



PUTUSAN

Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata, pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan perlawanan antara:

ACHMAD ROFIUDIN, laki-laki, umur 51 tahun, beralamat di Jl. Pulo Besar I No.48 RT.001 RW.011 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Prov. DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hefi Irawan, SH., Sennyka Ernawati, S.H. dan Mulyadi, Sip.,SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HEFI SANJAYA & PARTNERS beralamat di di Perum Grand Balaraja Residence Blok E4 No.02 Solear, Kecamatan Solear, Tangerang - Banten, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Maret 2023 yang telah terdaftar pula di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1188/2023 tanggal 12 April 2023 untuk selanjutnya disebut sebagai **Pelawan**;

Lawan:

- 1. PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk**, berkedudukan di Menara BCA Grand Indonesia, Jl. M.H. Thamrin Nomor 1 Jakarta 10310, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terlawan**;
- 2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA JAKARTA UTARA**, beralamat di Jl. Melur No. 10 RT 5 RW 13, Rawabadak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terlawan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah meneliti surat-surat bukti;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat / Pelawan dengan surat gugatan perlawanan tanggal 31 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 18 April 2023 dalam Register Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr, telah mengajukan perlawanan lelang hak tanggungan sebagai berikut:

I. TENTANG KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT DAN TERGUGAT;

1. Bahwa PELAWAN (Ic. H. ACHMAD ROFI UDIN) adalah Debitur dari TERLAWAN (Ic. PT. BANK CENTRAL ASIA) Tbk. Berkedudukan Menara BCA Grand Indonesia, Jl. M.H. Thamrin Nomor 1 Jakarta 10310, Berdasarkan Perjanjian Notaris DEWI HIMIJATI TANDIKA, S.H No. 33 Tertanggal 16 Maret 2015;
2. Bahwa PELAWAN (Ic. H. ACHMAD ROFI UDIN) Tidak terima setelah mengetahui PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk. yang telah menetapkan jadwal lelang tanah dan bangunan milik PELAWAN, TANPA FIAT PENGADIALAN;
3. Bahwa oleh karna TERLAWAN akan melakukan Eksekusi Lelang atas obyek lelang milik PELAWAN sebagaimana poin 2 tersebut diatas, maka PELAWAN Tidak Terima dan mendaftarkan PERLAWANAN LELANG HAK TANGGUNGAN ini pada wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Sesuai pasal 13 Tentang Domisili Hukum, dengan maksud mempertahankan obyek hak milik PELAWAN;

II. DASAR HUKUM

1. Bahwa PENGGUGAT mengajukan PERLAWAN ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan Pasal 28D Ayat (1) **"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum"** Undang Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Bahwa PENGGUGAT mengajukan PERLAWANAN ke Pengadilan Negeri Utara berdasarkan Pasal 28G Ayat (1) yang menyatakan **"Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau**

Halaman 2 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi” Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;

3. Bahwa PENGUGAT mengajukan PERLAWANAN ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan Pasal 5 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang Menyatakan **“Setiap orang berhak mendapatkan bantuan dan perlindungan yang adil dari pengadilan yang obyektif dan tidak berpihak”;**

4. Bahwa PENGUGAT mengajukan PERLAWANAN ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang Menyatakan **“Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar”;**

5. Bahwa PELAWAN mengajukan Perlawanan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia Bagian Ketujuh Hak atas Kesejahteraan Pasal 36 yang menyatakan:

(1) Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.

(2) Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.

(3) Hak milik mempunyai fungsi sosial.

6. Bahwa, PELAWAN mengajukan PERLAWANAN ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi : **“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang**

Halaman 3 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.”

7. Bahwa PELAWAN mengajukan PERLAWANAN ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata sebagaimana dimaksud berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdata Menyatakan **“majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau Bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya”;**

II. URAIAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa, Pelawan adalah pihak yang TIDAK TERIMA / MENOLAK Tindakan Para Terlawan yang telah melelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 9771/Sunter, Seluas 167 M² (Seratus enam puluh tujuh meter persegi).
2. Bahwa Pelawan tidak pernah digugat di Pengadilan perihal Pembatalan Perjanjian apabila dituduh oleh Terlawan telah melakukan ingkar janji, dan Pelawan tidak pernah memberi Izin kepada siapapun yang akan melelang sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 9771/Sunter, Seluas 167 M² (Seratus enam puluh tujuh meter persegi) dengan tanpa terlebih dahulu ada putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gawisde*) yang menyatakan bahwa pelawan/Nasabah Terlawan Telah Ingkar Janji/Wanprestasi sebagai dimaksud dalam persyatan lelang sebagaimna PMK Nomor : 106/MK.06/2013 Tentang petunjuk pelaksanaan Lelang Jo PMK Nomor : 27/MK.06/2016 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang;
3. Bahwa Pelawan sudah pernah mengajukan permohonan ingin melunaskan kewajiban Pelawan terhadap Terlawan namun itikad baik Pelawan ditolat oleh Terlawan .
4. Bahwa Pelawan sangat terkejut dan mengalami setres yang berkepanjangan setelah Pelawan membaca surat pemberitahuan jadwal lelang yang dikirim oleh TERLAWAN yang intinya akan melelang obyek milik PELAWAN sehingga berakibat Pelawan dan

Halaman 4 dari 36 Putusan Perlindungan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keluarga mengalami Setres yang berkepanjangan serta mengalami kerugian Imaterial serta Materil yang tak ternilai.

5. Bahwa Pelawan sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 Tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan Bahwa “ **yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sitaan jaminan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak tergugat, pemilik atau derden verzet**” dan Berdasarkan putusan Mahkamah Agung tgl. 31-08-1977 No. 697 K/Sip/1974. “ **keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan**”.

6. Bahwa Keberatan Pelawan dikarnakan tananh dan bangunan diatasnya yang akan di lelang melalui TERLAWAN tersebut bukan milik Terlawan melainkan adalah milik PELAWAN sesuai dengan sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagai dari Sertifikt Hak Milik Nomor : 9771/Sunter, Seluas 167 M² (Seratus enam puluh tujuh meter persegi). yang dijamainkan pada TERLAWAN ;

7. Bahwa selain tersebut diatas dalam PS 200(I) HIR jo PS 215 RBG. Menyatakan pelkasa penjualan leleang adalah Pengadilan Negeri, dengan melalui perantara, kantor lelang, jadi jelas pelaksana Lelang menurut PS No 200 (1) HIR Jo PS. 215 RBG, Bukan kantor Lelang, tapi Pengadilan Negeri setempat, maka berdasarkan hal tersebut diatas maka, Lelang terhadap Harta milik PELAWAN yang akan dilakukan oleh pimpinan PT. (BANK CENTRAL ASIA) Tbk. Sebagai pemohon penjualan Lelang Tidak sah, dan sudah selayaknya untuk dibatalkan.

8. Bahwa Pimpinan cabang PT. (BANK CENTRAL ASIA) Tbk yang akan menjual secara Lelang harta milik PELAWAN adalah tidak benar dan berlawanan dengan Undang-undang, maka patut dinyatakan **batal demi hukum.**

9. Bahwa Lelang yang akan dilakukan oleh PARA TERLAWAN atas sebidang tanah dan bangunan yang didirikan atas sebagian dari Sertifikat Hak Milik No : 9771/Sunter, Seluas 167 M² (Seratus enam puluh tujuh meter persegi). yang dijamainkan pada TERLAWAN dan akan dilakasakan Pelelangan tanpa di pimpin oleh Ketua Pengadilan

Halaman 5 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Setempat atau penjualan dimuka umum atas barang milik PELAWAN harus terlebih dahulu disita oleh pengadilan setempat (Lq. PS 200 (I) HIR Jo 215 RBG);

10. Bahwa jelas dalam hal ini pelaksanaan Lelang yang akan dilakukan oleh TERLAWAN atas harta milik PELAWAN telah menyimpang prosedur pelaksanaannya, karna sebelum dijual oleh TERLAWAN dengan tanpa Fiat Ketua Pengadilan Negeri setempat dan hanya di mohon langsung oleh TERLAWAN **tampa terlebih dahulu dilakukan sita oleh obyek lelang milik pelawan oleh Pengadilan yang menjadi syarat pokok pada lelang eksekusi.**;

11. Bahwa sebelumnya juga tidak ada atau belum ada pejabat Pengadilan Negeri setempat yang datang kerumah PELAWAN untuk melakukan sita atas harta benda Terlawan, karna hal tersebut menjadi syarat pokok yang melekat pada Lelang eksekusi (Lq. Lq. PS 200 (I) HIR Jo 215 RBG). Hingga PERLAWAN LELANG ini diajukan pada pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai kesepakatan domisili hukum.

12. Bahwa kewenangan pelaksanaan Eksekusi pengosongan terhadap suatu obyek **merupakan kewenangan badan peradilan.** Sedangkan didalam prakteknya pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap obyek lelang bermasalah yang dilelang, hal tersebut terjadi karna Pengadilan menganggap bahwa terhadap obyek lelang yang dijual oleh TERLAWAN tidak dapat peletakan sita (beslag) oleh badan Pengadilan sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, **kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (H.I.R / R.B.G).**

13. Bahwa perlu Pelawan sampaikan sebenarnya badan peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses Lelang pada jaminan hak tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang badan Peradilan sebagai lembaga negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakan peraturan hukum. Prosedurnya, pemohon lelang eksekusi (BANK) mengajukan permohonan melalui kepanitaraan Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Anmaning (Peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (Dua) X untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada BANK. Apabila

Halaman 6 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt. Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati (Anmaning) maka selanjutnya pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap obyek Lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya pelaksanaan lelang, sebagai penyelenggaraan lelang yg di fasilitasi oleh badan Peradilan.

14. Bahwa Pelaksanaan Lelang melalui Pengadilan setempat adalah cara yang tepat dalam mencari kepastian hukum terhadap proses Lelang Hak Tanggungan antara BANK dan Nasabah.

15. Bahwa dengan demikian Pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan yang akan Sertifikat Hak Milik Nomor : 9771/Sunter, Seluas 167 M² (Seratus enam puluh tujuh meter persegi) adalah milik PELAWAN yang dijaminan pada TERLAWAN berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) **adalah cacat hukum akibatnya pelaksanaan eksekusi lelang tersebut mohon dinyatakan tidak sah.**

16. Bahwa agar Perlawanan Pelawan apabila dikabulkan tidak hampa mohon dapatnya Majelis Hakim berkenan melakukan peletakan sita (Beslag) terhadap sebidang tanah dan bangun yang didirikan atas sebagian dari Sertifikat Hak Milik No 9771/Sunter, Seluas 167 M² (Seratus enam puluh tujuh meter persegi) dan agar tidak dialihkan sebelum perkara Aquo berketetapan Hukum Tetap, olehkarna Pelawan yang beritikad baik, menurut hukum haru dilindungi.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka PELAWAN memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara aquo berkenan memberi Amar Putusan sebagai berikut :

PETITUM :

1. Mengabulkan PERLAWANAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PERLAWANAN adalah pemilik Sah atas sebidang tanah dan bangun yang didirikan atas sebagian dari Sertifikat Hak Milik No 9771/Sunter, Seluas 167 M² (Seratus enam puluh tujuh meter persegi;
3. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional agar tidak menerima pengurusan Sertifikat Hak Milik No 9771/Sunter, Seluas 167 M² (Seratus enam puluh tujuh meter persegi) dalam bentuk apa pun sampai ada putusan yang icrah;

Halaman 7 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



4. Memerintahkan kepada Juru Sita agar melaksanakan peletakan sita (Beslag) Terhadap sebidang tanah dan bangun yang didirikan atas sebagian dari Sertifikat Hak Milik No 9771/Sunter, Seluas 167 M² (Seratus enam puluh tujuh meter persegi);
5. Menyatakan tanah dan bangun yang didirikan atas sebagian dari Sertifikat Hak Milik No 9771/Sunter, Seluas 167 M² (Seratus enam puluh tujuh meter persegi) Yang telah Dilelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang TAMPA FIAT KETUA PENGADILAN. **BATAL DEMI HUKUM.**
6. Menghukum PARA TERLAWAN untuk membayar biaya Perkara yang timbul atas Perkara ini;

SUBSIDER :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan dating menghadap kuasa hukumnya tersebut, untuk Terlawan **PT. Bank Central Asia, Tbk.**, hadir menghadap kuasa hukumnya yaitu : Bhirawa Jayasidayatra Arifi, S.H., LL.M., dan Mangatta Toding Allo, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum **BADRANAYA PARTNERSHIP** yang beralamat di Menara Rajawali, Lt. 8, Jl. Dr. Ide Anak Agung Gde Agung, Lot 5.1., Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12950, DKI Jakarta, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan surat kuasa khusus substitusi No.347/W09-HKM/2023 tanggal 23 Mei 2023 yang telah didaftarkan pula di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1555/2023 tanggal 30 Mei 2023 **Juncto** surat kuasa khusus Nomor 0462/ST/DIR/2023 tanggal 16 Mei 2023 dari **John Kosasih** dan **Antonius Widodo Mulyono** dalam kedudukan masing-masing sebagai Direktur berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bank Central Asia Tbk Nomor 33 tanggal 10 Mei 2022, dari dan oleh karena itu berhak bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia, Tbk., berkedudukan dan berkantor di Menara BCA Grand Indonesia, Jl. M.H. Thamrin No. 1 Jakarta Pusat, memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada : Zulfahmi Rizki Adriansyah, Donna Francy, Laurentia Ayu Kartika Putri, Alifah Fanny Fadhilah, Timotius Clement, Risdiana Izzaty, Dimas Purna Adi Siswa, dan Natalia Michelle berturut-turut selaku Karyawan PT Bank Central Asia, Tbk., baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, yang telah terdaftar pula di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.1554/2023 tanggal 30 Mei 2023. Bahwa untuk Turut

Halaman 8 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



Terlawan **Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara** meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana ternyata dari relas-relas panggilan sidang sebagai berikut : relas panggilan sidang **tanggal 11 Mei 2023** untuk persidangan tanggal 16 Mei 2023, relas panggilan sidang **tanggal 17 Mei 2023** untuk persidangan tanggal 23 Mei 2023 dan relas panggilan sidang **tanggal 25 Mei 2023** untuk persidangan tanggal 30 Mei 2023, ternyata tetap tidak hadir dan tidak mengirimkan wakil atau kuasanya yang sah untuk itu sedangkan ternyata ketidakhadirannya bukan disebabkan oleh suatu halangan yang sah, maka Turut Terlawan akan ditinggalkan dan dianggap telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yuli Effendi, S.H.,M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan perlawanan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut Terlawan telah mengajukan jawaban tanggal 10 Juli 2023 sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL);

a. TERHADAP OBJEK AGUNAN TELAH DITERBITKAN GROSSE RISALAH LELANG, SEHINGGA GUGATAN PERLAWANAN BUKAN MERUPAKAN UPAYA HUKUM YANG TEPAT

(1) Bahwa Penggugat/Pelawan telah melakukan upaya hukum berupa “perlawanan” dalam Gugatan Perlawanan yang telah menarik PT Bank Central Asia, Tbk. sebagai pihak Terlawan dalam perkara *a quo*;

(2) Bahwa terlebih dahulu Terlawan akan menegaskan lelang terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 9791, Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta beserta bangunan yang melekat di atasnya (selanjutnya disebut sebagai “**Objek Agunan**”)

Halaman 9 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah selesai dilaksanakan, hal mana dibuktikan dengan telah diterbitkannya Grosse Risalah Lelang No. 112/27/2021 tanggal 2 Maret 2021 (selanjutnya disebut sebagai "**Grosse Risalah Lelang 112/27/2021**"). Grosse Risalah Lelang 112/27/2021 tersebut menyatakan yang pada pokoknya menyatakan Terlawan (berdasarkan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain (*De Command*) No. 29 tanggal 10 Desember 2020, yang dibuat di hadapan notaris di Jakarta) merupakan pembeli lelang dalam pelaksanaan lelang tersebut.

(3) Bahwa selain itu, terhadap Objek Agunan (Sertifikat Hak Milik No. 9791, Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta yang diubah pada tanggal 17 Oktober 2022) juga **telah dilakukan peralihan hak berdasarkan Grosse Risalah Lelang 112/27/2021 sehingga saat ini menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk Berkedudukan di Kota Jakarta Pusat** (selanjutnya disebut "**Tanah Bangunan Milik BCA**").

(4) Bahwa, berdasarkan Putusan Nomor: 190/Pdt.Plw/2012/PN.Bwi. tanggal 27 Juni 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, ditegaskan bahwa **pengajuan perlawanan terhadap eksekusi harus diajukan sebelum penjualan lelang dilaksanakan (sebelum eksekusi dilaksanakan), bukan ketika eksekusi sudah selesai dilaksanakan, karena apabila eksekusi telah selesai dilaksanakan maka upaya yang dapat diajukan untuk membatalkan eksekusi adalah harus melalui "gugatan"**, artinya upaya hukum perlawanan harus diajukan sebelum adanya pelaksanaan lelang, yang mana pada saat itu masih belum diterbitkannya *grosse/risalah lelang* oleh kantor lelang (sebagai *output* dari pelaksanaan lelang). Apabila eksekusi lelang telah dilaksanakan, yang mana telah diterbitkannya *grosse/risalah lelang* oleh kantor lelang, maka upaya hukum yang patut dilaksanakan adalah mengajukan gugatan.

(5) Bahwa penegasan terkait perlawanan harus diajukan sebelum penjualan lelang dilaksanakan (sebelum eksekusi dijalankan) juga dapat ditemukan dalam beberapa putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:

Halaman 10 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 697.K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977, yang pada pokoknya menyatakan:

“Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap Eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan”; dan

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 954.K/Sip/1973, tanggal 19 Februari 1976, yang pada pokoknya menyatakan:

“Dengan mengabulkan bantahan yang diajukan pada tanggal 26 November 1964 atau eksekusi yang telah berlangsung pada tanggal 21 Mei 1960;

Judex-facti telah menempuh acara yang salah, sebab eksekusi telah berlangsung, atau sebenarnya eksekusi semu, karena barang sengketa dari semula telah dikuasai oleh pihak yang berwenang, seharusnya pembantah (pelawan eksekusi) mengajukan gugatan biasa (baru)”.

(6) Bahwa dikarenakan uraian-uraian di atas, di mana telah terang dan jelas terhadap Objek Agunan telah dilaksanakan lelang dan telah terbit Grosse Risalah Lelang 112/27/2021, telah cukup untuk membuktikan bahwa upaya perlawanan dalam Gugatan Perlawanan tidak berdasar hukum, oleh karenanya Terlawan memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan untuk menerima dalil *obscuur libel* yang diajukan oleh Terlawan dan menolak Gugatan Perlawanan Penggugat/Pelawan atau setidaknya menyatakan Gugatan Perlawanan Penggugat/Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*).

b. ADANYA KONTRADIKSI ANTARA POSITA DENGAN PETITUM GUGATAN PERLAWANAN YANG MENYEBABKAN GUGATAN PERLAWANAN KABUR

(7) Bahwa Penggugat/Pelawan dalam Gugatan Perlawanan, khususnya dalam Positanya menggunakan kata-kata sebagai berikut: “yang akan di lelang”, “yang akan menjual secara lelang”, “Lelang yang akan dilakukan oleh Para Terlawan”, dan kata-kata sejenis lainnya, yang menjelaskan bahwa seakan-akan lelang terhadap OBJEK AGUNAN BELUM DILAKSANAKAN, sebagaimana Pelawan



dalilkan dalam Positanya bagian Uraian Fakta Hukum angka 6, 7, 8, 9, 10, dan 12.

(8) Bahwa dengan melihat dan membandingkan Posita dalam Gugatan Perlawanannya sebagaimana dijabarkan di atas dengan Petitum angka 5, Penggugat/Pelawan dalam Petitum Gugatan Perlawanan justru meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim Periksa Perkara *a quo* agar menyatakan Grosse Risalah Lelang 112/27/2021 batal demi hukum, hal mana **menjelaskan bahwa Penggugat/Pelawan telah mengetahui LELANG TERHADAP OBJEK AGUNAN TELAH SELESAI DILAKSANAKAN**. Adapun Petitum angka 5 dapat dikutip sebagai berikut:

*"5. Menyatakan tanah dan bangun yang didirikan atas sebageian dari Sertifikat Hak Milik No 9771/Sunter, Seluas 167 M² (Seratus enam puluh tujuh meter persegi) Yang telah Dilelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang **TAMPA FIAT KETUA PENGADILAN. BATAL DEMI HUKUM.**"*

Melihat uraian di atas, terlihat dengan jelas **terjadi kontradiksi** yang disampaikan oleh Pelawan pada angka (7), yang mana dalam Posita Penggugat/Pelawan menyatakan bahwa **Objek Agunan belum dilaksanakan lelang**, sedangkan dalam **Petitum** menyatakan bahwa **Objek Lelang yang telah dilelang dinyatakan batal demi hukum**.

(9) Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" halaman 452 menjelaskan bahwa **posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung dan tidak boleh bertentangan karena mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dan petitum**. Dari dan oleh karenanya hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum, sehingga sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum dan karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Apalagi **kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima**.

(10) Bahwa selain itu, Penggugat/Pelawan yang telah menarik PT Bank Central Asia, Tbk. sebagai pihak "Terlawan" dalam perkara *a quo* dan telah beberapa kali menyatakan bahwa tindakan Terlawan

Halaman 12 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



patut dinyatakan batal demi hukum sebagaimana Pelawan dalilkan dalam Positanya bagian Uraian Fakta Hukum angka 8 dan 15, tetapi Penggugat/Pelawan tidak meminta satu hal apa pun terhadap Terlawan dalam Petitum Gugatan Perlawanan, hal mana semakin memperjelas adanya kekaburan (*obscuur libel*) dan kontradiksi antara Posita dengan Petitum dalam Gugatan Perlawanan.

(11) Bahwa dikarenakan uraian-uraian di atas telah cukup untuk membuktikan adanya kontradiksi antara Posita dengan Petitum dalam Gugatan Perlawanan, oleh karenanya Terlawan **memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan untuk menerima dalil *obscuur libel* yang diajukan oleh Terlawan dan menolak Gugatan Perlawanan Penggugat/Pelawan atau setidaknya menyatakan Gugatan Perlawanan Penggugat/Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeleijke Verklaard*).**

c. GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN TIDAK JELAS / KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TELAH MENGABURKAN EKSISTENSI TURUT TERGUGAT/TURUT TERLAWAN YANG BERBEDA DENGAN TERGUGAT/TEWRLAWAN DALAM PRAKTEK HUKUM ACARA PERDATA INDONESIA

(12) Bahwa Pelawan dalam Petitum angka 3 meminta agar "*Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional agar tidak menerima pengurusan Sertipikat Hak Milik No 9771/Sunter, seluas 167 M2 (Seratus enam puluh tujuh meter persegi) dalam bentuk apa pun sampai ada putusan yang icrah.*"

(13) Bahwa adapun Badan Peratanahan Nasional merujuk Gugatan Perlawanan Pelawan pada bagian awal didudukan sebagai Turut Terlawan.

(14) Bahwa Mahkamah Agung sebagaimana dalam putusannya Nomor 1642 K/Pdt/2005 mempertimbangkan: Dimasukannya seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusnya para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap.

(15) Bahwa pakar hukum Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam

Halaman 13 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



Teori Dan Praktek”, menyatakan: Dalam praktek perkara Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka di dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim”.

(16) Bahwa berdasarkan uraian pada angka (14) dan (15) di atas diperoleh tiga kriteria bahwa Turut Tergugat adalah pihak/orang yang:

- a. Tidak menguasai obyek sengketa;
- b. Tidak berkewajiban melakukan sesuatu; dan
- c. Diikutsertakan untuk melengkapi gugatan.

(17) Bahwa dalam suatu gugatan, pihak yang menguasai objek sengketa dan atau dimohonkan untuk mendapatkan penghukuman (*condemnatoir*) berupa perintah melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan hukum didudukan sebagai Tergugat/Terlawan, sedangkan Turut Tergugat/Turut Terlawan yang esensinya adalah pihak yang diikutsertakan dalam suatu gugatan sekedar untuk lengkapnya suatu gugatan atau untuk tunduk terhadap putusan bukan pihak yang menguasai objek sengketa dan atau pihak yang terhadapnya dapat dijatuhkan penghukuman berupa perintah untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum;

(18) Bahwa dengan dinyatakan Badan Peratanahan Nasional sebagai Turut Terlawan sebagaimana secara jelas dapat dilihat pada bagian awal Gugatan Perlawanan Pelawan namun dimohonkan penghukuman berupa perintah untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu terhadap Turut Terlawan tersebut sebagaimana jelas dinyatakan dalam Petitum Gugatan Perlawanan Pelawan angka 3, maka jelas **Pelawan telah mengaburkan esensi eksistensi Turut Terlawan yang berbeda dengan Terlawan dalam praktek hukum acara di Indonesia.**

(19) Bahwa dengan demikian demi perwujudan kepastian hukum dalam praktek hukum acara perdata Indonesia, **mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.**

Halaman 14 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



B. DALAM POKOK PERKARA

(20) Bahwa apa yang telah Terlawan kemukakan pada bagian Eksepsi di atas, adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini. Dalam Pokok Perkara ini juga, Terlawan menyatakan **Menolak Dengan Tegas** seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat/Pelawan dalam Gugatan Perlawanannya, kecuali yang telah diakui dengan tegas kebenarannya dalam Tanggapan/Jawaban dan Gugatan Perlawanan ini.

1. TERHADAP OBJEK HAK TANGGUNGAN TELAH DILAKSANAKAN LELANG YANG TELAH SESUAI DENGAN HUKUM YANG BERLAKU DAN TIDAK DAPAT DIBATALKAN

(21) Bahwa Penggugat/Pelawan dengan Terlawan pernah membuat perjanjian kredit yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 16 Maret 2015, yang dibuat di hadapan notaris di Jakarta dengan jenis pinjaman berupa Fasilitas KPR yang akan digunakan untuk keperluan pembelian tanah kosong atau tanah dan bangunan rumah (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian Kredit I**").

(22) Bahwa terhadap Perjanjian Kredit I dilekatkan jaminan berupa pemberian **Hak Tanggungan Peringkat Pertama** atas Objek Agunan sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Tanggungan No. 3671/2015 Jakarta Utara, DKI Jakarta yang diterbitkan tanggal 23 Juni 2015 (selanjutnya disebut sebagai "**SHT Peringkat I**"). Penerbitan SHT Peringkat I tersebut berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 230/2015 tanggal 10 Juni 2015, dibuat di hadapan PPAT di Jakarta Utara (selanjutnya disebut sebagai "**APHT I**").

(23) Bahwa Penggugat/Pelawan kembali membuat perjanjian kredit dengan Terlawan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No. 69 tanggal 24 Maret 2016, yang dibuat di hadapan notaris di Jakarta dengan jenis pinjaman berupa Fasilitas KPR Refinancing yang akan digunakan untuk keperluan konsumtif Penggugat/Pelawan (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian Kredit II**").

(24) Bahwa terhadap Perjanjian Kredit II dilekatkan jaminan berupa pemberian **Hak Tanggungan Peringkat Kedua** atas Objek Agunan sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Tanggungan No.

Halaman 15 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01897/2016 Jakarta Utara, DKI Jakarta yang diterbitkan tanggal 7 April 2016 (selanjutnya disebut sebagai “**SHT Peringkat II**”). Penerbitan SHT Peringkat II tersebut berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 86/2016 tanggal 24 Maret 2016, dibuat di hadapan PPAT di Jakarta Utara (selanjutnya disebut sebagai “**APHT II**”).

(25) Bahwa pada pelaksanaan Perjanjian Kredit I dan Perjanjian Kredit II, ternyata Penggugat/Pelawan tidak melaksanakan kewajibannya atau telah wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran uang pinjaman sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Kredit I maupun Perjanjian Kredit II. Dikarenakan adanya kondisi wanprestasi tersebut, maka Terlawan melakukan peringatan kepada Penggugat/Pelawan sebanyak 3 (tiga) kali agar dapat melaksanakan kewajibannya yang masih tertunggak. Teguran tersebut telah disampaikan Terlawan dengan rincian sebagai berikut:

- a. Surat No. 1241/P/AK2/2018, Perihal Somasi Pertama tertanggal 07 Juni 2018;
- b. Surat No. 803/L/RPK/2018, Perihal Somasi Kedua tertanggal 28 September 2018; dan
- c. Surat No. 1062/L/RPK/2018, Perihal Somasi Ketiga tertanggal 16 November 2018.

Tetapi Penggugat/Pelawan tetap saja tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayarkan seluruh utangnya kepada Terlawan. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa **Penggugat/Pelawan telah cedera janji/wanprestasi** terhadap Terlawan berdasarkan **Pasal 10.1 huruf a Perjanjian Kredit I dan Pasal 10.1 huruf a Perjanjian Kredit II**.

(26) Bahwa oleh karena Pelawan telah melakukan kejadian kelalaian atau wanprestasi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 10.3. Perjanjian Kredit I dan Perjanjian Kredit II, Terlawan berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian utang yang dimiliki oleh Pelawan dengan jalan pelaksanaan hak-hak Terlawan terhadap debitor dan/atau harta kekayaannya namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak Terlawan terhadap Objek Agunan. Selanjutnya, Terlawan menggunakan haknya untuk melaksanakan *parate executie* terhadap

Halaman 16 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



SHT I dan APHT I agar hak Terlawan, sebagai kreditur pemegang hak tanggungan peringkat pertama, yang tertuang dalam Perjanjian Kredit I dan Perjanjian Kredit II dapat terpenuhi. Hak untuk melaksanakan *parate executie* tersebut telah diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “UUHT”), sebagaimana berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6 UUHT:

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

Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT:

- (1) *“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*
- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau”*

sebagaimana diatur pula dalam Pasal 2 halaman 6 huruf a APHT I dan Pasal 2 halaman 5-6 APHT II, yaitu sebagai berikut:

Pasal 2 halaman 6 APHT I dan Pasal 2 halaman 5-6 APHT II:

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

- a. *menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian- sebagian;*
- b. *mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. *menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. *menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*

Halaman 17 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

Pasal 2 halaman 7 APHT I dan APHT II:

“Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan;”

(27) Bahwa Terlawan mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta III berdasarkan Surat Permohonan Lelang No. 1415/LLG/RPK/2020 pada tanggal 21 Desember 2020. Pelaksanaan lelang atas permohonan di atas dilaksanakan pada tanggal 2 Maret 2021. Terlawan (berdasarkan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain (De Command) No. 29 tanggal 10 Desember 2020, yang dibuat di hadapan notaris di Jakarta) merupakan pembeli lelang dalam pelaksanaan lelang tersebut, sebagaimana tertuang dan telah diterbitkan Grosse Risalah Lelang 112/27/2021.

Tindakan Terlawan menjadi pembeli dalam lelang dimaksud adalah berdasar hukum dan sah sesuai dengan Pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (“**UU Perbankan**”) jo. Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“**PMK No. 27/PMK.06/2016**”), yang menyebutkan:

Pasal 12A ayat (1) UU Perbankan:



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

Pasal 78 PMK No. 27/PMK.06/2016:

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

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

(28) Bahwa dikarenakan dalam kurun waktu 1 (satu) tahun Terlawan tidak menunjuk pihak lain sebagai pembeli lelang, maka Terlawan mengambil alih Objek Agunan dan melakukan proses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Nasional sehingga terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan pemegang hak terakhir adalah PT Bank Central Asia Tbk., (merupakan perubahan dari Sertifikat Hak Milik No. 9791, Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara, DKI Jakarta yang diubah pada tanggal 17 Oktober 2022).

Tindakan Terlawan mengambil alih Objek Agunan dan melakukan proses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Nasional adalah berdasar hukum dan sah antara lain berdasarkan Pasal 12A UU Perbankan jo. Pasal 78 PMK No. 27/PMK.06/2016 sebagaimana diuraikan pada angka (27) di atas.

(29) Bahwa selain itu, Terlawan juga telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Pasal 51 PMK No. 27/PMK.06/2016 untuk melakukan pengumuman lelang sebelum melaksanakan lelang terhadap Objek Agunan, tepatnya pada tanggal 1 Februari 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama (melalui Selebaran Tempel), dan pada tanggal 16 Februari 2021 sebagai Pengumuman Lelang

Halaman 19 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



Pertama (melalui Surat Kabar "Harian Terbit"). Kewajiban berdasarkan Pasal 21 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016 juga telah dilaksanakan oleh Terlawan dengan menghadiri secara langsung pelaksanaan lelang untuk memperlihatkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang di tempat pelaksanaan lelang, yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III, dalam hal ini diwakili oleh **Melinda** selaku kuasa yang sah dari Terlawan berdasarkan Surat Tugas Nomor 1416/LLG/RPK/2020 tanggal 21 Desember 2020. **Pemenuhan kewajiban-kewajiban oleh Terlawan sebagaimana di atas juga telah terpotret/termuat dalam Grosse Risalah Lelang 112/27/2021.**

(30) Bahwa dikarenakan Terlawan telah melaksanakan lelang sesuai dengan APHT I jo. Perjanjian Kredit I, serta telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya PMK No. 27/PMK.06/2016 dan UUHT, maka berdasarkan ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016, Terlawan telah dilindungi secara hukum dan oleh karenanya sudah seharusnya Grosse Risalah Lelang 112/27/2021 tidak dapat dibatalkan, dari dan oleh karenanya Posita serta Petitum dalam Gugatan Perlawanan *a quo* adalah tidak beralasan demi hukum.

Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016:

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

Dalam **Buku II Mahkamah Agung** tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100 secara tegas juga dinyatakan bahwa:

"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

(31) Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, telah jelas pelaksanaan Lelang Eksekusi yang telah dilakukan oleh Terlawan adalah telah bersesuaian dengan hukum. Oleh karena itu, wajar bila Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Penggugat/Pelawan ini dinyatakan **"ditolak"** oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*.

2. PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI TERHADAP OBJEK AGUNAN TIDAK HARUS BERDASARKAN FIAT LELANG EKSEKUSI DARI KETUA PENGADILAN NEGERI

Halaman 20 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



(32) Bahwa dalam Positanya, terutama dalam Uraian Fakta Hukum angka 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, dan 15, Penggugat/Pelawan selalu menegaskan bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi, harus melalui Ketua Pengadilan Negeri Setempat, harus dijatuhkan sita eksekusi terlebih dahulu terhadap Objek Agunan, dan harus adanya Fiat Lelang Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Setempat agar dapat melakukan lelang terhadap Objek Agunan, yang mana Penggugat/Pelawan berulang kali menggunakan dasar hukum Pasal 200 *Herzien Inlandsch Reglement* jo. Pasal 215 *Reglement voor de Buitengewesten*, dan juga menggunakan dasar hukum Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “**PMK No. 106/PMK.06/2013**”) jo. PMK No. 27/PMK.06/2016.

(33) Bahwa selanjutnya, Terlawan menolak dengan tegas dalil Penggugat/Pelawan di atas yang pada pokoknya mendalilkan diperlukan adanya suatu putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang menyatakan bahwa Penggugat/Pelawan telah melakukan wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam PMK No. 106/PMK.06/2013 jo. PMK No. 27/PMK.06/2016, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat/Pelawan dalam Positanya angka 2 dalam Uraian Fakta Hukum. Penolakan dalil Penggugat/Pelawan didasari oleh Terlawan karena alasan sebagai berikut:

- a. PMK No. 106/PMK.06/2013 yang digunakan sebagai dasar hukum Penggugat/Pelawan adalah **peraturan perundang-undangan yang telah dicabut, dinyatakan tidak berlaku, dan tidak memiliki kekuatan hukum**; dan
- b. Tidak terdapat pengaturan yang mengatur mengenai diperlukannya suatu putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang menyatakan bahwa Penggugat/Pelawan melakukan wanprestasi agar Terlawan dapat melaksanakan *parate executie* berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 6 UU Hak Tanggungan:

Halaman 21 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



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

c. Penentuan wanprestasi Penggugat/Pelawan didasarkan pada Pasal 10.1 huruf a *jis.* Pasal 10.2. Perjanjian Kredit I dan/atau Pasal 10.1 huruf a *jis.* Pasal 10.2. Perjanjian Kredit II *jis.* Pasal 1238 KUH Perdata, yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 10.1 huruf a jo. Pasal 10.2. Perjanjian Kredit I dan/atau Pasal 10.1 huruf a jo. Pasal 10.2. Perjanjian Kredit II:

"10.1. Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh Utang Debotor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian dibawah ini :

a. Kelalaian Debitor untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit."

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

Pasal 1238 KUH Perdata:

"Debitor dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitor harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."



Berdasarkan pada Pasal 10.1 huruf a *jis.* Pasal 10.2. Perjanjian Kredit I dan/atau Pasal 10.1 huruf a *jis.* Pasal 10.2. Perjanjian Kredit II *jis.* Pasal 1238 KUH Perdata jelas terbukti bahwa penetapan wanprestasi Penggugat/Pelawan tidak perlu dilakukan berdasarkan Putusan Pengadilan melainkan dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR *in casu* Penggugat/Pelawan.

(34) Bahwa berdasarkan ringkasan dalil di atas, terlihat dengan jelas **adanya indikasi Penggugat/Pelawan tidak mengetahui mekanisme-mekanisme eksekusi jaminan kebendaan (khususnya hak tanggungan) selain dari mekanisme Titel Eksekutorial yang memerlukan Fiat Lelang Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Setempat.** Oleh karena itu, Terlawan merasa perlu untuk terlebih dahulu menjelaskan mengenai 3 (tiga) mekanisme eksekusi hak tanggungan sebagaimana telah diatur dalam UUHT, yaitu sebagai berikut:

a. *Parate Executie*

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. *Parate executie* merupakan mekanisme eksekusi yang dapat dilakukan oleh kreditor tanpa meminta bantuan pengadilan atau proses peletakan sita jaminan atau sita eksekusi.

b. *Titel Eksekutorial*

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) jo. Pasal 20 (1) huruf b UUHT, menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan (irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”), sehingga dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditor dapat melakukan eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap.

c. *Penjualan di Bawah Tangan*

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT mengatur bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah

Halaman 23 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dengan syarat yang diatur dalam ketentuan Pasal 20 (3) UU Hak Tanggungan.

(35) Bahwa setelah menjelaskan mengenai mekanisme-mekanisme eksekusi jaminan kebendaan Hak Tanggungan tersebut pada angka (34), Terlawan menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat/Pelawan dalam Positanya bagian Uraian Fakta Hukum angka 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, dan 15 yang pada pokoknya menyatakan pelaksanaan Lelang Eksekusi terbatas pada harus melalui Ketua Pengadilan Negeri Setempat, harus dijatuhkan sita eksekusi terlebih dahulu terhadap Objek Agunan, dan harus adanya Fiat Lelang Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Setempat agar dapat melakukan lelang terhadap Objek Agunan. **Pada faktanya dalam perkara a quo, pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Objek Agunan dilakukan oleh Terlawan dengan mekanisme *parate executie*, sebagaimana telah disetujui dan disepakati oleh Penggugat/Pelawan dengan menandatangani dan mengikatkan diri dalam APHT I jo. Perjanjian Kredit I. Hak untuk melaksanakan *parate executie* tersebut telah diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, Pasal 2 APHT I, dan Pasal 2 APHT II. Selain itu, pelaksanaan *parate executie* adalah salah satu bentuk Lelang Eksekusi yang diakui oleh Pasal 6 huruf e PMK No. 27/PMK.06/2016.**

(36) Bahwa berdasarkan uraian di atas, dalil Penggugat/Pelawan dalam Uraian Fakta Hukum angka 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, dan 15, Penggugat/Pelawan yang selalu menegaskan bahwa dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi, harus melalui Ketua Pengadilan Negeri Setempat, harus dijatuhkan sita eksekusi terlebih dahulu terhadap Objek Agunan, dan harus adanya Fiat Lelang Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Setempat agar dapat melakukan lelang terhadap Objek Agunan adalah **tidak beralasan demi hukum dan membuktikan ketidaktahuan Penggugat/Pelawan mengenai mekanisme *parate executie* dalam kaitannya dengan eksekusi jaminan kebendaan.**

3. PERMOHONAN SITTA YANG DIMOHONKAN OLEH PENGUGAT/PELAWAN HARUSLAH DITOLAK

Halaman 24 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



(37) Bahwa Penggugat/Pelawan dalam Positanya bagian Uraian Fakta Hukum angka 16 menyatakan:

Posita Gugatan Perlawanan angka 16 halaman 10:

*“Bahwa agar Perlawanan Pelawan apabila dikabulkan tidak hampa **mohon dapatnya Majelis Hakim berkenan melakukan peletakan sita (beslag)** terhadap sebidang tanah dan bangun yang didirikan atas sebagian dari Sertifikat Hak Milik No 9771/Sunter, Seluas 167 M² (Seratus enam puluh tujuh meter persegi) dan agar tidak dialihkan sebelum perkara Aqvo berketuatan Hukum Tetap, olehkarna Pelawan yang beritikad baik, menurut hukum haru dilindungi.”*

(38) Bahwa Terlawan memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menolak permohonan sita jaminan terhadap sebidang tanah dan bangun yang didirikan atas sebagian dari Sertifikat Hak Milik No 9771/Sunter. Jika dielaborasi lebih lanjut, permohonan Penggugat/Pelawan untuk melakukan sita jaminan tidak memenuhi syarat/kondisi dalam Pasal 227 ayat (1) HIR. Hal ini juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung No.: 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

“sita jaminan yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dapat dibenarkan”

(39) Bahwa, Pasal 227 ayat (1) HIR dapat kami kutip 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.”

Terlihat dengan jelas, dalam Gugatan Perlawanan, Penggugat/Pelawan sama sekali tidak menguraikan atau

Halaman 25 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



menyampaikan alasan Penggugat/Pelawan dalam mengajukan permohonan sita jaminan tersebut. Selain itu, tidak terdapat alasan yang melekat kepada Penggugat/Pelawan untuk dapat mengajukan permohonan sita jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, karena dalam Pasal 227 ayat (1) HIR mengatur pada pokoknya sita hanya dapat diletakkan apabila terdapat indikasi seorang debitor menggelapkan atau membawa kabur barang (baik bergerak maupun tidak bergerak) dari kreditor, yang mengakibatkan kreditor menjadi sulit untuk menagih utangnya kepada debitor. Alasan tersebut tidak dapat diimplementasikan oleh Penggugat/Pelawan dalam mengajukan sita jaminan, karena *in casu*, kedudukan Penggugat/Pelawan adalah selaku debitor dan kedudukan Terlawan adalah kreditor.

(40) Bahwa selain itu, terdapat juga Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 05 Tahun 1975 Perihal: Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dikutip sebagai berikut:

“Walaupun telah dua kali dikeluarkan petunjuk oleh Mahkamah Agung perihal sita jaminan (conservatoir beslag) yaitu tanggal 7 November 1954 dan tanggal 21 November 1955, namun dalam praktek masih terdapat kesalahan-kesalahan mengenai penerapan lembaga sita jaminan, baik yang berhubungan dengan syarat-syarat yang diberikan oleh undang-undang maupun dalam cara pelaksanaannya.

Oleh sebab itu Mahkamah Agung masih merasa perlu untuk mengeluarkan surat edaran lembaga sita jaminan ini untuk dilaksanakan:

1. a. ***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.)”***

(41) Bahwa permohonan Pelawan untuk meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah dan bangun yang didirikan atas sebagian dari Sertifikat Hak Milik No 9771/Sunter juga tidak dapat dilaksanakan karena faktanya saat ini Sertifikat Hak Milik No 9771/Sunter sudah tidak ada berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Terlawan.

Halaman 26 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(42) Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, permohonan peletakan sita dalam Gugatan Perlawanan yang diajukan adalah tidak tepat dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, dan karenanya wajar bila Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Penggugat/Pelawan ini dinyatakan “ditolak” oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*.

PETITUM

Berdasarkan uraian Tanggapan/Jawaban Terlawan atas Gugatan Perlawanan di atas, kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, untuk memeriksa dan memutus dengan amar Putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Keberatan (Eksepsi) Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Perlawanan Penggugat/Pelawan Tidak Dapat Diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Terlawan untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Perlawanan Penggugat/Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum dan memerintahkan Penggugat/Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, untuk Turut Terlawan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut ternyata tetap tidak hadir menghadap di persidangan, dan tidak pula mengirimkan jawaban dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Terlawan, Pelawan telah mengajukan replik tanggal 31 Juli 2023, dan atas replik Pelawan, Terlawan telah mengajukan duplik tanggal 7 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan perlawanannya, Pelawan telah mengajukan surat-surat bukti bermaterai cukup sebagai berikut :

1. KTP atas nama H. Achmad Rofudin, NIK 3172021005720010 tanggal 7 Juli 2021, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-1;

Halaman 27 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 9791 tanggal 5 September 2011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti P-2;
3. Perjanjian Kredit Nomor 33 tanggal 16 Maret 2015 antara H. Achmad Rofiudin dengan PT. Bank Central Asia Tbk, yang dibuat dihadapan Dewi Himijati Tandika, Notaris di Jakarta, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-3;
4. Rincian Tagihan Pinjaman 1 dan Pinjaman 2 atas nama Debitur Achmad Rofiudin, fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-2, P-3 dan P-4 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Pelawan tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan jawabannya, Terlawan telah mengajukan surat-surat bukti bermeterai cukup sebagai berikut :

1. Akta Perjanjian Kredit No. 33 tanggal 16 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Notaris bernama Dewi Himijati Tandika, S.H. fotokopi dari aslinya, diberi tanda bukti T-1;
2. Akta Perjanjian Kredit No. 69 tanggal 24 Maret 2016 yang dibuat di hadapan Notaris bernama Dewi Himijati Tandika, S.H. fotokopi dari aslinya, diberi tanda bukti T-2;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 7690 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atas Nama Kepemilikan PT Bank Central Asia Tbk yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan, fotokopi dari aslinya, diberi tanda bukti T-3;
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 230/2015 tanggal 10 Juni 2015 yang dibuat di hadapan PPAT bernama Dewi Himijati Tandika, S.H., fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti T-4;
5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 34 tanggal 16 Maret 2015 yang dibuat di hadapan Notaris bernama Dewi Himijati Tandika, S.H. fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti T-5;
6. Sertipikat Hak Tanggungan No. 3671/2015 Peringkat I (Pertama) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan tanggal 23 Juni 2015, fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti T-6;

Halaman 28 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 86/2016 tanggal 24 Maret 2016 yang dibuat di hadapan PPAT bernama Dewi Himijati Tandika, S.H. fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti T-7;
8. Sertipikat Hak Tanggungan No. 01897/2016 Peringkat II (Kedua) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan tanggal 7 April 2016, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-8;
9. Surat Somasi Pertama No. 1241 P/AK2/2018 yang dikirimkan oleh PT Bank Central Asia Tbk kepada H. Achmad Rofi Udin pada tanggal 7 Juni 2018, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-9;
10. Surat Somasi Kedua No. 803/L/RPK/2018 yang dikirimkan oleh PT Bank Central Asia Tbk kepada H. Achmad Rofi Udin pada tanggal 28 September 2018, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-10;
11. Surat Somasi Ketiga No. 1062/L/RPK/2018 yang dikirimkan oleh PT Bank Central Asia Tbk kepada H. Achmad Rofi Udin pada tanggal 16 November 2018, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-11;
12. Surat Nomor: 833/L/RPK/2019 tanggal 02 Juli 2019 Perihal: *Pemberitahuan Lelang Eksekusi*, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-12;
13. Surat Nomor: 1114/L/RPK/2019 tanggal 08 September 2019 Perihal: *Pemberitahuan Lelang Eksekusi*, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-13;
14. Surat Nomor: 1751/L/RPK/2019 tanggal 18 Desember 2019 Perihal: *Pemberitahuan Lelang Eksekusi*, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-14;
15. Surat Nomor: 1625/L/RPK/2020 tanggal 01 Desember 2020 Perihal: *Pemberitahuan Lelang Eksekusi*, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-15;
16. Surat Nomor: 0135/L/RPK/2021 tanggal 26 Januari 2021 Perihal: *Pemberitahuan Lelang Eksekusi* fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-16;
17. Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1301/WKN.07/KNL.03/2019 tanggal 29 Mei 2019, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-17;
18. Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2063/WKN.07/KNL.03/2019 tanggal 26 Agustus 2019, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-18;

Halaman 29 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-3033/WKN.07/KNL.03/2019 tanggal 25 November 2019, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-19;
20. Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2008/WKN.07/KNL.03/2020 tanggal 13 November 2020, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-20;
21. Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-83/WKN.07/KNL.03/2021 tanggal 20 Januari 2021, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-21;
22. Risalah Lelang Nomor: 112/27/2021 tanggal 02 Maret 2021 yang diterbitkan oleh KPKNL Jakarta III, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-22;
23. Akta Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain (*De Command*) PT Bank Central Asia Tbk tanggal 10 Desember 2020 No. 29 yang dibuat di hadapan Notaris bernama Dr. Satria Amiputra A. S.E., Ak, CA, CTL, S.H., S.S., M.M., M.Ak, M.Ec Vev, M.H., M.Kn., M.A. fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-23
24. Grosse Risalah Lelang No. 112/27/2021 tanggal 2 Maret 2021, Pejabat Lelang Risman. S.H., M.Ak, dengan penjual atas nama PT Bank Central Asia Tbk , fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-24;
25. Surat No. 1134/L/RPK/2021 tanggal 04 Mei 2021 Perihal: *Pemberitahuan Hasil Eksekusi Lelang, Pembayaran Sisa Utang dan Pengosongan*, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-25;
26. Sertipikat Hak Milik No. 9791/Sunter Jaya, pemegang hak tercatat atas nama Haji ACHMAD ROFI UDIN (ACHMAD ROFIUDIN), fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-26;
27. Laporan Penilaian No. File: 02634/2.0009-00/PI/07/0020/1/VIII/2020 tanggal 19 Agustus 2020, yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Teguh Hermawan Yusuf & Rekan, fotokopi dari fotokopi diberi tanda bukti T-27;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1, T-2, T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21, T-22, T-23, T-25, T-26 dan T-27 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa begitu pula Terlawan tidak mengajukan alat bukti saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pelawan dan Terlawan telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 25 September 2023;

Halaman 30 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan, Terlawan telah mengajukan eksepsi dan mempersoalkan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Perlawanan Pelawan Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
karena :

a. Terhadap obyek agunan telah diterbitkan grosse Risalah Lelang, sehingga gugatan perlawanan bukanlah Upaya hukum yang tepat. Upaya hukum perlawanan harus diajukan sebelum adanya pelaksanaan lelang, yang mana pada saat itu masih belum diterbitkannya *grosse*/risalah lelang oleh kantor lelang (sebagai *output* dari pelaksanaan lelang). Apabila eksekusi lelang telah dilaksanakan, yang mana telah diterbitkannya *grosse*/risalah lelang oleh kantor lelang, maka upaya hukum yang patut dilaksanakan adalah mengajukan gugatan. Berdasarkan beberapa putusan Mahkamah Agung sebagai berikut :

✓ Putusan Mahkamah Agung Nomor 697.K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977, yang pada pokoknya menyatakan:

"Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap Eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan"; dan

✓ Putusan Mahkamah Agung Nomor 954.K/Sip/1973, tanggal 19 Februari 1976, yang pada pokoknya menyatakan:

"Dengan mengabulkan bantahan yang diajukan pada tanggal 26 November 1964 atau eksekusi yang telah berlangsung pada tanggal 21 Mei 1960;



Judex-facti telah menempuh acara yang salah, sebab eksekusi telah berlangsung, atau sebenarnya eksekusi semu, karena barang sengketa dari semula telah dikuasai oleh pihak yang berwenang, seharusnya pembantah (pelawan eksekusi) mengajukan gugatan biasa (baru)”.

b. Adanya kontradiksi antara posita dengan petitum gugatan perlawanan yang menyebabkan gugatan perlawanan kabur;

c. Gugatan perlawanan pelawan tidak jelas / kabur (obscur libel) karena telah mengaburkan eksistensi Turut Tergugat / Turut Terlawan yang berbeda dengan Tergugat / Terlawan dalam praktek hukum acara perdata Indonesia;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Terlawan tersebut, Pelawan telah mengajukan tanggapan dalam repliknya yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama eksepsi Terlawan dan tanggapan Pelawan Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **eksepsi** bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga gugatan tidak dapat diterima, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (**verweer ten principe**);

Menimbang, bahwa dengan demikian tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar Pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ilmu pengetahuan dan doktrin dalam hukum acara perdata dikenal 3 (tiga) macam eksepsi yaitu eksepsi prosesual, eksepsi prosesual di luar kompetensi, dan eksepsi hukum materiil;

Menimbang, bahwa **eksepsi prosesual** adalah eksepsi yang berkenaan dengan syarat formal gugatan, apabila gugatan yang diajukan mengandung cacat formil, maka gugatan yang diajukan tidak sah, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa secara garis besar eksepsi prosedural dibagi menjadi 2 (dua) yaitu eksepsi tidak berwenang mengadili secara absolut dan tidak berwenang mengadili secara relative;

Menimbang, bahwa sedangkan **eksepsi prosedural diluar kompetensi** terdiri dari beberapa bentuk antara lain yaitu : eksepsi surat gugatan Penggugat tidak sah, surat kuasa khusus tidak sah, eksepsi error in persona, eksepsi ne bis in idem, dan eksepsi obscur libel;

Menimbang, bahwa sedangkan eksepsi hukum materiil dibagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu **eksepsi dilatoria** misalnya karena gugatan premature dan **eksepsi paremptoria** antara lain terdiri dari gugatan telah lewat waktu atau daluwarsa, perjanjian yang dilakukan mengandung unsur penipuan, perjanjian yang dilakukan mengandung unsur paksaan atau **dwang**, si Penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya, bahwa obyek yang digugat bukan milik Penggugat tetapi milik Tergugat atau orang lain, dan sengketa yang digugat Penggugat masih tergantung (**aanhanging**) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di Pengadilan;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kompetensi baik absolut maupun relative sesuai dengan ketentuan **Pasal 136 HIR / 162 RBg / 114 RV** harus diputus terlebih dahulu mengenai eksepsi tersebut, sedangkan penyelesaian eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terlawan pada nomor 1 a yang menyatakan bahwa Gugatan Perlawanan Pelawan Kabur dan Tidak Jelas (**Obscur Libel**) karena Terhadap obyek agunan telah diterbitkan grosse Risalah Lelang, sehingga gugatan perlawanan bukanlah upaya hukum yang tepat, menurut hemat Majelis **dapatlah dibenarkan**. Oleh karena Pelawan telah mengajukan perlawanan (**verzet**) lelang hak tanggungan, terhadap Terlawan, dan ternyata berdasarkan surat bukti **T-23** yaitu salinan akta pernyataan pembelian untuk orang lain (De Command) No.29 tanggal 10 Desember 2020, dan surat bukti **T-22 = T-24** yaitu risalah lelang Nomor 112/27/2021 tanggal 2 Maret 2021 1 (satu) bidang tanah seluas 167 M2 sesuai SHM Nomor 9791/Sunter Jaya atas nama Achmad Rofiudin (Achmad Rafi Udin) berikut benda-benda yang melekat diatasnya terletak di Jalan Danau Indah XII Blok B-3 Kav.No.30 kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, **telah laku terjual** dengan pembeli Augustine Leonita Kharisma untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk sebagai

Halaman 33 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli sementara untuk orang atau badan hukum yang akan ditunjuk kemudian, sehingga berdasarkan beberapa kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI tersebut yaitu :

- ✓ Putusan Mahkamah Agung Nomor 697.K/Sip/1974, tanggal 31 Agustus 1977, yang pada pokoknya menyatakan:

“Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap Eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan”;

- ✓ Putusan Mahkamah Agung Nomor 954.K/Sip/1973, tanggal 19 Februari 1976, yang pada pokoknya menyatakan:

“Dengan mengabulkan bantahan yang diajukan pada tanggal 26 November 1964 atau eksekusi yang telah berlangsung pada tanggal 21 Mei 1960;

Judex-facti telah menempuh acara yang salah, sebab eksekusi telah berlangsung, atau sebenarnya eksekusi semu, karena barang sengketa dari semula telah dikuasai oleh pihak yang berwenang, seharusnya pembantah (pelawan eksekusi) mengajukan gugatan biasa (baru)”.

Dan

- ✓ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1281 K/Sip/1979 tanggal 23 April 1981 dengan kaidah hukum : **Bantahan terhadap eksekusi yang telah selesai dilaksanakan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena yang dapat diajukan adalah gugatan terhadap pihak yang memperoleh hak atas barang tersebut dari hasil seksekusi tersebut;**

- ✓ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2150 K/Pdt.1985 tanggal 5 Agustus 1986, dengan kaidah hukum : **Bantahan terhadap putusan yang sudah dieksekusi tidak dapat dibenarkan karena hal tersebut bertentangan dengan hukum acara perdata, Upaya hukum yang seharusnya dilakukan adalah gugatan biasa;**

Maka eksepsi terlawan tersebut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terlawan tersebut dibenarkan dan dikabulkan, maka tanpa perlu lagi mempertimbangkan eksepsi lainnya, perlawanan (verzet) Pelawan atas lelang hak tanggungan, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 34 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi oleh karena eksepsi Terlawan berkaitan dengan perlawanan Pelawan kabur (obscuur libel) karena upaya hukum yang dilakukan tidak tepat telah kabulkan, maka tanpa perlu lagi mempertimbangkan surat-surat bukti lainnya, dalam pokok perkara, perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkee Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima, maka para Pelawan berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR / 192 RBg harus dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah sebagaimana akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Ketentuan Pasal 163 HIR /283 RBg, 136 HIR / 162 RBg, Pasal 181 HIR / 192 RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Terlawan pada nomor 1.b tentang gugatan perlawanan Pelawan kabur / tidak jelas (Obscuur Libel), karena perlawanan bukanlah upaya hukum yang tepat;
2. Menolak eksepsi selebihnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvenkelijke Verklaard);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 695.000 (enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Senin tanggal 6 November 2023 oleh kami Aloysius Priharnoto Bayuaji, SH.,MH Hakim Ketua, Gede Sunarjana, SH.,MH dan Harto Pancono, SH.,MH , Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr tanggal 18 April 2023, dan putusan tersebut pada hari Senin tanggal 13 November 2023 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Bobi Rahman Siahaan, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa Pelawan, dan Terlawan tanpa hadirnya Turut Terlawan;

Halaman 35 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Gede Sunarjana, S.H., M.H.

Aloysius Priharnoto Bayuaji, S.H., M.H.

Harto Pancono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Bobi Rahman Siahaan, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	R10.000,00;
3.....P	:	Rp75.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp50.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp550.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp0,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp 695.000,00;

(enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)

Halaman 36 dari 36 Putusan Perlawanan Nomor 256/Pdt.Plw/2023/PN Jkt.Utr