggugat menerima pemberitahuan pelelangan lewat Nomor Handphone 082112201815. (Whatsapp);
- Bahwa dalil dalil tersebut tidak jelas karena Penggugat tiba tiba menyatakan terdapat pemberitahuan lelang yang dikirim melalui aplikasi Whatsapp namun Penggugat tidak menjelaskan siapa pihak yang menerima surat dan apa isi surat serta apa hubungan dengan lelang dengan hal hal yang disampaikan oleh Penggugat pada dalil dalil sebelumnya;
- Bahwa dalil 16 Penggugat hanya menyebut whatsapp tanpa ada suatu penjelasan kata tersebut dan hubungan kata tersebut dengan permasalahan;

Halaman 29 dari 32 Hal Putusan Nomor 188/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam petitum 3 Penggugat memohon agar memerintahkan untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik No. 05307/Tugu akan tetapi dalam positanya tidak menjelaskan dalam positanya siapa pihak yang akan mengembalikan;

F. Gugatan Penggugat kurang pihak ketiga/ Exceptio ex juri terti;

- Bahwa Penggugat mendalilkan” Penggugat dirugikan karena Penggugat terkena Daftar Hitam Nasabah, akan tetapi Penggugat tidak menarik yang mengelola daftar hitam nasabah tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat menolak seluruhnya dalil dalil eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II, dengan mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat menolak secara tegas seluruh kuasa dari Menteri Keuangan RI sebagaimana dalam surat kuasa khusus No. SKU-201/MK.1/2019, tanggal 28 Mei 2019, apalagi dalam surat kuasa tersebut tidak ada subtansi dari Tergugat II secara tegas langsung;
- Bahwa Penggugat menolak Eksepsi angka 2 dari halaman 2 angka 2.1, 2.2 dan 2.3 karena siapa yang harus digugat terserah kepada prinsipal tidak harus tunduk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1424K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976;

- Bahwa Eksepsi lainnya sudah masuk pada materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan dalil Eksepsi dan bantahan Penggugat atas eksepsi sebagai berikut :

Tentang Kesalahan Gugatan atas Objek sengketa (Error In Objecto).

- Bahwa untuk menentukan kesalahan objek sengketa haruslah mempertimbangkan bukti bukti para pihak dengan demikian telah menyangkut pokok perkara;

Tentang Gugatan Penggugat Tidak memenuhi formalitas;

- Bahwa keberatan sebelum pelaksanaan Lelang Eksekusi dapat dilakukan dengan perlawanan untuk tujuan menunda pelaksanaan lelang akan tetapi eksekusi lelang sudah selesai dapat dajukann melalui gugatan untuk tujuan pembatalan (Putusan MA No. 697K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977), dengan demikian gugatan Penggugat dapat dibenarkan;

Tentang Gugatan diajukan dengan itikad buruk (Te Kwade Trow)

- Bahwa sepanjang upaya hukum diajukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku maka pengajuan upaya hukum tersebut tidak dapat disebut dengan itikad buruk, dengan demikian gugatan penggugat diajukan melalui Pengadilan dengan mendaftarkan perkara adalah sudah bijuenar menurut hukum, dengan demikian eksepsi ini harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Persona Standi In Juditio;

- Bahwa penyebutan person Tergugat II dalam gugatannya kurang tepat karena tidak mengkaitkan secara lengkap dengan Pemerintah R I Cq. Kementerian R I cq, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor wilayah Jawa Barat dan Lelang Bogor; Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor bukan organisasi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari Badan Hukum dengan Pemerintah R I Cq. Kementerian R I cq, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor wilayah Jawa Barat dan Lelang Bogor , maka penyebutan Tergugat II sebagaimana dalam gugatan kurang lengkap (Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1424K/Sip/1975), dengan demikian ekasepsi ini beralasan untuk diterima;

Tentang Gugatan Penggugat Kabur (obscur libel)

- Bahwa sesuai ketentuan pasal 8 No.3 Rv, suatu gugatan harus memuat :
 1. Identitas para pihak ;
 2. Dalil dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan alasan dari pada tuntutan (fundamen petendi)
 3. Tuntutan atau petitum;
- Bahwa Fundamen petendi atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian kejadian atau peristiwa tentang duduk perkara peristiwa yang merupakan penjelasan duduk perkara dan bagian yang menguraikan hukum yaitu uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar Yuridis daripada tuntutan;
- Bahwa memperhatikan gugatan Penggugat surat gugatan Penggugat tidak terdapat uraian peristiwa yang merupakan penjelasan duduk perkara serta tidak terdapat uraian yang lengkap tentang adanya hubungan hukum yang menjadi dasar Yuridis tuntutan/fundamen petendi;
- Bahwa dasar hukum gugatan Penggugat adalah “ Perbuatan Melawan Hukum “ akan tetapi dalam uraian dalil posita gugatan, Penggugat tidak menguraikan secara jelas perbuatan yang mana merupakan perbuatan melawan Hukum dan siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut seperti dimaksud dalam petitum gugatan angka 2 (dua), dengan demikian Eksepsi tentang gugatan Kabur (Obscur Libel) beralasan hukum untuk diterima;

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat II beralasan hukum untuk diterima maka gugatan Penggugat tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka ongkos perkara dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat ketentuan Hukum Acara Perdata (HIR) dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat II

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menetapkan Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.497.000,- (satu juta empat ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari : Senin, Tanggal 2 Desember 2019, oleh kami : Purnawan Narsongko, S.H. sebagai Hakim Ketua, Ramses Pasaribu, S.H.,M.H. dan Tiares Sirait, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari senin, tanggal 9 Desember 2019, Hakim Ketua dan dihadiri oleh Hakim Hakim anggota tersebut, dibantu oleh Benedictus P.L, S.H., sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat II.-

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Ramses Pasaribu, S.H.,M.H.

Purnawan Narsongko, S.H.

Tiares Sirait, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Benedictus P.L, S.H.

Biaya-biaya:

- | | | |
|---------------------|-----|-------------|
| 1. PNBP | Rp. | 30.000,- |
| 2. ATK | Rp. | 75.000,- |
| 3. Panggilan | Rp. | 2.000.000,- |
| 4. PNBP Panggilan P | Rp. | 5.000,- |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. PNBP Panggilan	T	Rp.	10.000,-
6. Redaksi		Rp.	10.000,-
7. Materai		Rp.	12.000,-
Jumlah		Rp.	2.142.000,-

(dua juta seratus empat puluh dua ribu rupiah)