



PUTUSAN
Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT.DUNIA CETAK, berkedudukan di Jl.Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat, diwakili oleh **SUSAN HERMINA OPIT SH.**, bertempat tinggal di Jl.Pulo Mas Timur II D Nomor 10, Rt.002/Rw.012, Kel.Kayu Putih, Kec.Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RANDI ADIL PUTRA PAKPAHAN, S.H. DAN DESY FEBRIANI DAMANIK, S,H**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum RAPP & REKAN, yang beralamat di Jalan Siliwangi No.50, Rt.002/Rw.004, Sepanjang Jaya, Rawa Lumbu, Bekasi Barat, Kota Bekasi-Jawa Barat 17114, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 September 2024 selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

Lawan:

- 1. PT.BANK OCBC NISP, Tbk**, yang terletak di OCBC NISP Tower, Jl.Prof.Dr. Satrio, Kav.25, Jakarta Selatan 12940, Indonesia, diwakili oleh Joseph Chan Fook Onn selaku Direktur dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada **Dr. M. RASYID RIDHO, SH, MH., JOHNI NOVIAN, SH., MH, FAKHRURROZIE, SH., M.Li., KHUSENNUDIN, S.H., dan INAS SYAHIRA, S.H., M.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum dari **Y&K PARTNERS** yang beralamat di Grand Slipi Tower, 41 Floor Unit J, Jl. Letjen. S. Parman Kav. 22-24 Jakarta Barat 11480, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2053/LIT-ARM/SK-DIR/ER/X/2024 tanggal 21 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;
- 2. TITIEK IRAWATI S, SH** Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta, Beralamat di Jl.Antara No.13-15 7, Rt.7/Rw.1, Ps.Baru,



Kec.Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai
TURUT TERGUGAT I ;

3. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG JAKARTA I, yang beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10, Jakarta Pusat, diwakili oleh Tedy Syandriadi selaku Menteri Keuangan, Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **Rofii Edy Purnomo, Setiawan Suryowidodo, Agus Yulianto, Sodi Haryatiningsih, Ratnasari, Sitti Asni, Fia Malika Sabrina, Indah Retnowati**, Kesemuanya warga negara Indonesia para pegawai bagian seksi hukum bidang KIH Kanwil DJKN DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Nomor SKU-779/MK.6/KN.7/2024 tertanggal 16 Oktober 2024 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II;**

4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT, yang terletak di Jl. Selaparang No.Kav.8 Blok B-15, Gn.Sahari Sel, Kec.Kemayoran, Jakarta Pusat, diwakili oleh Firman Ariefiansyah Singagerda selaku Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H., Heri Suaheri, S.H., Machmur Kharis, Alya Yudityastri S.H., Raditya Mahrista S.E., Andi Basomario Mubaraq, Nur Fadillah, dan Umi Hanik Rojabiyah**, Para Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Nomor 1290/ST-31.71.MP.02.02/X/2024 tertanggal 22 Oktober 2024 dan Surat Tugas Nomor 1291/ST-31.71.MP.02.02/X/2024 tertanggal 22 Oktober 2024 dan memberikan kuasa substitusi kepada **Sri Kemala S.Si., M.M., R Arfan Setiawan S.E., Rizki Septianto S.H., dan Yadi Mulyadi**, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi No. 3/SKS/II/2025/PPS tertanggal 12 Februari 2025 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor **625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 3 Oktober 2024 dalam Register Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa awalnya Penggugat hendak mau membeli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3329/Petojo Utara, dimana dikarenakan Penggugat tidak memiliki uang cash (tunai) untuk membeli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3329/Petojo Utara, sehingga Tergugat memfasilitasi pembelian Tanah dan Bangunan tersebut diatas, dimana Penggugat harus membayarkan angsurannya setiap bulan kepada Tergugat ;
2. Bahwa harga pasaran Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3329/Petojo Utara adalah senilai Rp.9.000.000.000,- ;
3. Bahwa kemudian Tergugat memfasilitasi Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3329/Petojo Utara tersebut diatas senilai Rp.7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah) dengan fasilitas KPR dan dibuatkanlah Perjanjian Kredit oleh Turut Tergugat I dengan nilai KPR sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah) ;
4. Bahwa terkait fasilitas KPR yang disediakan oleh Tergugat tersebut diatas, Penggugat telah menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat sebesar lebih kurang Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) ;
5. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat, Tergugat mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat II, dimana peserta lelang satu-satunya pada saat itu adalah Tergugat sendiri ;
6. Bahwa atas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II, dinyatakan pemenang lelangnya adalah Tergugat berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor : 613/25/2002 tanggal 3 November 2022 dengan harga

Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembelian Tanah dan bangunan tersebut diatas lebih kurang sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah) ;

7. Bahwa Penggugat tidak pernah memberi Kuasa Khusus (Pemberian Surat Kuasa terpisah dari Perjanjian Kredit) kepada Tergugat agar Tergugat menjadi peserta dan pemenang lelang atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3329/Petojo Utara ;

8. Bahwa Penggugat juga tidak pernah memberi Kuasa Khusus (Pemberian Surat Kuasa terpisah dari Perjanjian Kredit) dan tidak pernah memberi persetujuan secara tertulis kepada Tergugat untuk menjual Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3329/Petojo Utara dengan harga Rp.2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah) ;

9. Bahwa memang sejak awal kesepakatan antara Tergugat dan Penggugat, baik Tergugat maupun Turut Tergugat I tidak pernah memberikan Salinan Perjanjian Kreditnya kepada Penggugat, sehingga menyulitkan Penggugat untuk mengerti isi dan kewajiban di dalam Perjanjian Kredit tersebut ;

10. Bahwa bukan itu saja perbuatan Tergugat yang dengan sesuka hatinya melakukan lelang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat tanpa persetujuan tertulis dari Penggugat dan menjual Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat dengan harga Rp.2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah) merupakan Perbuatan yang merugikan Penggugat, padahal Tergugat sudah tahu bahwa utang Penggugat lebih kurang sebesar Rp.5.500.000.000,- ;

11. Bahwa bukan itu saja Tergugat juga sudah tahu bahwa ketika Tergugat menjual Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat tanpa persetujuan tertulis dari Penggugat dengan menjual Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat dengan harga Rp.2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah) Penggugat masih memiliki beban utang kepada Tergugat, hal tersebut dibuktikan dari Slik yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan dimana BI Checking Penggugat menjadi KOL (Kolektibilitas) 5, dimana hal tersebut merugikan Penggugat ;

Halaman 4 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa perbuatan Tergugat yang dengan sengaja menjual Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel. Petojo Utara, Kec. Gambir, Jakarta Pusat tanpa persetujuan tertulis dari Penggugat dengan menjualnya di harga Rp. 2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah) sehingga BI Checking Penggugat menjadi KOL (Kolektibilitas) 5 Merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

13. Bahwa selanjutnya perbuatan Tergugat yang dengan sengaja mengkondisikan agar Tergugat menjadi satu-satunya peserta lelang dan menjadi satu-satunya pemenang atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel. Petojo Utara, Kec. Gambir, Jakarta Pusat Merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

14. Bahwa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 12A yang mengatur bahwa Bank dapat membeli agunan debiturnya sendiri dengan ketentuan agunan yang tersebut wajib dicairkan secepatnya selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun, selain itu Bank dilarang memiliki agunan yang telah dibeli, ketentuan ini merupakan hukum memaksa (dwingendrecht) yang wajib (mandatory) dijalankan oleh Bank dan apabila hak menjual agunan terlampaui (daluarsa)/tidak digunakan, maka hak tersebut hangus karena daluarsa menurut undang-undang ;

15. Bahwa Selain karena telah kehilangan hak, agunan tanah yang dijadikan asset fixed asset batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian karena bertentangan dengan larangan pemilikan agunan yang diatur dalam Pasal 12A UU Perbankan. Karena itu kedudukan agunan kembali menjadi Hak Debitur/pemilik agunan dengan tidak mengurangi hak Kreditur untuk menagih piutangnya ;

16. Bahwa kreditur secara umum dapat membeli agunan debiturnya sendiri melalui pelelangan. Tetapi Khusus Kreditur Perbankan, UU Perbankan mewajibkan bank menjual AYDA dalam tempo satu tahun dan dipertegas dengan larangan bank memiliki obyek agunan. Akta de Command yang menegaskan bahwa pembelian lelang dimaksudkan untuk pihak lain yang akan ditunjuk selambat-lambatnya satu tahun merupakan syarat diperbolehkannya kreditur (Bank dan non Bank) menjadi peserta lelang. Dengan adanya pernyataan tersebut Pejabat Lelang akan menunda penerbitan Akta Risalah Lelang untuk

Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi kesempatan kepada kreditur (selaku pemenang lelang) mencari pembeli akhir selambat-lambatnya 1 tahun ;

17. Bahwa ternyata Turut Tergugat II bukannya tunduk terhadap undang-undang, akan tetapi Turut Tergugat II telah melanggar Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 12A, dimana Turut Tergugat II telah dengan sengaja menerbitkan Risalah Lelang Nomor : 613/25/2002 tanggal 3 November 2022, dimana Tergugat menjadi Pemilik agunan tersebut diatas ;

18. Bahwa penjualan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat II dilakukan pada Tahun 2022, dimana hingga sampai lewatnya waktu (Tahun 2022 – 2024) yang ditentukan oleh undang-undang, Tergugat belum juga mencairkan agunan tersebut, maka kedudukan agunan kembali menjadi Hak Debitur/pemilik agunan dengan tidak mengurangi hak Kreditur untuk menagih piutangnya ;

19. Bahwa dalam penyerahan Hak Tanggungan. Kreditur dan Debitur dilarang menjanjikan hal-hal atau klasual yang menyatakan bahwa kreditur sebagai pemilik agunan (beding van niet zuivering) bilamana dikemudian hari debitur wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 KUHPerdara ayat 1 kemudian dikolaborasi dalam pasal 12 UU Hak Tanggungan;

20. Bahwa larangan milik beding merupakan bentuk perlindungan kepada debitur untuk menghindari kesewenang – wenangan kreditur selaku pihak yang superioritas selaku yang memiliki uang dibandingkan dengan posisi debitur yang lemah selaku pihak yang membutuhkan uang. Larangan milik Beding telah menjadi Yurisprudensi tetap yakni Hakim Agung Asikin Kusumah Admajaya dalam putusan MA Nomor : 3438 .K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987, memutuskan : “suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang Tanah, tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, syarat yang dikenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat.” Untuk mempertegas larangan tersebut terbit instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan surat kuasa mutlak terkait peralihan hak khususnya hak atas tanah ;

21. Bahwa untuk melindungi debitur dari perbuatan kesewenang-wenangannya sesuai dengan Pasal 1178 ayat (1) yang melarang Bank (kreditur) memiliki agunan yang telah dijaminan KUHPerdara ;

Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa Bank dilarang memiliki obyek agunan yang dibeli. Hal tersebut sejalan dengan larangan memiliki jaminan yang terkandung dalam pasal 1178 ayat 1 KUHPdata/Pasal 12 UU Hak Tanggungan ;

23. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah memiliki Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat milik Penggugat telah melanggar Pasal 12A Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 “ Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya” ;

24. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah memiliki Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat milik Penggugat telah melanggar Pasal 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah“ janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum” ;

25. Bahwa dalam Putusan MA No.252.K/Pdt/2002, Tergugat melanggar hukum yang berlaku dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan perundang-undangan, tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik , karena ia sama sekali tidak meneliti status para penjual atas tanah perkara, karena itu tidak pantas dilindungi (Yurisprudensi No.1816.K/Pdt/1989). Hakim menyebutkan pemenang lelang atas obyek sengketa ternyata adalah kreditor sendiri dengan nilai jual yang jauh lebih rendah dari nilai agunan, menunjukkan bahwa Pembeli Lelang beritikad tidak baik, oleh karenanya tidak dilindungi hukum ;

26. Bahwa dalam hal pembelian agunan oleh bank secara lelang, Pasal 79 PMK RI Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang membolehkan kreditor membeli agunan asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, Bank selaku pembeli agunan telah kehilangan hak atas agunan karena daluarsa dan bank selaku subyek yang dilarang undang-undang memiliki agunan yang dibeli dan melanggar Syarat obyektif sebuah perjanjian, maka Risalah Lelang yang menunjuk Bank menjadi

Halaman 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli agunan Batal Demi Hukum dan dengan sendirinya agunan yang dijadikan Fixed Aset Bank Batal demi hukum dan kedudukan Obyek kembali menjadi hak debitur tanpa menghilangkan hak kreditur untuk melakukan penagihan piutangnya ;

27. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dalam konteks Perdata yang diatur dalam Pasal 1365 KUHP yang berbunyi : tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu” ;

28. Bahwa ketentuan Perbuatan Melawan Hukum juga didukung oleh doktrin hukum mapun yurisprudensi, dalam perkara Lindenbaum Cohen pada Tahun 1919, terdapat 4 kriteria perbuatan melawan hukum yaitu ;

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan ;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian ;

29. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa : “Setiap perbuatan melanggar hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian” ;

30. Bahwa menurut pendapat Munir Fuady dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum”, penerbit PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 2005, hlm. 73, menyebutkan bahwa dalam ilmu hukum diajarkan agar suatu perbuatan dapat dianggap sebagai kelalaian, memenuhi unsur pokok sebagai berikut :

- Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang semestinya dilakukan ;
- Adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*) ;
- Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut ;
- Adanya kerugian bagi orang lain ;
- Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul ;

31. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata, apabila unsur kesalahan itu dilakukan baik dengan sengaja atau dilakukan karena kealpaan, akibat hukumnya adalah sama, yaitu bahwa si pelaku tetap bertanggung jawab untuk

Halaman 8 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar kerugian atas kerugian yang diderita oleh orang lain, yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan karena kesalahan si pelaku ;

32. Bahwa adanya unsur sebab-akibat untuk memenuhi pasal 1365 KUHPerduta dimaksudkan untuk melihat terdapat hubungan kausal antara kesalahan yang dilakukan dengan kerugian yang ditimbulkan, sehingga dengan demikian Tergugat dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya;

33. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan hukum, maka jelas sanksi dalam pasal 1365 KUHPerduta dapat diterapkan karena menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Dalam hal ini, jelaslah terbukti bahwa hubungan antara kerugian yang diderita oleh Penggugat, adalah akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat ;

34. Bahwa dengan terpenuhinya keempat unsur di atas, yakni : unsur perbuatan melawan hukum, unsur kesalahan, unsur kerugian dan unsur hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian yang ditimbulkan, maka Tergugat secara nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

35. Bahwa pasal 1366 "setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya"

36. Bahwa berdasarkan pasal 1367 KUHPerduta : "seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya" ;

37. Bahwa Penggugat sangat dirugikan baik secara materiil dan imateriil baik yang dilakukan dengan sengaja dengan tidak memenuhi kewajiban pemenuhan pembayaran yang sudah diselesaikan oleh Penggugat, maka untuk itu Penggugat meminta ganti kerugian materiil dan imateriil terhadap Tergugat yakni Kerugian Materiil sebesar lebih kurang Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) ;

38. Bahwa kerugian mana secara Immateriil tidak terkira, kerugian Immateriil sulit dihitung namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang sesuai dengan harga Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat adalah sebesar Rp.9.000.000.000,- (Sembilan miliar rupiah) ;

39. Bahwa untuk menjamin itikad baik dari Tergugat untuk segera melaksanakan apa yang menjadi putusan maka Tergugat harus membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)/hari atas keterlambatan melaksanakan putusan semenjak putusan ini dibacakan ;

40. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan untuk menjamin agar Tergugat tidak ingkar terhadap apa yang harus menjadi kewajibannya, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, kiranya dapat melataknkan sita jaminan terhadap : Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Balik Papan Nomor 18 C, Kel.Petojo Utara, Kec.Gambir, Jakarta Pusat

41. Bahwa Gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang memiliki nilai bukti yang sempurna menurut hukum. Oleh karena itu, beralasan menurut hukum untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (Uit Voer Baar Bij Voorraad), meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi ;

42. Bahwa Penggugat memohon terhadap Majelis Hakim yang mulia agar Tergugat sebagai pihak yang kalah, sepatutnya membayar biaya perkara dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dikemukakan di atas, Penggugat memohon Kehadapan Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Qq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili perkara ini untuk memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk datang dan hadir bersidang di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari dan tempat yang ditentukan untuk itu, dan selanjutnya memberikan putusan dalam perkara ini dengan amar putusan berbunyi :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perbuatan yang dilakukan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat (Pembeli Lelang) beritikad tidak baik, oleh karenanya tidak dilindungi hukum ;
4. Menyatakan Risalah Lelang yang menunjuk Tergugat menjadi pembeli agunan Batal Demi Hukum ;

Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Tidak sah dan Tidak Berkekuatan Hukum Risalah Lelang Nomor : 613/25/2002 tanggal 3 November 2022 ;
 6. Memerintahkan Tergugat untuk mengeluarkan Surat Keterangan Lunas kepada Penggugat ;
 7. Memerintahkan Tergugat untuk memperbaiki BI Checking Penggugat yang KOL (Kolektibilitas) 5 di Otoritas Jasa Keuangan ;
 8. Memerintahkan Tergugat untuk melakukan penagihan piutangnya kepada Penggugat ;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materil yang dialami Penggugat sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) ;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Imateril kepada Penggugat sebesar Rp.9.000.000.000,- (Sembilan miliar rupiah) ;
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)/hari atas keterlambatan melaksanakan putusan semenjak putusan ini dibacakan ;
 12. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk patuh dan tunduk melaksanakan isi putusan perkara ini ;
 13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau dengan serta merta (uit voer baar voorraad), meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi ;
 14. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan dalam perkara ini memenuhi keadilan sesuai dengan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **Penggugat** hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas, untuk **Tergugat** diwakili oleh Joseph Chan Fook Onn selaku Direktur dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada **Dr. M. RASYID RIDHO, SH, MH., JOHNI NOVIAN, SH., MH, FAKHRURROZIE, SH., M.Li., KHUSENNUDIN, S.H., dan INAS SYAHIRA, S.H., M.H.,** Para Advokat dan Konsultan Hukum dari **Y&K PARTNERS** yang beralamat di Grand Slipi Tower, 41 Floor Unit J, Jl. Letjen. S. Parman Kav. 22-24 Jakarta Barat 11480, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2053/LIT-ARM/SK-DIR/ER/X/2024 tanggal 21 Oktober 2024, Untuk **Turut Tergugat II** hadir kuasanya Bernama **Rofii Edy Purnomo, Setiawan Suryowidodo, Agus Yulianto, Sodi Haryatiningsih, Ratnasari, Sitti Asni, Fia Malika Sabrina, Indah Retnowati,** Kesemuanya warga negara Indonesia para pegawai bagian seksi hukum bidang KIHl Kanwil DJKN DKI Jakarta, berdasarkan

Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor **625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Nomor SKU-779/MK.6/KN.7/2024 tertanggal 16 Oktober 2024, dan untuk **Turut Tergugat III** hadir kuasanya bernama **Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H., Heri Suaheri, S.H., Machmur Kharis, Alya Yudityastri S.H., Raditya Mahrista S.E., Andi Basomario Mubaraq, Nur Fadillah, dan Umi Hanik Rojabiyah**, Para Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Nomor 1290/ST-31.71.MP.02.02/X/2024 tertanggal 22 Oktober 2024 dan Surat Tugas Nomor 1291/ST-31.71.MP.02.02/X/2024 tertanggal 22 Oktober 2024 dan memberikan kuasa substitusi kepada **Sri Kemala S.Si., M.M., R Arfan Setiawan S.E., Rizki Septianto S.H., dan Yadi Mulyadi**, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi No. 3/SKS/II/2025/PPS tertanggal 12 Februari 2025, sedangkan untuk **Turut Tergugat I** tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Februari 2025, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban tertanggal 19 Februari 2025 pada pokoknya sebagai berikut:
Bahwa **TERGUGAT** hendak menyampaikan Jawaban atas Gugatan **PENGUGAT**, sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Sebelum masuk ke dalam pokok perkara, **TERGUGAT** terlebih dahulu menyampaikan dan mengajukan *Eksepsi Obscuur Libel* (gugatan yang kabur dan tidak jelas) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

A. Petitum Gugatan Saling Bertentangan/Bertolak Belakang

1. Bahwa dalam petitum (tuntutan) Gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT**, terdapat pertentangan yang tidak dapat dijelaskan secara logis, di mana dalam salah satu petitumnya **PENGUGAT** meminta agar **TERGUGAT** menerbitkan Surat Keterangan Lunas (SKL) sebagaimana *poin 6 Gugatan*,

Halaman 12 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor **625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.**



terkait dengan kewajiban pembayaran piutang yang dimiliki PENGUGAT kepada TERGUGAT, yang selengkapnya berbunyi :

"6. Memerintahkan TERGUGAT untuk mengeluarkan Surat Keterangan Lunas kepada PENGUGAT."

sementara dalam petitum lainnya PENGUGAT malah meminta agar TERGUGAT **menagih piutang** kepada PENGUGAT sebagaimana petitum Gugatan poin 8, yang berbunyi :

"8. Memerintahkan TERGUGAT untuk melakukan penagihan piutangnya kepada PENGUGAT."

2. Petitum/Permintaan tersebut menunjukkan adanya pertentangan yang nyata, tidak jelas dan kabur dalam pokok gugatan yang diajukan, yang dapat menimbulkan kebingungan bagi Majelis Hakim, sehingga gugatan ini tidak dapat dipertanggungjawabkan dalam segi hukum karena tidak memenuhi ketentuan mengenai kesatuan dan kejelasan permintaan dalam sebuah gugatan.

Analisis Terkait Pertentangan Petitum Dalam Gugatan PENGUGAT :

a. Dalam petitum pertama, PENGUGAT meminta agar TERGUGAT **menerbitkan Surat Keterangan Lunas**, yang artinya PENGUGAT dianggap seolah-olah telah memenuhi kewajibannya (utangnya) kepada TERGUGAT di mana hal tersebut dapat diartikan sudah **tidak ada lagi kewajiban yang harus dilaksanakan** oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT.

b. Namun, dalam petitum lainnya, PENGUGAT malah meminta agar TERGUGAT **menagih piutang kepada PENGUGAT**, yang berarti dalam waktu yang sama PENGUGAT mengakui masih memiliki utang yang belum dibayar kepada TERGUGAT sehingga meminta untuk melakukan penagihan kepada PENGUGAT.

c. Kedua permintaan dalam petitum tersebut jelas-jelas bertentangan antara satu dengan lainnya, karena jika TERGUGAT diminta untuk menerbitkan Surat Keterangan Lunas, itu berarti tidak ada lagi utang (sisa utang) yang harus dibayar oleh PENGUGAT. Sebaliknya, jika TERGUGAT diminta untuk menagih piutang, itu berarti ada hutang yang belum dibayar oleh PENGUGAT.

3. Berdasarkan prinsip hukum acara perdata yang berlaku, sebuah gugatan haruslah jelas, tegas, dan tidak mengandung pertentangan. **Petitum yang kabur dan tidak konsisten** dapat dianggap tidak memenuhi syarat untuk dapat diperiksa lebih lanjut.



4. Sebagai akibatnya, gugatan ini tidak dapat diterima atau setidaknya perlu diperbaiki agar jelas dan konsisten, sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam hukum acara perdata, yakni dalam **Pasal 118 HIR** (*Herzien Inlandsch Reglement*) atau **Pasal 144 RBg** (*Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*).

B. Gugatan Disusun Secara Tidak Jelas Sehingga Gugatan Menjadi Kabur

1. Bahwa terkait dengan dasar pinjam meminjam yang timbul dari perjanjian kredit dalam perkara *a quo*, PENGUGAT mendalilkan telah menerima fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dari TERGUGAT untuk membeli tanah dan bangunan yang menjadi obyek jaminan dalam perkara *a quo*, namun PENGUGAT samasekali tidak menyebutkan, menunjuk ataupun menyampaikan dokumen perjanjian kredit yang mana baik Nomor Perjanjian ataupun kapan dan di mana ditandatanganinya perjanjian dan pihak-pihak yang membuat perjanjian. Selain itu TERGUGAT juga tidak pernah memberikan fasilitas KPR kepada PENGUGAT namun dalam bentuk fasilitas kredit EB CPLA selanjutnya disebut Fasilitas Investment Loan (IL) sebagaimana akan TERGUGAT sampaikan dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa terkait dengan nilai fasilitas kredit atau pinjaman yang diberikan TERGUGAT kepada PENGUGAT sebagaimana disampaikan dalam gugatan juga terjadi perbedaan nilai, di mana dalam gugatan PENGUGAT mengaku menerima fasilitas kredit KPR sebesar Rp.7.000.000.000,- (Tujuh milyar rupiah) sementara jika mengacu pada nilai Fasilitas Investment Loan (IL) adalah sebesar Rp.7.200.000.000,- (Tujuh milyar lima ratus rupiah).
3. Bahwa olehkarena dalil gugatan PENGUGAT disusun secara tidak jelas maka cukup beralasan untuk dinyatakan kabur dan beralasan pula secara hukum untuk dinyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

C. Adanya Ketidaksinkronan Antara Posita dan Petitum dalam Gugatan PENGUGAT.

1. Bahwa dalam positanya PENGUGAT secara jelas dan nyata mengatakan TURUT TERGUGAT II telah melanggar undang-undang terkait dengan penerbitan Risalah Lelang Nomor : 613/25/2002 tanggal 3 November 2022 sebagaimana ternyata dalam posita gugatan poin 17.
2. Bahwa namun dalam petitumnya PENGUGAT tidak meminta agar TURUT TERGUGAT II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan



hukum, sebagaimana ternyata dalam petitum poin 2 yang hanya meminta agar TERGUGAT dinyatakan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum.

3. Bahwa karena ketidaksinkronan tersebut, gugatan PENGUGAT menjadi kabur, tidak konsisten dan tidak sinkron antara posita dengan petitum, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

D. PENGUGAT Tidak Menjelaskan Secara Jelas Peran Para Pihak Dalam Gugatannya

Bahwa PENGUGAT dalam gugatan yang diajukan tidak menjelaskan dengan jelas peran dan keterlibatan Turut TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III dalam pokok perkara.

Dalam petitum gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT, tercantum nama TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III sebagai pihak yang digugat. Namun, PENGUGAT tidak memberikan/menyampaikan/menguraikan samasekali apa peran, hubungan, sikap, perbuatan dan/atau kepentingan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III tersebut ditarik dalam perkara *a quo*.

Bahwa materi gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT berkenaan/berkaitan dengan Lelang atas jaminan kredit yang diberikan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT sebagai jaminan pengembalian kredit yang telah diterima, sedangkan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III dalam hal ini tidak memiliki hubungan atau keterkaitan apa pun dengan lelang tersebut.

Bahkan dalam Gugatan *a quo*, PENGUGAT tidak menyinggung sedikitpun peran TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III dalam posita gugatannya sehingga menimbulkan ketidakjelasan mengapa dan untuk apa mereka dilibatkan dan ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Oleh karena itu, TERGUGAT berpendapat bahwa PENGUGAT telah gagal Menyusun Gugatan secara cermat dan jelas, sehingga gugatan ini dikategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana TERGUGAT sampaikan di atas, cukup menjadi dasar dan alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan dari PENGUGAT Kabur (*obscuur libel*) sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 15 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menghindari pengulangan yang tidak perlu, maka TERGUGAT mohon agar seluruh dalil yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil yang dikemukakan dalam pokok perkara;

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT yang dikemukakan dalam gugatannya, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT;
2. Bahwa sekalipun gugatan PENGUGAT kabur dan gugatan PENGUGAT mengandung cacat formil, namun untuk mengungkapkan fakta-fakta hukum sebenarnya, maka TERGUGAT menanggapi dalil-dalil PENGUGAT dalam pokok perkara;
3. Bahwa menanggapi dalil Gugatan Penggugat poin 3 dan 4, yang mengatakan TERGUGAT memberikan fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan nilai KPR sebesar Rp.7.000.000.000,- (Tujuh milyar rupiah) kepada PENGUGAT tanpa menyebutkan Perjanjian Kreditnya sehingga menimbulkan kebingungan bagi TERGUGAT karena TERGUGAT tidak pernah memberikan fasilitas KPR kepada PENGUGAT.

Bahwa pada kenyataannya TERGUGAT memberikan fasilitas pinjaman berupa Fasilitas EB CPLA selanjutnya disebut Fasilitas *Investment Loan* (IL) kepada PENGUGAT dengan nilai sebesar Rp.7.200.000.000,- (Tujuh milyar dua ratus juta rupiah), sesuai Akta Perjanjian Pinjaman Nomor :82, tanggal 28 September 2017, dibuat di hadapan Titiek Irawati Sugianto, SH, Notaris di Jakarta.

Bahwa atas fasilitas *Investment Loan* (IL) tersebut PENGUGAT menyerahkan jaminan kepada TERGUGAT berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Balik Papan No.18 C Kel. Petojo Utara, Kec. Gambir, Jakarta Pusat, sebagaimana, dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3139/2017 tanggal 06 November 2017 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.175/2017 tanggal 28 September 2017, sertifikat berkepala **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan, seluas 101 M² (seratus satu meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 3329/Petojo Utara dan Surat Ukur NIB:0901010600454/1999 tanggal 22 Februari 1999 terdaftar atas nama **PT. DUNIA CETAK**;

Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Terkait dengan dalil yang mengatakan PENGUGAT telah menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) itu hanya klaim sepihak PENGUGAT, seandainya benar *quod non* hal itu justru membuktikan bahwa PENGUGAT sendiri telah mengakui baru melakukan pembayaran sebagian utangnya (bukan pelunasan) dan masih memiliki sisa utang kepada TERGUGAT.

4. Bahwa terkait dalil gugatan poin 5, dapat dijelaskan bahwa sebelum TERGUGAT mengajukan permohonan Lelang kepada Turut Tergugat II, PENGUGAT sudah diberikan Surat Peringatan oleh TERGUGAT untuk menyelesaikan Tunggakan Angsuran Pinjaman sebagai berikut :

- a. Surat No. 1480/ARM-EMB-FI/SP/XI/2018, tanggal 12 November 2018, perihal Surat Peringatan – 1 (Pertama);
- b. Surat No. 1512/ARM-EMB-FI/SP/XI/2018, tanggal 27 November 2018, perihal Surat Peringatan – II (Kedua);
- c. Surat No. 1562/ARM-EMB-FI/SP/XII/2018, tanggal 07 Desember 2018, perihal Surat Peringatan – III (Ketiga);

Akan tetapi PENGUGAT mengabaikan dan tetap tidak melakukan kewajibannya untuk membayar dan melunasi pinjamannya kepada TERGUGAT, sehingga TERGUGAT mengajukan permohonan Lelang kepada TURUT TERGUGAT II.

5. Bahwa selain itu sebelum dilakukan Lelang, PENGUGAT juga telah diberikan surat pemberitahuan oleh TERGUGAT di antaranya dengan surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat Nomor : 0285.G/LGL-ARM-WP/IX/2021, tanggal 17 September 2021, perihal Surat Pemberitahuan Lelang;
- b. Surat Nomor : 05148.I/ARM-EMB-WP/LL/III/2022, tanggal 17 Maret 2022, perihal Surat Pemberitahuan Lelang;
- c. Surat Nomor : 0948.G/ARM-EMB-WP/LL/2022, tanggal 5 Agustus 2022, perihal Surat Pemberitahuan Lelang;
- d. Surat Nomor : 1168.H/ARM-EMB-WP/LL/X/2022, tanggal 19 Oktober 2022, perihal Surat Pemberitahuan Lelang;

Dengan demikian tidak benar dalil PENGUGAT yang mengaku tidak tahu adanya permohonan Lelang yang diajukan TERGUGAT, dalil tersebut sangat mengada-ada dan tidak lebih dari upaya untuk mengaburkan fakta yang ada.



6. Bahwa dengan telah diberikan/dikirimkannya beberapa kali Surat Peringatan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT dan diberikannya Surat Pemberitahuan Lelang ke alamat PENGGUGAT hal tersebut membuktikan adanya itikad baik dari TERGUGAT sekaligus membantah dalil PENGGUGAT.

7. Bahwa menanggapi dalil PENGGUGAT poin 9, yang mengatakan tidak pernah diberikan salinan perjanjian kredit sehingga sulit untuk mengerti isi dan kewajiban, jikapun benar, *quod non* hal itu tidak serta merta menjadi alasan pembenar karena secara logika sederhana PENGGUGAT sebagai debitor mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran atas kredit yang diterimanya kepada TERGUGAT. Terkait dengan salinan perjanjian kredit sewajarnya jika merasa tidak/belum menerima tentunya bisa dimintakan kepada Turut Tergugat I.

8. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PENGGUGAT poin 7, 8, 10, 11, 12 yang pada intinya mengatakan TERGUGAT menjual obyek jaminan berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Balik Papan No.18 C, Petojo Utara, Gambir, Jakarta Pusat tanpa persetujuan tertulis dari PENGGUGAT, adalah dalil yang mengada-ada dan menyesatkan.

9. Bahwa penjualan dan pembelian aset jaminan melalui lelang tidak memerlukan Persetujuan dari PENGGUGAT (Pemberi Jaminan) karena bukan merupakan transaksi jual beli biasa (di bawah tangan atau penyerahan sukarela) yang membutuhkan persetujuan dari PENGGUGAT, klaim tersebut tidak berdasar dan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. bahwa Proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya dalam hal pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan dan tidak dilakukan sesuka hati TERGUGAT.

Proses lelang dilakukan Pasal 11 dan Pasal 12 Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Hak Tanggungan;

Lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah bagian dari hak TERGUGAT untuk melakukan eksekusi jaminan berupa Hak Tanggungan yang di dalamnya tercantum titel eksekutorial tanpa memerlukan persetujuan dari debitor (PENGUGAT) karena debitor telah gagal memenuhi kewajibannya untuk mengembai dan melunasi utangnya meskipun telah diberikan peringatan oleh TERGUGAT.



10. Bahwa menanggapi dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT yang melelang tanah dan bangunan obyek jaminan dengan harga yang lebih kecil dari sisa hutang PENGUGAT sehingga mengakibatkan status kredit PENGUGAT menjadi Kol 5 di SLIK OJK merupakan perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat dan tidak berdasar, karena harga lelang yang lebih kecil dari sisa hutang tidak serta merta membuktikan adanya tindakan salah atau tidak sah pada diri TERGUGAT.

Lelang merupakan prosedur yang wajar dan sah dalam rangka pemenuhan kewajiban utang dan hasil lelang yang kurang dari jumlah utang tetap merupakan konsekuensi dari kondisi pasar serta faktor-faktor lain yang di luar kontrol TERGUGAT. Adapun mengenai status kredit PENGUGAT yang tercatat di Kol 5 SLIK OJK, hal tersebut lebih disebabkan oleh konsekuensi dari kelalaian PENGUGAT dalam memenuhi kewajiban pembayaran, yang pada gilirannya menyebabkan terjadinya penurunan nilai agunan dan dampaknya terhadap laporan kredit PENGUGAT.

11. Bahwa pada kenyataannya Lelang atas barang jaminan dilakukan tidak hanya sekali namun melalui beberapa kali Lelang, karena dalam Lelang sebelumnya tidak ada pemenang maka dilakukan Lelang ulang dengan konsekuensi harga Lelang semakin turun/berkurang dan dilakukan dengan prosedur yang sesuai peraturan.

12. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PENGUGAT poin 13, yang mengatakan TERGUGAT telah mengkondisikan untuk menjadi satu-satunya peserta Lelang adalah dalil yang tidak benar dan tidak sesuai fakta, karena proses Lelang dilakukan dengan didahului adanya pengumuman Lelang melalui media massa yang dapat diakses dan dibaca oleh siapa saja dengan tujuan untuk menjangkau sebanyak mungkin peminat untuk mengikuti dan menjadi peserta Lelang. Bahkan lelang dilakukan dan dilaksanakan tidak hanya sekali tetapi beberapa kali sehingga klaim PENGUGAT yang mengatakan TERGUGAT sengaja mengkondisikan agar TERGUGAT menjadi satu-satunya peserta lelang adalah pernyataan yang sangat menyesatkan dan harus ditolak.

13. Bahwa jika dalam pelaksanaannya ternyata tidak ada peserta lain selain TERGUGAT yang berminat untuk mengikuti Lelang tentu hal tersebut bukan salah dari TERGUGAT karena semua proses dan persyaratan untuk dapat dilakukan Lelang sudah dilalui dan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku.



14. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PENGUGAT poin 14, 15 dan 18, yang mengatakan sesuai pasal 12A UU No.10 tahun 1998, bank dapat membeli agunan debiturnya sendiri dengan ketentuan dalam jangka waktu satu tahun bank wajib mencairkan jika terlampaui maka hak tersebut hangus karena daluwarsa dan agunan Kembali menjadi hak PENGUGAT, ketentuan tersebut harus dilihat dalam konteks ketentuan hukum yang lebih luas, termasuk ketentuan mengenai perjanjian kredit dan pelaksanaan hak jaminan.

Bahwa dalil poin 14 tersebut justru bertentangan dan dengan sendirinya membantah dalil poin 7 gugatan PENGUGAT, di mana dalam poin tersebut PENGUGAT menyatakan tidak pernah memberikan Kuasa Khusus kepada TERGUGAT agar TERGUGAT menjadi peserta dan pemenang Lelang atas obyek jaminan (karena memang tidak dipersyaratkan) namun pada saat yang sama mengatakan TERGUGAT dapat membeli agunan debiturnya sendiri.

15. Bahwa Daluwarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12A bukanlah merupakan ketentuan yang otomatis menyebabkan hak Bank hangus setelah jangka waktu satu tahun tanpa mempertimbangkan situasi dan kondisi yang ada, terutama yang berhubungan dengan pelaksanaan kewajiban debitur. Dalam hal ini, tidak dapat disimpulkan dengan serta-merta bahwa jika Bank tidak mencairkan agunan dalam waktu satu tahun maka hak tersebut akan hangus tanpa melihat apakah debitur telah memenuhi kewajibannya dalam perjanjian kredit.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT dengan tegas membantah dan menolak dalil PENGUGAT yang menyatakan bahwa hak Bank atas agunan hangus akibat daluwarsa, dan agunan kembali menjadi hak debitur setelah jangka waktu satu tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12A UU No. 10 Tahun 1998, hal tersebut tidak lebih dari klaim sepihak dan penafsiran bebas dari PENGUGAT.

16. Bahwa menanggapi dalil poin 16 Gugatan, yang pada intinya mengatakan dengan adanya *Acta de Command* menjadi dasar bagi pejabat Lelang untuk menunda penerbitan Risalah Lelang adalah pernyataan yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga patut untuk dikesampingkan.

17. Bahwa menanggapi dalil gugatan poin 17 Gugatan PENGUGAT, Risalah Lelang diterbitkan atas dasar pelaksanaan Lelang yang telah dilakukan dan telah ada pemenangnya dan pelaksanaan Lelang itu sendiri dilakukan



sudah sesuai dengan ketentuan sehingga tidak ada alasan bagi TURUT TERGUGAT II untuk menunda penerbitan Risalah Lelang, justru jika TURUT TERGUGAT II tidak menerbitkan Risalah Lelang padahal Lelang sudah dilaksanakan maka berpotensi melanggar peraturan. Sehingga dalil PENGGUGAT yang mengatakan TURUT TERGUGAT II telah melanggar undang-undang terkait diterbitkannya Risalah Lelang merupakan dalil yang mengada-ada dan patut untuk ditolak.

Bahwa oleh karenanya juga terbukti Risalah Lelang diterbitkan melalui prosedur yang benar dan tidak ada satupun alasan hukum untuk membatalkan dan menyatakan tidak sah.

18. Bahwa menanggapi dalil poin 18 Gugatan, dalil PENGGUGAT tersebut sangat mengada-ada dan tidak benar karena jika jangka waktu 1 (satu) tahun terlampaui maka mengacu pada ketentuan Pasal 79 ayat 3 PMK RI Nomor : 213/PMK.6/2020, maka bank ditunjuk sebagai pembeli. Oleh karenanya dalil PENGGUGAT yang mengatakan agunan kembali kepada debitor sebagai pemilik agunan harus ditolak.

19. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PENGGUGAT Poin 20, 21, 22 dan 23, yang menyatakan bahwa larangan terhadap milik beding dengan tujuan untuk melindungi debitor dari kesewenang-wenangan kreditor, dalil tersebut tidak dapat diterima. Sudah jelas TERGUGAT membeli agunan yang dijadikan jaminan melalui mekanisme lelang yang sah dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

20. Bahwa Lelang merupakan salah satu cara yang diatur oleh hukum untuk menjual agunan apabila debitor gagal memenuhi kewajibannya, dalam proses lelang tersebut melibatkan pengawasan oleh pihak yang berwenang, sehingga kreditor tidak dapat bertindak sewenang-wenang, melainkan harus mengikuti prosedur hukum yang transparan dan adil. Oleh karena itu, meskipun agunan dijual untuk memenuhi kewajiban debitor (in casu PENGGUGAT), justru mekanisme Lelang secara umum dalam perjanjian kredit dilakukan untuk menghindari kesewenang-wenangan, baik oleh kreditor maupun debitor itu sendiri.

Dengan demikian, klaim yang menyatakan bahwa larangan milik beding diperlukan untuk mencegah tindakan kesewenangan dari kreditor sebagaimana dalil PENGGUGAT menjadi tidak relevan, mengingat bahwa pembelian agunan



melalui lelang adalah suatu mekanisme yang sah dan memiliki jaminan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, baik kreditor maupun debitor.

21. Bahwa dalil poin 23 Gugatan PENGUGAT justru membantah dalil Gugatan poin 7 dan 8 yang mengatakan PENGUGAT tidak pernah memberikan Surat Kuasa Khusus untuk menjual dan/atau membeli agunan, karena, sesuai ketentuan Pasal 12 A UU No.7 Tahun 1992 sebagaimana dirubah dengan UU No.10 tahun 1998 sebagaimana dirujuk PENGUGAT sendiri menyatakan surat kuasa untuk menjual hanya diperlukan manakala terjadi penyerahan sukarela atau penjualan di luar Lelang. Sementara dalam perkara *a quo* jelas penjualan agunan dilakukan melalui Lelang sehingga tidak memerlukan kuasa dari PENGUGAT.

22. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PENGUGAT Poin 24, yang menyatakan bahwa TERGUGAT melanggar Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, karena TERGUGAT telah memiliki tanah dan bangunan yang menjadi obyek jaminan, TERGUGAT dengan tegas membantah pernyataan tersebut. Berdasarkan fakta yang sebenarnya, TERGUGAT memperoleh tanah dan bangunan yang menjadi obyek jaminan tersebut melalui prosedur lelang yang sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang dilakukan oleh pihak yang berwenang dan TERGUGAT juga telah memenuhi seluruh prosedur yang diperlukan dalam lelang. Hal tersebut menunjukkan adanya itikad baik dari TERGUGAT untuk mematuhi segala ketentuan dalam proses pelelangan sehingga patut untuk dilindungi secara hukum.

23. Bahwa Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 tidak mengatur larangan terhadap pihak yang memperoleh hak tanggungan melalui lelang. Sebaliknya, lelang merupakan salah satu mekanisme yang sah dan diatur oleh hukum dalam memperoleh agunan yang menjadi objek jaminan utang. Dengan demikian, tidak ada pelanggaran terhadap Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 yang dapat dijadikan dasar untuk menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT adalah melawan hukum. TERGUGAT telah memperoleh agunan melalui cara yang sah, yakni lelang yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, TERGUGAT mohon agar dalil gugatan tersebut untuk ditolak karena tidak berdasar.

24. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PENGUGAT Poin 25 yang mengatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor **625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.**



berdasarkan Putusan MA No.252.K/Pdt/2002, adalah dalil yang mengada-ada karena pembelian oleh TERGUGAT melalui Lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II adalah merupakan proses yang sah dan tertib secara hukum. Putusan Mahkamah Agung No. 252 K/Pdt/2002 yang dijadikan acuan oleh PENGUGAT untuk mendalilkan perbuatan melawan hukum, pada dasarnya berkaitan dengan suatu perkara yang memiliki objek dan konteks hukum yang berbeda. Putusan tersebut tidak relevan diterapkan pada kasus ini karena konteks dan objek yang dijadikan dasar dalam perkara tersebut tidak sejalan dengan keadaan yang ada.

Dalam perkara *a quo*, pembelian agunan oleh TERGUGAT berasal dari hasil lelang yang sah dan dilakukan oleh pihak yang berwenang untuk itu dalam hal ini TURUT TERGUGAT II. Oleh karena itu, penggunaan putusan tersebut sebagai dasar dalil perbuatan melawan hukum oleh PENGUGAT merupakan penerapan yang tidak tepat dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada.

25. Bahwa dalam lelang yang dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT II, sudah pasti telah diperhatikan aspek legalitas dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat untuk memastikan bahwa transaksi yang terjadi adalah sah, terbuka, dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prinsip-prinsip negara hukum. Oleh karena itu, apabila TERGUGAT membeli barang dalam lelang yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT II, pembelian tersebut secara hukum telah sah dan tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

26. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PENGUGAT Poin 26, bahwa jika PENGUGAT merujuk pada Pasal 79 PMK RI Nomor : 213/PMK.6/2020 secara utuh maka dalam ayat 3 berbunyi :

"Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, lembaga jasa keuangan ditetapkan sebagai Pembeli.

Sehingga tidak benar dalil PENGUGAT yang mengatakan TERGUGAT telah kehilangan hak atas agunan karena daluarsa dan melanggar hukum sehingga dalil tersebut patut untuk diabaikan dan ditolak.

27. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PENGUGAT Poin 27, 28, 29, 30 dan 31, karena terbukti TERGUGAT tidak melakukan kesalahan dan/atau perbuatan melawan hukum baik yang dilakukan dengan sengaja atau tidak terkait dengan pembelian agunan/obyek jaminan maka dalil PENGUGAT harus dikesampingkan dan sepatutnya untuk ditolak.



28. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PENGUGAT Poin 32, 33, 34, 35 dan 37, karena terbukti TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT terkait pelaksanaan lelang atas agunan maka tidak ada kerugian apapun baik materiil maupun immateriil yang dialami oleh PENGUGAT yang disebabkan atau ditimbulkan oleh perbuatan TERGUGAT terkait dengan Lelang karena senyatanya justru PENGUGAT sendiri yang tidak melakukan kewajibannya untuk melunasi kewajibannya yang telah diterima dari TERGUGAT.

29. Bahwa oleh karenanya tidak ada kerugian yang dapat ditanggungkan kepada TERGUGAT, sehingga dalil PENGUGAT tersebut patut untuk diabaikan dan ditolak.

30. Bahwa menanggapi dalil Gugatan PENGUGAT Poin 37 dan 38, yang mengklaim telah mengalami kerugian karena TERGUGAT dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban pemenuhan pembayaran yang sudah diselesaikan oleh PENGUGAT, dalil tersebut sangat menyesatkan karena pada kenyataannya PENGUGAT telah gagal dan tidak memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT berupa pembayaran angsuran atas pinjaman yang telah diterimanya sehingga tergolong kredit macet. Sehingga atas dasar apa PENGUGAT mengaku telah melakukan penyelesaian pembayaran kepada TERGUGAT??

Bahwa dalil tersebut sangat menyesatkan dan tidak sesuai dan berkebalikan dengan fakta yang ada sehingga tidak ada kerugian baik materiil maupun immaterial yang dialami PENGUGAT, oleh sebab itu patut untuk ditolak.

31. Bahwa menanggapi dalil gugatan poin 39 terkait *dwangsom*, sesuai dengan ketentuan Pasal 197 HIR (*Herziene Indonesisch Reglement*) atau Pasal 19 UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, *dwangsom* hanya dapat dijatuhkan apabila ada ketentuan hukum yang jelas mengenai kewajiban untuk melaksanakan perintah pengadilan yang harus dipatuhi oleh pihak yang kalah. Dalam hal ini, kami berpendapat bahwa:

- Tidak terdapat perintah pengadilan yang jelas, tegas, dan terperinci yang mengatur kewajiban untuk melakukan suatu tindakan yang seharusnya dikenakan *dwangsom*.
- TERGUGAT tidak dapat dikatakan melanggar perintah pengadilan karena tidak ada tindakan yang secara jelas diharuskan untuk dilakukan dalam waktu tertentu yang dapat dinilai sebagai pelanggaran hukum.



32. Bahwa dapat TERGUGAT sampaikan bahwa *dwangsom*, yang pada dasarnya adalah sebuah sanksi berupa kewajiban untuk membayar sejumlah uang apabila pihak yang bersangkutan tidak memenuhi kewajiban tertentu, tidak dapat digunakan untuk tuntutan pembayaran uang yang bersifat tetap atau tunai. Hal ini didasarkan pada prinsip-prinsip hukum yang mengatur tentang *dwangsom* serta ketentuan dalam yurisprudensi yang telah berkembang.

Dwangsom adalah sanksi yang dikenakan kepada pihak yang gagal memenuhi kewajiban untuk melakukan perbuatan tertentu, seperti yang tercantum dalam Pasal 1138 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa

"Apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, maka hakim dapat memutuskan untuk mengenakan dwangsom."

Menurut yurisprudensi Mahkamah Agung, *dwangsom* tidak dapat digunakan sebagai ganti rugi atau pembayaran sejumlah uang yang bersifat tetap atau tunai. *Dwangsom* hanya berlaku untuk pelaksanaan kewajiban untuk melakukan perbuatan tertentu (*prestasi*) yang belum dilakukan oleh pihak yang kalah dalam perkara tersebut. Sebagai contoh, jika ada perintah untuk menyerahkan barang atau melaksanakan suatu tindakan spesifik yang belum dilaksanakan oleh pihak TERGUGAT, maka *dwangsom* baru bisa diterapkan.

Dalam perkara yang dimaksud, tuntutan pembayaran uang yang sifatnya tetap atau tunai bukanlah objek yang dapat diselesaikan dengan *dwangsom*, melainkan harus melalui mekanisme pembayaran yang sah berdasarkan perjanjian atau ketentuan hukum yang berlaku.

Yurisprudensi Terkait:

1. Putusan Mahkamah Agung No. 383 K/Pdt/2013

Dalam putusan ini, Mahkamah Agung menegaskan bahwa *dwangsom* hanya dapat diterapkan pada kewajiban yang bersifat melakukan suatu perbuatan, bukan untuk kewajiban pembayaran sejumlah uang. Dalam hal ini, mahkamah menegaskan bahwa *dwangsom* tidak dapat menjadi dasar tuntutan pembayaran uang yang sifatnya tunai atau tetap.

2. Putusan Mahkamah Agung No. 3167 K/Pdt/2013

Yurisprudensi ini juga menjelaskan bahwa *dwangsom* hanya dapat dijatuhkan dalam kasus yang berkaitan dengan kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan atau menyerahkan sesuatu, dan tidak bisa digunakan



sebagai sanksi atas ketidakmampuan untuk membayar sejumlah uang.
Oleh karena itu, dalam perkara ini, dwangsom tidak dapat digunakan untuk menggantikan pembayaran uang.

33. Bahwa menanggapi dalil PENGUGAT poin 40 terkait sita jaminan atas Tanah dan Bangunan di Jl. Balik Papan Nomor 18 C, Petojo Utara, Gambir, Jakarta Pusat, dapat TERGUGAT sampaikan bahwa Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, berbunyi sebagai berikut:

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

34. Bahwa selain itu, terkait dengan pelaksanaan sita jaminan Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan edaran untuk menjadi pedoman bagi Hakim dalam menerapkan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) terkait sita jaminan adalah SEMA Nomor 05 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*).

Beberapa materi dalam SEMA tersebut sangat perlu untuk diperhatikan dan menjadi pedoman dalam memeriksa permohonan sita jaminan di antaranya sebagai berikut :

Angka 1 huruf a, berbunyi :

"Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R/261 R.Bg)."

Angka 1 huruf c, berbunyi :

"Agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum



dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon."

35. Bahwa terkait dengan permohonan sita jaminan yang diajukan PENGUGAT, jelas dan nyata permohonan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam ketentuan hukum mengenai sita jaminan khususnya dalam Pasal 227 dan Pasal 231 HIR yang menyatakan bahwa permohonan sita jaminan dapat diberikan oleh pengadilan berdasarkan alasan yang sah, yaitu jika ada alasan yang cukup kuat untuk meyakini bahwa TERGUGAT akan mengalihkan atau menyembunyikan harta kekayaannya. Oleh karenanya dalil PENGUGAT tersebut patut untuk ditolak.

36. Bahwa karena dalil-dalil gugatan PENGUGAT terbantahkan dan sebaliknya tidak terbukti TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak seluruh gugatan PENGUGAT.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara *aquo*, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan gugatan PENGUGAT kabur (*obscur libel*);
- Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban tertanggal 19 Februari 2025 pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

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

a. Bahwa pada gugatannya, Penggugat menarik Turut Tergugat II *in casu* KPKNL Jakarta I berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara *a quo* yang telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat II atas permohonan dari Tergugat.

b. Bahwa mengingat pokok gugatan yang diajukan adalah masalah yang timbul antara Penggugat dan Tergugat yakni terkait Perjanjian Kredit Nomor 82 tanggal 28 September 2017 berikut perubahan, penambahan, perpanjangan, addendumnya yang sama sekali tidak ada hubungan dan relevansi secara hukum dengan Turut Tergugat II.

c. Bahwa perlu Turut Tergugat II tegaskan sebagaimana diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, Turut Tergugat II mempunyai tugas pokok dan fungsi untuk melakukan pengelolaan Kekayaan Negara, Piutang Negara, dan Lelang. Turut Tergugat II tidak mempunyai kaitan hukum apapun dengan pokok perkara *a quo*.

d. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, "*Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.*" Dengan demikian, ditariknya Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini tidaklah memenuhi syarat tersebut, karena Turut Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum maupun kaitan hukum apapun dengan Penggugat. Dengan kata lain, Penggugat telah melakukan kekeliruan fatal dengan mengikutsertakan Turut Tergugat II dalam perkara *a quo*.

e. Bahwa selain itu, berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**selanjutnya disebut PMK Lelang**), apabila di kemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT Bank OCBC NISP, Tbk *in casu* Tergugat. Hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) huruf k dan l PMK Lelang, yang menyatakan bahwa:

Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



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

3. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

a. Bahwa gugatan *a quo* sudah selayaknya dinyatakan kabur/tidak jelas dengan pertimbangan Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan terperinci perbuatan melawan hukum yang dianggap dilakukan oleh Turut Tergugat II.

b. Bahwa dalam merumuskan gugatan sesuai hukum acara, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum (*middelen van den eis*).

c. Bahwa dalam gugatannya pada halaman 9 poin petitum keempat dan kelima, Penggugat memohon agar Risalah Lelang yang menunjuk Tergugat menjadi pembeli agunan Batal Demi Hukum dan menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Risalah Lelang Nomor 613/25/2022 tanggal 3 November 2022.

d. Bahwa berdasarkan Pasal 25 PMK Lelang, "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan.*" Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II atas objek perkara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, di antaranya

Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

e. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66), "*Petition Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (obscuur libel). Oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.*"

f. Akan tetapi, Penggugat dalam positanya tidak menerangkan dengan rinci dasar-dasar hukum yang dapat membatalkan lelang. Keberatan yang dinyatakan oleh Penggugat dalam petitumnya tersebut tidak disertai dengan dalil hukum yang jelas pada posita gugatan.

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

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

a. Bahwa gugatan *a quo* kurang pihak karena tidak turut menyertakan pihak pembeli tetap yang telah ditunjuk oleh PT Bank OCBC NISP sebagai pihak dalam gugatannya. Padahal, Pembeli Tetap yakni Agustino Hasril telah ditunjuk sesuai Surat Tergugat Nomor 631/LGL-ARM/X/ER/2023 tanggal 19 Oktober 2023 atas objek sengketa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3329/Petojo Utara dengan luas 101 m² atas nama PT Dunia Cetak.

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

Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



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

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

d. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka cukup beralasan jika Turut Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini dan Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh gugatan yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.

3. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, substansi yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat, maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah **wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur**.

4. Bahwa terhadap perkara *a quo*, dapat Turut Tergugat II sampaikan fakta hukum bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi, sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan oleh Tergugat dalam permohonan lelangnya, diketahui bahwa objek lelang



menjadi jaminan dalam Perjanjian Kredit Nomor 82 tanggal 28 September 2017 berikut Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Umum Sehubungan dengan Fasilitas Perbankan PT Bank OCBC NISP Tbk, dan telah diikat dengan Hak Tanggungan peringkat pertama.

b. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata). Dengan demikian, Penggugat dan Tergugat sepatutnya tunduk dan patuh pada perjanjian sebagaimana disebut pada poin a.

c. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan No. 1168.B/ARM-EMB-WP/LL/IX/2022 tanggal 8 September 2022, Tergugat menyatakan bahwa Penggugat telah dinyatakan wanprestasi/cidera janji atas fasilitas kredit antara Penggugat dan Tergugat.

5. Bahwa atas dasar perjanjian tersebut kemudian dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 175 Tahun 2017 tanggal 28 September 2017 berikut Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3139/2017 tanggal 06 November 2017.

6. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur, dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

7. Bahwa *in casu* telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas Perjanjian Kredit *a quo*, maka pemegang hak tanggungan (*in casu* Tergugat) dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.

8. Bahwa sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT, diatur bahwa:

"Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan."

9. Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya, terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu Penggugat telah terbukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan perbuatan melawan hukum. Hal tersebut menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Penggugat dalam upaya menyelesaikan sengketa *a quo*.

10. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya antara lain sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan lelang bertentangan dengan Pasal 12A Undang-Undang Perbankan karena dalam jangka waktu lebih dari 1 tahun, Tergugat belum mencairkan Aset Yang Diambil Alih tersebut.
- b. Penetapan nilai limit di bawah harga pasar yang merugikan Penggugat.

11. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dimaksud karena tidak sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku dan fakta-fakta yang ada.

12. Bahwa faktanya, Pembeli Tetap yakni Agustino Hasril telah ditunjuk sesuai Surat Tergugat Nomor 631/LGL-ARM/X/ER/2023 tanggal 19 Oktober 2023 atas objek sengketa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3329/Petojo Utara dengan luas 101 m² atas nama PT Dunia Cetak. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pelaksanaan lelang bertentangan dengan Pasal 12A Undang-Undang Perbankan karena dalam jangka waktu lebih dari 1 tahun, Tergugat belum mencairkan Aset Yang Diambil Alih tersebut tidaklah berdasar dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

13. Adapun terkait dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penetapan nilai limit di bawah harga pasar bertentangan dengan ketentuan hukum merupakan dalil yang mengada-ada.

14. Bahwa penetapan nilai limit sepenuhnya merupakan kewenangan dan tanggung jawab Penjual sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 47 ayat (2) PMK Lelang.

15. Bahwa dalam menetapkan nilai limit, Tergugat telah melampirkan Laporan Penilaian KJPP Asmawi dan Rekan Nomor 00565/2.0119-00/PI/07/0505/1/IV/2022 tanggal 21 April 2022.

16. Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian tersebut, nilai **likuidasi** atas SHGB Nomor 3329/Petojo Utara adalah sebesar **Rp2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah)** sehingga dengan demikian penentuan harga limit lelang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang mengatur bahwa

Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



yaitu Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi (*vide* Pasal 51 PMK Lelang).

17. Bahwa oleh karena nilai limit didasarkan pada Laporan Penilaian KJPP Asmawi dan Rekan Nomor 00565/2.0119-00/PI/07/0505/1/IV/2022 tanggal 21 April 2022 maka secara jelas telah terbantahkan dalil-dalil yang diajukan oleh Pelawan terkait nilai limit karena telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

18. Bahwa Turut Tergugat II memandang perlu untuk terlebih dahulu menyampaikan mengenai proses pelelangan *a quo* sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas dan terang bagi Majelis Hakim dalam rangka memeriksa dan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:

a. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum diatur dalam Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1941:3) jls. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

b. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa:

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

c. Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya, pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah Perjanjian Kredit Nomor 82 tanggal 28 September 2017 berikut Syarat dan Ketentuan Umum antara Penggugat dan Tergugat yang telah ditandatangani dan disepakati bersama.

d. Guna menjamin pelunasan pinjaman tersebut, Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3329/Petojo Utara dengan luas 101 m² atas nama PT Dunia Cetak sebagai jaminan hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 175 Tahun 2017 tanggal 28 September 2017 berikut Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3139/2017 tanggal 06 November 2017.



- e. Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji karena tidak dapat membayar kewajiban yang telah ditentukan, maka Tergugat berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- f. Bahwa sebelum dilaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Tergugat telah berulang kali memberikan teguran/peringatan kepada Penggugat, tetapi Penggugat tetap tidak melunasi kewajibannya sebagaimana yang telah dijanjikan.
- g. Bahwa dikarenakan Debitur *in casu* Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dan ditetapkan menjadi kredit macet, Tergugat mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Turut Tergugat II dengan disertai dokumen persyaratan lelang yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
- h. Bahwa pelelangan eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara tersebut adalah **hak Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sesuai dengan ketentuan **Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan**.
- i. Bahwa Penjual/Pemilik Barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada Kepala KPKNL untuk ditetapkan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.
- j. Tergugat telah menyampaikan permohonan lelang dimaksud melalui surat Nomor 1168/ARM-EMB-WP/LL/IX/2022 tanggal 8 September 2022 hal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui E-Auction / Internet secara Open Bidding serta Rekomendasi SKPT kepada KPKNL Jakarta I *in casu* Turut Tergugat II.
- k. Permohonan lelang dimaksud telah dilengkapi dengan surat dan dokumen persyaratan yang diperlukan antara lain:

Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor **625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 82 tanggal 28 September 2017;
- b. Salinan/fotokopi sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan yang membebani objek perkara *a quo*, yaitu:
 - 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3329/Petojo Utara dengan luas 101 m² atas nama PT Dunia Cetak;
 - 2) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 175 Tahun 2017 tanggal 28 September 2017 berikut Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3139/2017 tanggal 06 November 2017;
- c. Surat Pernyataan No. 1168.B/ARM-EMB-WP/LL/IX/2022 tanggal 8 September 2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PT. Bank OCBC NISP, Tbk.** selaku Kreditur *in casu* Tergugat akan bertanggung jawab apabila di kemudian hari terdapat gugatan perdata maupun tuntutan pidana atas pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan *a quo*;
- d. Pengumuman Lelang Ulang melalui Surat Kabar Koran Jakarta tanggal 27 Oktober 2022 sehingga pelaksanaan lelang *a quo* telah memenuhi asas publisitas sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terhadap objek lelang *a quo* dan khalayak ramai mengetahui akan adanya pelaksanaan lelang.
- e. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), yaitu SKPT Nomor Berkas 21614.2022 tanggal 02 September 2022 yang menyatakan bahwa benar atas objek lelang tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan pemegang Hak Tanggungan PT Bank OCBC NISP, Tbk dan tidak ada catatan blokir maupun sita.
- f. Surat Pemberitahuan Lelang yakni surat Nomor 1168.H/ARM-EMB-WP/LL/X/2022 tanggal 19 Oktober 2022.

19. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank OCBC NISP Tbk telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan alasan tersebut Turut Tergugat II tidak berwenang menolak

Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



permintaan untuk mengadakan penjualan lelang. Hal ini sesuai dengan **Pasal 11 PMK Lelang** yang berbunyi, “Kepala KPKNL, Pemimpin Balai Lelang, atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan Lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan Lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”

20. Berdasarkan permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat yang sekaligus melampirkan dokumen-dokumen persyaratan lelang tersebut, Turut Tergugat II melalui surat S-2035/KNL.0701/2023 tanggal 18 Oktober 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Debitur PT Dunia Cetak telah memberitahukan kepada Tergugat mengenai jadwal atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* dengan ketentuan-ketentuan atau persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh Tergugat.

21. Bahwa dengan demikian, jelas bahwa lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 03 November 2022 tertuang dalam Risalah Lelang Nomor 613/25/2022 tanggal 03 November 2022 telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

22. Bahwa berdasarkan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dinyatakan bahwa: “**Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.**”

23. Bahwa terkait dengan Pelaksanaan Lelang sebagaimana disebutkan diatas, Tergugat telah menyertakan **Surat Kuasa Nomor 1168.H/ARM-EMB-WP/LL/IX/2022 tanggal 8 September 2022** yang menguasakan kepada Eli Herawati untuk mewakili PT Bank OCBC NISP, Tbk. *in casu* Tergugat dalam proses lelang dengan cara Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) terhadap objek perkara dan **Akta De Command (Pernyataan) Nomor 135 Tanggal 28 Oktober 2022** yang dibuat dihadapan Yenti Sutinawati, S.H., MKn. Notaris di Jakarta.

24. Bahwa **Pemenang Lelang sebagai pembeli untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian diatas adalah sah** sebagaimana diatur dalam Pasal 79 ayat (1) dan (2) PMK Lelang yaitu, “**Lembaga jasa**



keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan. Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akte notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang."

25. Bahwa kemudian Pembeli Tetap atas nama Agustino Hasril telah ditunjuk sesuai Surat Tergugat Nomor 631/LGL-ARM/X/ER/2023 tanggal 19 Oktober 2023.

26. Bahwa mengingat pembeli lelang adalah pembeli lelang yang sah serta beritikad baik sehingga harus **mendapatkan perlindungan hukum**. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :

- a) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
- b) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- c) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- d) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".
- e) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
- f) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".

27. Bahwa dengan demikian, telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantara Turut Tergugat II adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari



rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

28. Bahwa karena pelelangan atas obyek gugatan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 25 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa, ***“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.”***

KESIMPULAN TANGGAPAN/JAWABAN TURUT TERGUGAT II

1. Bahwa dikarenakan Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menyebutkan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II yang dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum, dan tidak dapat membuktikan perihal yang dituduhkan kepada Turut Tergugat II, terlebih lagi antara Turut Tergugat II dengan Penggugat sama sekali tidak memiliki keterkaitan/hubungan hukum, maka dengan demikian sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
2. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan KPKNL Jakarta I *in casu* Turut Tergugat II berdasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (Vendu Reglement), Staatsblaad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56, jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staasblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staasblad 1270:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
3. Bahwa tidak ada satupun dalil dari Penggugat yang mampu membuktikan proses pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat II bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan nyatanya pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilakukan Turut Tergugat II atas permintaan Tergugat telah berdasar hukum. Dengan demikian, lelang yang telah dilakukan dan Risalah Lelang yang merupakan produk hukum dari Turut Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum. Hal ini sebagaimana ketentuan yang ada di dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan yang dengan tegas menyatakan, ***“Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”***

Halaman 39 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, jelas tidak ada satupun tindakan Turut Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil dan alasan Penggugat seluruhnya ditolak oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*.

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

Dalam Eksepsi

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

Dalam Pokok Perkara

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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III memberikan jawaban tertanggal 18 Februari 2025 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

Berdasarkan atas dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya, bersama ini Turut Tergugat III mengajukan Jawaban Dalam Pokok Perkara sesuai data yang ada yaitu:

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Turut Tergugat III;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah terkait Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3329/Petojo Utara;
3. Bahwa Turut Tergugat III menjelaskan mengenai obyek perkara sesuai dengan informasi pada Buku Tanah sebagai berikut:

- **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3329/Petojo Utara**
dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 3329/Petojo Utara terbit pada tanggal 22-2-1999 semula atas nama MULIAWAN LIOES seluas 101 M² sebagaimana diuraikan

Halaman 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Ukur Tanggal 26-1-1999 No. 454/1999, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta No. 1.711.2/0684/09-01/586/-B/1998 Tanggal 25-9-1998, Penunjuk Tanah Hak Guna Bangunan No. 1214 sebagian/Petojo Utara;

2) Bahwa terdapat peralihan hak melalui Warisan berdasarkan Keterangan Hak Mewaris yang dibuat di hadapan Budiono, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Nomor: 31 Tanggal 25/08/2003 kepada atas nama 1. PING MULIATI LIOES, 2. IMRON PRIAJI LIOES, 3. DWI RATNAWATI LIOES, 4. ADI RAHARDJA LIOES, yang tercatat pada tanggal 06-10-2017;

3) Bahwa terdapat peralihan hak melalui Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Titiek Irawati Sugianto, Sarjana Hukum, Tanggal 28/09/2017 Nomor: 174/2017 kepada atas nama Perseroan Terbatas: PT. DUNIA CETAK berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang tercatat 17-10-2017;

4) Bahwa terdapat Hak Tanggungan Nomor: 3139/2017 Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta PPAT Titiek Irawati Sugianto, Sarjana Hukum, Tanggal 28/09/2017, Nomor: 175/2017 kepada atas nama Perseroan Terbatas: PT. BANK OCBC NISP Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang tercatat pada tanggal 16-11-2017;

5) Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No. 00039/HGB/BPN.31.71/2017, tanggal 10-01-2018 Hak Guna Bangunan No. 3329/Petojo Utara, diperpanjang jangka waktunya 20 (Dua Puluh) tahun, sehingga berakhir pada tanggal 20-02-2039, yang tercatat pada tanggal 06-02-2018;

6) Bahwa terdapat Roya berdasarkan Surat dari PT. BANK OCBC NISP, Tbk, Tanggal 20/06/2024 Nomor: 162/LGL-ARM/VI/GS/2024, Hak Tanggungan Nomor: 3139/2017 Peringkat I (Pertama) ini hapus. Roya ini tercatat pada tanggal 30-08-2024.

4. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 20 menyebutkan bahwa:

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

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

Halaman 41 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

(2) *Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.*

(3) *Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.*

(4) *Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.*

(5) *Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.*

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 5 Maret 2025 dan terhadap Replik tersebut, Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III telah mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 12 Maret 2025;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bukti P-1 Fotocopy dari copy AKTA JUAL BELI Nomor : 174/2017 yang dibuat oleh Turut Tergugat I/Titiek Irawati S, SH (PPAT).

2. Bukti P-2 Fotocopy dari copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor ; 3329/Petojo Utara.

Menimbang bahwa selain bukti-bukti tersebut Penggugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli pada persidangan ini meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, pihak Tergugat mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

1. BuktiT – 1 : Fotocopy dari Asli Akta Perjanjian Pinjaman Nomor : 82, tanggal 28 September 2017, dibuat di hadapan TITIEK IRAWATI SUGIANTO, S.H, Notaris di Jakarta.

2. Bukti T - 2 : Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.3329/Petojo Utara, Surat Ukur NIB : 0901010600454/1999, atas nama PT Dunia Cetak, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat.

3. BuktiT – 3A : Fotocopy dari Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 175/2017, tanggal 28 September 2017, yang dibuat di hadapan TITIEK IRAWATI SUGIANTO, S.H, Notaris di Jakarta.

4. BuktiT – 3B : Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor :3139/2017 tanggal yang 06 November 2017, yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Halaman 43 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



5. Bukti T – 4.A : Fotocopy dari Fotocopy Surat No.: 1480/ARM-EMB-FI/SP/XI/2018, tanggal 12 November 2018, Perihal : Surat Peringatan – 1 (Pertama)
6. Bukti T – 4.B : Fotocopy dari Fotocopy Surat No.: 1512/ARM-EMB-FI/SP/XI/2018, tanggal 27 November 2018, Perihal : Surat Peringatan – II (Kedua).
7. Bukti T – 4.C : Fotocopy dari Fotocopy Surat No.: 1562/ARM-EMB-FI/SP/XII/2018, tanggal 07 Desember 2018, Perihal : Surat Peringatan – III (Ketiga)
8. Bukti T – 5A : Fotocopy dari Fotocopy Surat dari TERGUGAT kepada PENGUGAT No.: 0285.G/LGL-ARM-WP/LL/IX/2021, tanggal 17 September 2021, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang
9. Bukti T – 5B : Fotocopy dari Fotocopy Resi pengiriman Surat Pemberitahuan Lelang dari TERGUGAT kepada PENGUGAT melalui kurir NCS tanggal 24 September 2021.
10. Bukti T – 6A : Fotocopy dari Fotocopy Surat dari TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II No.: 0514/ARM-EMB-WP/LL/II/2022, tanggal 04 Januari 2022, Perihal : Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui E-Auction/Internet Serta Rekomendasi SKPT
11. Bukti T – 6B : Fotocopy dari Fotocopy Surat dari TURUT TERGUGAT II kepada TERUGAT No.: S.133/KNL.0701/2022, tanggal 16 Maret 2022, Perihal : Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Debitur PT Dunia Cetak.
12. Bukti T – 6C : Fotocopy dari Fotocopy Surat dari TERGUGAT kepada PENGUGAT No.: 05148.II/ARM-EMB-WP/LL/III/2022, tanggal 17 Maret 2022, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang
13. Bukti T – 6D : Fotocopy dari Fotocopy Resi pengiriman Surat Pemberitahuan Lelang dari TERGUGAT



kepada PENGGUGAT melalui kurir NCS tanggal 23 Maret 2022

14. Bukti T – 6E : Fotocopy dari Fotocopy TERGUGAT telah melakukan Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap asset jaminan debitur PT. Dunia Cetak melalui Iklan Koran.

15. Bukti T – 7A : Fotocopy dari Fotocopy Surat dari TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II No.: 0948/ARM-EMB-WP/LL/VI/2022, tanggal 22 Juni 2022, Perihal : Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui E-Auction/Internet Serta Rekomendasi SKPT

16. Bukti T – 7B : Fotocopy dari Fotocopy Surat dari TURUT TERGUGAT II kepada TERGUGAT No.: S.1301/KNL.0701/2022, tanggal 02 Agustus 2022, Perihal : Penetapan Jadwal Lelang Hak tanggungan Debitur PT Dunia Cetak.

17. Bukti T – 7C : Fotocopy dari Fotocopy Surat dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT No.: 0948.G/ARM-EMB-WP/LL/VIII/2022, tanggal 5 Agustus 2022, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang

18. Bukti T – 7D : Fotocopy dari Fotocopy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 08 Agustus 2022

19. Bukti T – 7E : Fotocopy dari Asli Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, melalui Iklan Koran yang dimuat Harian Ekonomi tanggal 08 Agustus 2022

20. Bukti T – 8A : Fotocopy dari Fotocopy Surat dari TURUT TERGUGAT II kepada TERGUGAT No.: S.2035/KNL.0701/2022, tanggal 18 Oktober 2022, Perihal : Penetapan Jadwal Lelang Ulang Hak Tanggungan Debitur PT Dunia Cetak.

21. Bukti T – 8B : Fotocopy dari Asli Surat dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT No.: 1168.H/ARM-EMB-

Halaman 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor **625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.**



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

WP/LL/X/2022, tanggal 19 Oktober 2022, Perihal : Surat Pemberitahuan Lelang

22. Bukti T – 8C : Fotocopy dari Fotocopy Surat dari TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II No.: 1168/ARM-EMB-WP/LL/IX/2022, tanggal 08 September 2022, Perihal : Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui E-Auction/Internet secara Open Biding serta Rekomendasi SKPT.

23. Bukti T – 8D : Fotocopy dari Asli Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, melalui Iklan Koran yang dimuat Harian Koran Jakarta tanggal 27 Oktober 2022

24. Bukti T – 8E : Fotocopy dari Asli bukti pengiriman Surat Pemberitahuan Lelang Ulang dari TERGUGAT kepada PENGUGAT melalui kurir NCS tanggal 28 Oktober 2022.

25. Bukti T – 8F : Fotocopy dari Asli Salinan Risalah Lelang Nomor : 613/25/2002 tanggal 3 November 2022

26. Bukti T – 8G : Fotocopy dari Fotocopy Surat dari TERGUGAT kepada PENGUGAT No.: 00130/ARM-EMB-WP/SPHL/XII/2022, tanggal 16 Desember 2022, Perihal : Surat Pemberitahuan Hasil Lelang

27. Bukti T – 9 : Fotocopy dari Fotocopy Surat dari TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT II No.: 631/LGL-ARM/X/ER/2023, tanggal 19 Oktober 2023, Perihal : Permohonan Penunjukan Pembeli Tetap.

28. Bukti T - 10 : Fotocopy dari Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor : 613/25/2022 tanggal 03 Juni 2024

Menimbang bahwa selain bukti-bukti tersebut Tergugat tidak mengajukan saksi ataupun ahli pada persidangan ini meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor **625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, pihak Turut Tergugat II mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

1. Bukti TT II - 1: Fotocopy dari Asli Risalah Lelang Nomor: 613/25/2022 tanggal 03 November 2022
2. Bukti TT II - 2: Fotocopy dari Asli Surat Nomor 1168/ARM-EMB-WP/LL/IX/2022 tanggal 8 September 2022 perihal Permohonan Penetapan Hari & Tanggal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui E-Auction / Internet secara Open Bidding serta Rekomendasi SKPT
3. Bukti TT II - 3: Fotocopy dari Asli Surat Nomor S-2035/KNL.0701/2022 tanggal 18 Oktober 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang Ulang Hak Tanggungan Debitur PT Dunia Cetak
4. Bukti TT II – 4 : Fotocopy dari Asli Surat Pernyataan Nomor 1168.B/ARM-EMB-WP/LL/IX/2022 tanggal 8 September 2022
5. Bukti TT II - 5: Fotocopy dari Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3139/2017 tanggal 06 November 2017
6. Bukti TT II – 6 : Fotocopy dari Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 175 Tahun 2017 tanggal 28 September 2017
7. Bukti TT II – 7 : Fotocopy dari Asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 21614/2022 tanggal 02 September 2022
8. Bukti TT II – 8 : Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor 1480/ARM-EMB-FI/SP/XI/2018 tanggal 12 November 2018 perihal Surat Peringatan - I (Pertama)
9. Bukti TT II – 9 : Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor 1512/ARM-EMB-FI/SP/XI/2018 tanggal 27 November 2018 perihal Surat Peringatan - II (Kedua)
10. Bukti TT II – 10 : Fotocopy dari Fotocopy Surat Nomor 1562/ARM-EMB-FI/SP/XII/2018 tanggal 07 Desember 2018 perihal Surat Peringatan - III (Ketiga)

Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti TT II – 11 : Fotocopy dari Asli Akta de Command (Pernyataan) Nomor 135 tanggal 28 Oktober 2022
12. Bukti TT II – 12 : Fotocopy dari Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 1168.H/ARM-EMB-WP/LL/X/2022 tanggal 19 Oktober 2022
13. Bukti TT II – 13 : Fotocopy dari Asli Pengumuman Lelang Ulang melalui Surat Kabar Koran Jakarta Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 27 Oktober 2022
14. Bukti TT II – 14 : Fotocopy dari Asli Surat Nomor 631/LGL-ARM/X/ER/2023 tanggal 19 Oktober 2023 hal Permohonan Penunjukan Pembeli Tetap

Menimbang bahwa selain bukti-bukti tersebut Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi ataupun ahli pada persidangan ini meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, pihak Turut Tergugat III mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

1. Bukti TT.III – 1 : Fotocopy dari Asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 3329/Petojo Utara
2. Bukti TT.III – 2 : Fotocopy dari Asli Akta Jual Beli No. 174/2017 tanggal 28 September 2017
3. Bukti TT.III – 3 : Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3139/2017 Peringkat I (Pertama)
4. Bukti TT.III – 4 : Fotocopy dari Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB 09.01.000003284.0 Edisi 1-Roya

Menimbang bahwa selain bukti-bukti tersebut Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi ataupun ahli pada persidangan ini meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa kemudian pihak Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 7 Mei 2025 dan Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 30 April 2025;

Halaman 48 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor **625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai pada awal putusan ini;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat, dan Turut Tergugat II masing-masing dalam surat jawabannya disamping mengajukan jawaban dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi dengan alasan pada pokoknya adalah :

Eksepsi Tergugat :

- A. Petitum Gugatan Saling Bertentangan/Bertolak Belakang;
- B. Gugatan Disusun Secara Tidak Jelas Sehingga Gugatan Menjadi Kabur;
- C. Adanya Ketidakharmonisan Antara Posita dan Petitum dalam Gugatan Penggugat;
- D. Penggugat Tidak Menjelaskan Secara Jelas Peran Para Pihak Dalam Gugatannya;

Eksepsi Turut Tergugat II :

- Gugatan Salah Pihak (*Error in Pesona*);
- Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);
- Gugatan Krang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat, dan Turut Tergugat II, masing-masing mengajukan eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya, Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut, dengan memperhatikan tanggapan Penggugat atas eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut serta fakta yang terungkap di persidangan, dikaitkan dengan ketentuan perundang-undangan, yurisprudensi maupun doktrin baik sebagai asas maupun kaedah hukum yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata tentang eksepsi, selanjutnya Majelis mempertimbangkan dalil –dalil eksepsi tersebut sebagaimana terurai di bawah ini ;

Eksepsi Tergugat :

Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad. A, Petitum Gugatan Saling Bertentangan / Bertolak Belakang;

Menimbang, bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah perihal perbuatan melawan hukum yang pada pokoknya terkait risalah Lelang nomor 613/25/2002 tanggal 3 November 2022 yang mana dalam petitumnya memohon agar Tergugat (Pembeli Lelang) beritikad tidak baik;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, sebelum menjawab dalam pokok perkara Tergugat mengajukan eksepsi dengan alasan bahwa dalam petitum (tuntutan) Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, terdapat pertentangan yang tidak dapat dijelaskan secara logis, di mana dalam salah satu petitumnya Penggugat meminta agar Tergugat menerbitkan Surat Keterangan Lunas (SKL) sebagaimana poin 6 Gugatan, terkait dengan kewajiban pembayaran piutang yang dimiliki Pengugat kepada Tergugat, yang selengkapanya berbunyi :

"6. Memerintahkan TERGUGAT untuk mengeluarkan Surat Keterangan Lunas kepada PENGGUGAT."

sementara dalam petitum lainnya PENGGUGAT malah meminta agar TERGUGAT **menagih piutang** kepada PENGGUGAT sebagaimana petitum Gugatan poin 8, yang berbunyi :

"8. Memerintahkan TERGUGAT untuk melakukan penagihan piutangnya kepada PENGGUGAT."

Petitum/Permintaan tersebut menunjukkan adanya pertentangan yang nyata, tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya tetap bertahan dan berpegang teguh pada dalil-dalil telah disampaikan dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 30 September 2024, perihal Perbuatan Melawan Hukum, yang telah didaftarkan dikepanoteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register Nomor 625/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Pst;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati surat gugatan Penggugat khususnya dalam petitum gugatan angka 6 (enam) yang memohon agar memerintahkan Tergugat untuk mengeluarkan Surat Keterangan Lunas kepada Penggugat, yang selanjutnya dalam petitum angka 8 (delapan) memohon agar memerintahkan Tergugat untuk melakukan penagihan piutangnya kepada Penggugat, hal mana dalam kedua petitum tersebut telah terjadi pertentangan antara Tergugat diperintahkan mengeluarkan Surat Keterangan Lunas kepada Penggugat yang

Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki pengertian secara *implisit* Penggugat telah mengakui lunas, sementara di petitum selanjutnya Tergugat telah pula diperintahkan untuk melakukan penagihan piutangnya kepada Penggugat yang secara *implisit* Penggugat masih berhutang;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka secara formalitas surat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur karena adanya pertentangan dalam petitum surat gugatan Penggugat, sehingga eksepsi Tergugat mengenai hal ini beralasan untuk dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat telah dinyatakan dikabulkan, maka, eksepsi-eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa eksepsi hakekatnya merupakan bantahan yang tidak mengenai pokok perkara, namun apabila eksepsi tersebut dinyatakan diterima atau dikabulkan, maka eksepsi dapat menyudahi pemeriksaan terhadap pokok perkara ;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan pada awal putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dinyatakan dikabulkan, maka gugatan Penggugat dalam pokok perkara tidak dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka pihak Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya setelah dirinci sebesar Rp.1.392.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta pasal-pasal dalam HIR, pasal-pasal dalam KUH Perdata, serta pasal-pasal dalam peraturan dan ketentuan yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam pokok perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.392.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Rabu, tanggal 14 Mei 2025 oleh Majelis

Halaman 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 3 Oktober 2024, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dheny Indarto, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat I dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Achmad Rasyid Purba, S.H., M.Hum.

I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H

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

Panitera Pengganti,

Dheny Indarto, S.H., M.H.

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya Proses	: Rp. 300.000,-
Surat Kuasa	: Rp. 10.000,-
Panggilan	: Rp. 992.000,-
Pnbp Panggilan	: Rp. 10.000,-
Materai	: Rp. 10.000,-
<u>Redaksi</u>	<u>: Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 1.392.000,-

Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.



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

(satu juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)

Halaman 53 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor **625/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst.**

Disclaimer

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