



PUTUSAN

No.437/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

Ny. Rach Morry Wardani, Wiraswasta, dengan alamat Jl.Kramat No.52 Rt.007/01 Cilandak Timur Pasar Minggu Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hidayatullah Nasution,SH.MH, Bambang Haryanto,SH; Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Law Firm Hidayat dan Partners, dengan alamat Jl.Pejaten Raya No.50 B lantai 3 Pasar Minggu Jakarta Selatan., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai ----- **PELAWAN**;

M e l a w a n

1. **PT.Jeds Construct**, dengan alamat dahulu di Ruko Graha Pejaten No.5 E - 5 F jalan Rejaten Raya Pasar Minggu Jakarta Selatan 12510, saat ini tidak diketahui dengan pasti alamat terakhirnya baik berada dalam wilayah hukum Indonesia atau tidak, selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERLAWAN I** ;
2. **PT.Bank Pundi** (dahulu Bank Eksekutif International), dengan alamat di Jalan R.S. Fatmawati No.12, Gandaria Utara, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERLAWAN II** ;
3. **PT.Dunia Lelang Indonesia**, dengan alamat Ambassade Residence Unit 6 A Jl.Denpasar Raya Kav.5-7 Kuningan Jakarta Selatan, 12940, selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERLAWAN III** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;
Telah membaca berkas perkara ;
Telah mendengar para pihak ;



Telah mempelajari alat bukti surat Pelawan dan Terlawan II;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terungkap di persidangan selama pemeriksaan perkara berlangsung ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan perlawanan tertulis sebagaimana telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah Register Perkara Perdata Gugatan Perlawanan Nomor 437/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 11 Juli 2016, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa benar, Pelawan adalah pemilik yang sah atas obyek tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan hak SHM No.2090 SU No.39/Pondok Cabe Ilir/2004 tertera atas nama Ny.Rach Morry Wardani yang terletak di Pondok Cabe Ilir Pamulang Tangerang Selatan, Propinsi Banten.
2. Bahwa benar, obyek tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan hak SHM No.2090 SU No.39/Pondok Cabe Ilir/2004 tertera atas nama Ny.Rach Morry Wardani yang terletak di Pondok Cabe Ilir Pamulang pada saat ini menjadi jaminan hutang dari Terlawan I terhadap kreditur Terlawan I
3. Bahwa benar, obyek diatas akan dilakukan lelang penjualan dimuka umum untuk membayar semua kewajiban hutang Terlawan I terhadap Terlawan II.
4. Bahwa Pelawan adalah tidak mempunyai hubungan bisnis dan bukan menjadi bagian dari jajaran Direksi Terlawan I, ataupun organ perusahaan Terlawan I lainnya.
5. Bahwa dengan demikian Pelawan selaku pemilik yang sah dan berdasarkan hukum obyek tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan hak SHM No.2090 SU No.39/Pondok Cabe Ilir/2004 tertera atas nama Ny.Rach Morry Wardani yang terletak di Pondok Cabe Ilir Pamulang Tangerang Selatan, Propinsi Banten.
6. Bahwa Pelawan selaku pemilik tanah yang sah merasa ditipu dan diiming-iming serta diberikan janji yang manis melalui tipu daya oleh Terlawan I, untuk menjadi penjamin seluruh kewajiban hutang Terlawan I kepada Terlawan II, entah bagaimana Terlawan I mampu memaksa dan menyuruh Pelawan untuk menjadi penjamin atas segala kewajiban Terlawan I kepada Terlawan II.

Halaman 2 dari ... Hal. Putusan No.437/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel



7. Bahwa Pelawan telah berusaha hingga saat ini, mencari dan menemukan keberadaan para jajaran Direksi Terlawan I, namun tidak pernah dapat diketemukan, hingga pada akhirnya Pelawan telah membuat Laporan Polisi untuk memdapat proses hukum lebih lanjut, untuk dapat mengembalikan sertipikat tanah dan bangunan milik Pelawan yang saat ini berada di Terlawan II.

8. Bahwa Terlawan I selaku debitur Terlawan II pada kenyataannya telah lalai dalam memenuhi segala kewajiban hutangnya kepada Terlawan II, dimana hal ini dapat dilihat pada akan dilaksanakan/ dilakukan lelang penjualan dimuka umum untuk membayar semua kewajiban hutang Terlawan I terhadap Terlawan II, hal mana tentu saja akan sangat merugikan Pelawan selaku pemilik yang sah dan berdasarkan hukum.

9. Bahwa Pelawan sama sekali tidak tahu dan tidak ada pemberitahuan dana masuk sebagai pinjaman bank dari Terlawan II kepada Terlawan I, Pelawan hingga sekarang bersama-sama dengan kuasa hukumnya telah berusaha mencari keberadaan para direksi Terlawan I dan mau meminta pertanggung jawaban dari Terlawan I untuk dapat menyelesaikan seluruh kewajiban yang ada kepada Terlawan I dan mengembalikan bukti kepemilikan hak SHM No.2090 SU No.39/Pondok Cabe Ilir/2004 tertera atas nama Ny.Rach Morry Wardani kepada Pelawan, hingga sekarang belum dapat ditemukan.

10. Bahwa benar Pelawan hanya baru menerima janji-janji untuk penyelesaian hutang Terlawan I, namun hingga saat ini tidak pernah terealisasi janji tersebut, sehingga jelas dan berdasarkan hukum Terlawan I yang mempunyai hutang, namun asset Pelawan yang akan dijual untuk melunasi segala kewajiban utang tersebut, sementara Pelawan bukanlah organ Perusahaan Terlawan I dan bukan pihak yang menerima uang atau kredit dari Terlawan II.

11. Dengan demikian Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Pelawan, dimana Pelawan seyogyanya haruslah mendapat perlindungan hukum, dan bukan menjadi obyek hukum semata dan atau menjadi bampor hukum yang menguntungkan pihak lain, dan hingga saat ini masih tetap dicari keberadaan Terlawan I.

12. Bahwa Terlawan II selaku bank (yang harusnya tetap berjalan pada koridor hukum dan melindungi kepentingan hukum pelawan, harus pula bertanggung jawab secara hukum, tidak hanya dapat melelang barang jaminan milik pelawan guna mengembalikan hutang Terlawan I), dan menjunjung prinsip kehati-hatian/asas prudential haruslah tetap



seyogyanya dijunjung tinggi, dan mampu untuk memprediksikan kredibilitas Terlawan I disesuaikan dengan hutang yang diambil, agar tidak merugikan pihak lain.

13. Oleh karena itu, obyek diatas milik Pelawanakan dilakukan lelang penjualan dimuka umum untuk membayar semua kewajiban hutang Terlawan I terhadap Terlawan II yang akan dilakukan oleh Terlawan III, adalah merupakan perbuatan melawan hukum, atau setidaknya tidaknya menunggu untuk proses hukum lebih lanjut antara Terlawan I dengan Pelawan II, sehingga kepentingan hukum Pelawan tidak terganggu karena ini.

14. Bahwa Terlawan II seharusnya mengejar lebih dahulu asset milik Terlawan I dan personal garansi para pengurusnya, jangan hanya mencari mudahnya yang didiepan mata saja untuk segera mengembalikan kewajiban Terlawan I, hingga sekarang tidak pernah ada action yang nyata untuk mencari dan menemukan asset milik Terlawan I, adalah lebih baik dan berdasarkan rasa keadilan apabila Terlawan I melakukan pelelangan dimuka umum atas asset milik Terlawan I dan bukannya milik Pelawan.

15. Bahwa adalah layak dan berdasarkan hukum, apabila kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk kiranya dapat meletakkan sita jaminanatas obyek tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan hak SHM No.2090 SU No.39/Pondok Cabe Ilir/2004 tertera atas nama Ny.Rach Morry Wardani yang terletak di Pondok Cabe Ilir Pamulang Tangerang Selatan, Propinsi Banten pada saat ini menjadi jaminan hutang dari Terlawan I terhadap kreditur Terlawan II, guna melindungi kepentingan hukum Pelawan selaku pemilik yang sah, untuk tidak dialihkan ataupun dipindah tangankan yang akan sangat merugikan Pelawan.

Bahwa berdasarkan atas segala uraian hukum diatas, dengan ini Pelawan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk kiranya berkenan menjatuhkan pada putusan akhir sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima seluruh perlawanan (Verzet) Pelawan.
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang beritikad baik.
3. Menyatakan Terlawan I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Pelawan.
4. Menyatakan atas pelaksanaan Lelang dimuka umum atas Pelaksanaan Lelang hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan hak SHM No.2090 SU No.39/Pondok Cabe



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ilir/2004 tertera atas nama Ny.Rach Morry Wardani oleh Terlawan III adalah tidak sah dan batal demi hukum.

5. Menyatakan sah dan berharga atas permohonan sita jaminan atas obyek tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan hak SHM No.2090 SU No.39/Pondok Cabe Ilir/2004 tertera atas nama Ny.Rach Morry Wardani yang terletak di Pondok Cabe Ilir Pamulang Tangerang Selatan, Propinsi Banten.

6. Menghukum Terlawan I, II, III untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

7. Dan atau mohon putusan yang seadil-adil.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan untuk Pelawan hadir kuasanya seperti tersebut diatas, untuk Terlawan II hadir di wakili oleh kuasanya Herfino Indra Suryawan, dkk, Karyawan Bank Pundi, beralamat di Jl. RS. Fatmawati No.12 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juli 2016, untuk Terlawan III hadir di wakili oleh kuasanya Diana Hawaty Simanjuntak, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada RFSA Law Firm, beralamat kantor di Ambassade Residence Unit 6-A Kav.5, Kuningan Jakarta Selatan 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Agustus 2016 dan untuk Terlawan I tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diupayakan penyelesaian sengketa secara damai melalui prosedur mediasi dengan mediator : Sdr. Ratmoho, SH.MH, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akan tetapi tidak berhasil sebagaimana ternyata dari Pernyataan Gagal Mediasi, tanggal 12 Oktober 2016, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan melalui mekanisme litigasi dengan dimulai pembacaan perlawanan Pelawan di atas, dan selanjutnya Pelawan menyatakan tetap pada perlawanannya ;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, di persidangan Kuasa Terlawan II telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 31 Oktober 2016, sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Setelah membaca dengan seksama Gugatan PENGGUGAT yang diajukan dalam perkara *a quo*, TERGUGAT I menyampaikan Eksepsi sebagai berikut :



I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan *A Quo* Mengandung *Cacat Error In Persona* Dalam Bentuk Diskualifikasi *Gemis Aanhoedarmigheid* (Salah Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat/Terlawan)

Berdasarkan Gugatan *a quo* jelas dan nyata mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk dikualifikasi salah pihak yang ditarik sebagai TERLAWAN (*gemis aanhoedarmigheid*), hal ini didasarkan alasan sebagai berikut:

- PELAWAN mendalilkan bahwa tidak mempunyai hubungan bisnis dan bukan menjadi bagian dari jajaran Direksi Terlawan I ataupun organ perusahaan Terlawan I lainnya (*vide angka 4 gugatan*);

Berdasarkan fakta yang didalilkan sendiri oleh PELAWAN, jelas membuktikan bahwa PELAWAN tidak mempunyai hubungan bisnis dengan TERLAWAN I sehingga terbukti juga bahwa PELAWAN juga tidak mempunyai hubungan bisnis dengan TERLAWAN II sehingga gugatan *a quo cacat error in persona* dalam bentuk diskualifikasi salah pihak yang ditarik sebagai TERLAWAN (*gemis aanhoedarmigheid*), karena faktanya PELAWAN sendiri telah mengakui bahwa tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan PELAWAN

Oleh karena itu, terhadap permasalahan hukum yang diajukan oleh PELAWAN nyata-nyata mengandung cacat *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi *gemis aanhoedarmigheid* karena salah menarik TERLAWAN II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

2. Gugatan yang Diajukan Oleh PELAWAN Mengandung *Exceptio Dilatoria*, Karena Gugatan Masih Prematur

Mengacu pada dalil PELAWAN pada angka 7 menyampaikan bahwa PELAWAN telah melakukan Pelaporan kepolisian tentang adanya suatu tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh TERLAWAN I

Faktanya sampai dengan saat ini, terhadap laporan PELAWAN tersebut masih belum ada Putusan Pidana yang menyatakan bahwa telah terjadi suatu tindak pidana yang dilakukan oleh TERLAWAN I,



sehingga terhadap dalil PELAWAN tersebut masih harus dibuktikan terlebih dahulu

Dengan demikian, dalil PELAWAN tersebut nyata-nyata mengandung *exceptio dilatoria* karena gugatan yang diajukan masih prematur dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini yakni masih perlu dibuktikan terlebih dahulu mengenai kebenaran adanya penipuan dimaksud melalui proses pidana sampai dengan adanya putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*). Oleh karena itu, patut dan pantas gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa pada prinsipnya TERLAWAN II menolak seluruh dalil-dalil dan uraian yang dikemukakan PELAWAN dalam tiap-tiap butir posita maupun petitum gugatannya, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui dan dinyatakan kebenarannya menurut hukum.

Setelah mempelajari gugatan PELAWAN, pada pokoknya PELAWAN merasa dirugikan dengan adanya pelelangan karena merasa tertipu oleh TERLAWAN I, oleh karena itu TERLAWAN II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat mempertimbangkan dan menerima jawaban serta bantahan TERLAWAN II, sebagai berikut :

1. Mohon Agar Dicatat Dalam Berita Acara Persidangan Mengenai Pengakuan PENGGUGAT dalam Gugatan Dalam Perkara A quo

PENGGUGAT dalam gugatannya telah mengakui fakta-fakta sebagai berikut:

- 1) PELAWAN mengaku pemilik sah atas obyek tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan hak SHM No. 2090 SU No. 39/Pondok cabe Ilir/2004 tertera atas nama Ny. Rach. Morry Wardani (*vide angka 1 gugatan*);
- 2) PELAWAN mengakui bahwa objek tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2090 SU No.39/Pondok Cabe Ilir Pamulang Tangerang selatan, propinsi Banten pada saat ini



menjadi jaminan hutang dari TERLAWAN I terhadap kreditur TERLAWAN II (*vide angka 2 gugatan*);

3) PELAWAN mengakui dan mengetahui bahwa obyek jaminan akan dilakukan lelang penjualan dimuka umum untuk membayar semua kewajiban hutang TERLAWAN I terhadap TERLAWAN II (*vide angka 3 gugatan*);

4) PELAWAN mengakui bahwa PELAWAN tidak mempunyai hubungan bisnis dan bukan menjadi bagian jajaran dari TERLAWAN I ataupun organ perusahaan TERLAWAN I lainnya (*vide bukti angka 4 gugatan*);

5) PELAWAN mengakui bahwa telah bersedia untuk menjadi penjamin atas segala kewajiban TERLAWAN I kepada TERLAWAN II (*vide angka 6 gugatan*);

6) PELAWAN mengakui dan mengetahui bahwa TERLAWAN I telah lalai dalam memenuhi kewajiban hutangnya kepada TERLAWAN II (*Vide angka 8 gugatan*);

Bahwa pengakuan PENGGUGAT tersebut adalah bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1925 KUHPerdato jo. Pasal 174 HIR/Pasal 311 RBg. PENGGUGAT memiliki pinjaman kepada TERGUGAT dan saat ini PENGGUGAT cidera janji (*wanprestasi*) untuk menyelesaikan kewajiban hutangnya. sehingga tidak perlu dibuktikan lagi secara hukum karena telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang-undang (*vide: Pasal 1925 Jo. Pasal 1921 KUHPerdato dan vide: Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH, halaman 728 huruf b tentang Nilai Kekuatan Pembuktian dan vide: Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, halaman 80-81*).

Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah (*Putusan Mahkamah Agung RI No. 1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974*). Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti (*Putusan Mahkamah Agung RI Bo. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971*).



2. TERLAWAN II Menolak Dengan Tegas Dalil-Dalil PELAWAN Pada Angka 9 Dan Angka 10, Karena Faktanya PELAWAN Sebagai Penjamin Dalam Perjanjian Kredit.

PELAWAN pada gugatan a quo angka 9 dan angka 10 menyatakan bahwa yang pada pokoknya PELAWAN sama sekali tidak tahu dan tidak ada pemberitahuan dana masuk pinjaman bank dari TERLAWAN II kepada TERLAWAN I dan belum dilunasi sampai sekarang. Terhadap dalil PELAWAN diatas, TERLAWAN II menolak dengan tegas karena tidak sesuai dengan fakta, faktanya yang terjadi sesuai dengan pengakuan PELAWAN sendiri pada angka 2 gugatan yang mengakui sendiri bahwa objek tanah dan bangunan berupa SHM No. 2090 SU No.39/Pondok Cabe Ilir Pamulang Tangerang selatan, propinsi Banten menjadi jaminan hutang dari TERLAWAN I terhadap kreditur TERLAWAN II, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 101 tanggal 24 Juli 2009 yang dikeluarkan oleh Notaris Emmy Halim,SH.,Mkn, notaris I Jakarta Barat dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2009 tanggal 20 Agustus 2009. Berdasarkan fakta diatas, bahwa dalil PELAWAN mengenai tidak mengetahui pembayaran adalah TIDAK BENAR dan TIDAK MENDASAR, karena faktanya PELAWAN telah tanda tangan didalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 101. Oleh karena itu TERLAWAN II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak seluruh dalil gugatan PELAWAN dalam perkara a quo

3. TERLAWAN II Menolak Tegas Dalil PELAWAN pada Angka 8, Angka 12 sampai dengan angka 14 Gugatan karena TERLAWAN II Berhak Melakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan

PELAWAN dalam gugatannya pada pokoknya menyatakan bahwa keberatan atas tindakan TERLAWAN II dan TERLAWAN III melakukan Parate Eksekusi karena tidak sangat merugikan PELAWAN Terhadap dalil PELAWAN diatas, TERLAWAN II menolak dengan tegas karena karena pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERLAWAN III atas permohonan TERGUGAT II telah memenuhi prosedur dan ketentuan perundang-undangan dengan penjelasan sebagai berikut: Sebagaimana telah disampaikan diatas bahwa TERLAWAN I nyata-nyata melakukan cidera janji (*wanprestasi*) karena telah lalai dalam melakukan kewajiban pembayaran tunggakan angsuran kepada



TERLAWAN II walaupun kepadanya telah dikirimkan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III
Oleh karena itu, akibat wanprestasinya PENGUGAT untuk melakukan kewajiban angsuran kreditnya kepada TERLAWAN II maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 huruf a Perjanjian Kredit, TERLAWAN II berhak untuk mengakhiri pelaksanaan perjanjian kredit ini yang berbunyi sebagai berikut:

" Menyimpang dari apa yang ditentukan pasal 4 dan Pasal 5 tersebut diatas, maka bank dengan seketika tanpa somasi lagi dan suatu peringatan dengan juru sita atau surat-surat lain yang serupa itu tidak diperlukan, untuk menakhiri perjanjian ini, bilamana terjadi salah satu kejadian dibawah ini:

a. Debitur tidak atau belum cukup melakukan salah satu kewajibannya yang ditetapkan dalam Akta ini dan/atau peraturan yang lazim dipergunakan oleh bank, maka debitur berada dalam keadaan lalai; kelalaian mana cukup dibuktikan dengan tidak dilaksanakannya salah satu kewajibannya secara layak dan pada waktunya"

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat g alinea 2 Akta Perjanjian Kredit nomor 101 tanggal 24 juli 209 berbunyi sebagai berikut :

" – Dalam hal Bank mengakhir Perjanjian ini berdasarkan salah satu alasan tersebut diatas, maka:

- a. Kewajiban bank untuk memberi hutang lebih lanjut kepada Debitur segera berakhir;*
- b. Menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas seluruh hutang Debitur serta;*
- c. Tanpa debitur berhak untuk menuntut ganti rugi kerugian dari Bank;pengakhiran perjanjian demikian tidak memerlukan putusan Pengadilan dan dalam hubungan ini, Debitur menyampingkan ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*
- d. Buat selanjutnya akan diatur dalam Pasal 14 dibawah ini;*

Halaman 10 dari ... Hal. Putusan

No.437/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Yang Terhormat,
Sebagaimana telah disampaikan TERLAWAN II bahwa TERLAWAN I telah wanprestasi terhadap perjanjian kredit dan terhadap objek jaminan berupa SHM No. 0209/Pondok Cabe Ilir tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 11794/2009, Peringkat I (pertama), dengan Nilai Pertanggungan Rp. 1.064.062.500,- yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Tangerang berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 09/2009 tanggal 20 Agustus 2009 yang dikeluarkan oleh Notaris Wasito Sudisman, SH.Mkn. Berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6:

“Apabila debitur 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.”

Penjelasan pasal 6 menyatakan bahwa :

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

Pasal 20 ayat (1):

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*

Halaman 11 dari ... Hal. Putusan
No.437/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel



b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor lainnya.*"

Berpegang pada ketentuan Pasal 6 jo. Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tersebut di atas, TERGUGAT I sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang objek jaminan tersebut. Menjual objek jaminan hak tanggungan secara Parate Eksekusi (Eksekusi Langsung) melalui TERGUGAT II sebagai institusi yang memiliki kewenangan untuk melakukan pelelangan.

Faktanya, sampai dengan batas waktu yang diberikan, ternyata TERLAWAN I tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajiban angsuran kreditnya sesuai dengan ketentuan dan syarat dalam Perjanjian Kredit dan jadwal angsuran walaupun telah diberikan teguran maupun peringatan, maka terbukti secara sah TERLAWAN I telah melakukan *cidera janji/wanprestasi (berprestasi buruk)*.

Oleh karena itu, TERLAWAN II secara yuridis dapat mengakhiri Perjanjian Kredit, menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas seluruh hutang Debitur (*incasu TERLAWAN I*) dengan melaksanakan lelang eksekusi atas Jaminan kredit PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 12 Akta Perjanjian Kredit Nomor 484 tanggal 20 September 2013 tentang Peristiwa Kelalaian khususnya ayat 12.1 tersebut diatas.

M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua, Cetakan Kelima Maret 2010, halaman 202 menyatakan : "*Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996, sangat keliru pendapat yang mengatakan eksekusi atas objek Hak Tanggungan tidak dapat diminta atau dilaksanakan selama perjanjian belum jatuh tempo meskipun Debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi. Pendapat dan penerapan yang tepat adalah : apabila Debitur melakukan cidera*

Halaman 12 dari ... Hal. Putusan

No.437/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel



janji, eksekusi sah dan valid dilaksanakan meskipun masa perjanjian belum berakhir. Terhadap pelaksanaan eksekusi yang demikian, Debitur tidak dapat mengajukan partij verzet berdasarkan Pasal 207 HIR, Pasal 225 RBG”.

Berdasarkan fakta tersebut diatas, TERLAWAN II Memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak seluruh dalil gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo

4. TERGUGAT I Menolak Secara Tegas Dalil Angka 11 gugatan PARA PENGGUGAT Yang Mengajukan Permohonan Sita Jaminan (*Consevoir Beslaag*) Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan

Berdasarkan dalil PELAWAN sampaikan pada angka 15 pada pokoknya menyampaikan bahwa guna menghindari adanya penguasaan maupun peralihan objek sengketa kepada orang lain, PELAWAN memohon kepada Majelis Hakim agar diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap tanah dan bangunan objek sengketa.

Terkait dengan permohonan PELAWAN tersebut TERLAWAN II menolak secara tegas karena objek sengketa sudah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan SHT No. 11794/2009 yang memberikan hak istimewa kepada TERLAWAN II berupa hak preferen untuk mendapatkan pelunasan hutang bersumber dari lelang objek jaminan kredit tersebut

Demikian Jawaban TERLAWAN II menanggapi gugatan PELAWAN Perkara No. 437/PDT.G/2016/PN.JKT.SEL., baik eksepsi maupun bantahan pokok perkara yang diajukan dalam jawaban ini, semuanya mempunyai dasar hukum yang didukung dengan fakta-fakta yang benar.

Oleh karena itu, cukup dasar alasan bagi TERGUGAT I meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERLAWAN II untuk seluruhnya;
2. Menghukum PELAWAN untuk membayar semua biaya perkara ;

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak seluruh gugatan PELAWAN atau setidaknya menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan secara hukum TERLAWAN II sebagai Kreditur yang beritikad baik yang dilindungi hak-haknya secara hukum;
3. Menolak gugatan PELAWAN untuk selebihnya;
4. Menghukum PELAWAN untuk membayar semua biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa untuk Terlawan III tidak hadir pada persidangan selanjutnya dan tidak mengajukan apa-apa dan selanjutnya Terlawan III ditinggalkan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan telah mengajukan Replik tertulis, tertanggal 28 Nopember 2016, yang pada pokoknya tetap dengan perlawanannya, sedangkan Terlawan II telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 22 Februari 2017, yang pada pokoknya tetap dengan jawabannya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil perlawanannya, Kuasa Pelawan mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy bermeterai cukup dan telah dileges serta dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, berupa :

1. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Rach Morry Wardani No.3174045804590003, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik No.02090 SU No.39/Pondok Cabe Ilir / 2004 atas nama Rach Morry Wardani, diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy Surat ke Bank Pundi tanggal 20 Desember 2011 yang diajukan oleh David Manariur Nababan selaku Direksi PT.Jeeds Construct dan Rach Morry Wardani, diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Surat Kuasa dari David Manariur Nababan (selaku Direksi PT. Jeeds Construct) dan penerima kuasa Rach Morry Wardani tanggal 19 Januari 2011, diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Surat dari PT. Bank Pundi tanggal 21 Desember 2011, Kepada PT. Jedds Construct tentang Pemberitahuan Persetujuan Penebusan Jaminan SHM No. 220, diberi tanda P-5 ;

Halaman 14 dari ... Hal. Putusan

No.437/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



6. Foto copy Surat Dari PT. Dunia Lelang Indonesia Kepada PT. Jedds Construct tanggal 19 Mei 2016 Tentang Pelaksanaan Lelang, diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy Surat dari PT. Eksekutif Internasional Tbk, Kepada PT. Jedds Construct tanggal 23 Juli 2009 tentang Persetujuan Fasilitas Akseptasi Rekening Koran, diberi tanda P-7 ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Pelawan tidak mengajukan saksi ke persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil jawabannya Kuasa Terlawan II mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotocopy bermeterai cukup dan telah dileges serta dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, berupa:

1. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 3276042911680001 atas nama David Manariur Nababan, diberi tanda T.II-1 ;
2. Foto copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 100 tanggal 24 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Emmy Halim, SH, M.Kn., diberi tanda T.II-2 ;
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 02090/Pondok Cabe Ilir, Kecamatan Pamulang , Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten atas nama Rachmorry Wardani, diberi tanda T.II-3 ;
4. Foto copy Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 11794/2009, Peringkat I (pertama), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Tangerang, peringkat I (pertama) sebesar Rp. 1.064.062.500,- (*satu mi;yard enam puluh empat juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah*), diberi tanda T.II-4 ;
5. Foto copy Akta Pengakuan Hutang Nomor 101 tanggal 24 Juli 2009 yang dikeluarkan oleh Notaris Emmy Hakim SH.Mkn, diberi tanda T.II-5 ;
6. Foto copy Surat Peringatan I (pertama), No. 004/SAM-BPI/II/2015 tanggal 22 Februari 2016 yang ditujukan kepada Debitur PT. Jeeds Constructs (Incasu Terlawan I),, diberi tanda T.II-6 ;
7. Foto copy Surat Peringatan II (kedua), No. 006/SAM-BPI/II/2015 tanggal 15 Maret 2016 yang ditujukan kepada Debitur PT. Jeeds Construct (Incasu Terlawan I), diberi tanda T.II-7 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Surat Peringatan III (ketiga), No. 018/SAM-BPI/III/2016 tanggal 11 Maret 2016 yang ditujukan kepada Debitur PT. Jeeds Constructs (Incasu Terlawan I), diberi tanda T.II-8 ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Terlawan II tidak mengajukan saksi ke persidangan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pelawan dan Kuasa Terlawan II telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 13 April 2017 dan selanjutnya para pihak menyatakan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang, sepanjang belum termuat dalam putusan ini, untuk singkatnya dipandang telah tercakup, telah dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Terlawan II dalam jawaban pertamanya mengajukan eksepsi, antara lain :

Eksepsi tentang Error in Persona.

Dalam dalil gugatan perlawanannya Pelawan dengan tegas mengatakan tidak ada hubungan bisnis dengan Terlawan I, ini juga berarti Pelawan tidak punya hubungan bisnis dengan Terlawan II, sehingga Pelawan telah salah menarik Terlawan II sebagai pihak dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan perlawanan Pelawan dapatlah menyimpulkan bahwa Pelawan mengajukan gugatan perlawanan kepada Terlawan II karena sertipikat tanda bukti hak atas tanah milik Pelawan berada dalam penguasaan Terlawan II, sehingga adalah wajar bila Pelawan mengajukan perlawanan terhadap Terlawan II.

Eksepsi tentang Gugatan Prematur.

Halaman 16 dari ... Hal. Putusan
No.437/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam posita perlawanannya Pelawan mendalihkan telah melaporkan persoalan a quo kepada pihak kepolisian, seharusnya Pelawan menunggu dulu sampai proses di kepolisian selesai baru perkara a quo dijalankan.

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim tidak ada keharusan tentang mendahulukan perkara pidana atau perdatanya, bahkan antara perkara pidana dan perdata bisa berjalan bersamaan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi Terlawan II tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang, bahwa pokok gugatan perlawanan adalah: Pelawan sebagai pemilik yang sah atas tanah SHM No. 02090 Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pamulang, Desa Pondok Cabe Ilir, telah ditipu dan di iming-iming serta diberikan janji manis melalui tipu daya oleh Terlawan I, sehingga Pelawan bersedia menjadi penjamin seluruh kewajiban hutang Terlawan I kepada Terlawan II. Akhirnya tanah SHM No. 02090 Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pamulang, Desa Pondok Cabe Ilir milik Pelawan diikat dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan atas hutang Terlawan I kepada Terlawan II. Tiba waktu jatuh tempo ternyata Terlawan I tidak membayar hutangnya kepada Terlawan II sehingga tanah SHM No. 02090 Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pamulang, Desa Pondok Cabe Ilir milik Pelawan disita dan akan dijual lelang oleh Terlawan III yang hasilnya akan dipakai untuk melunasi hutang Terlawan I.

Menimbang, bahwa atas kronologi kejadian tersebut Pelawan mohon agar Terlawan I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan pelelangan yang dilaksanakan oleh Terlawan III atas tanah SHM No. 02090 Propinsi Banten, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pamulang, Desa Pondok Cabe Ilir milik Pelawan dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Menimbang, bahwa atas gugatan perlawanan Pelawan tersebut telah dibantah oleh Terlawan II dan Terlawan III, sehingga yang pertama kali dibebani pembuktian adalah Pelawan.

Halaman 17 dari ... Hal. Putusan

No.437/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya Pelawan telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana terinci dalam Bukti P-1 sampai dengan P-7 tersebut di atas.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati secara saksama seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan, ternyata tidak satupun yang bisa membuktikan atau menggambarkan adanya tipu daya, iming-iming maupun janji-janji manis yang dilakukan oleh Terlawan I kepada Pelawan. Sejauh yang ada hanyalah Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Pelawan, sertipikat tanda bukti hak dan surat-menyurat antara Terlawan II dan Terlawan III, itu semua bukanlah bukti tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan I.

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan tidak bisa membuktikan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan harus dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar dan seluruh gugatan perlawanan Pelawan harus ditolak untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan perlawanan Pelawan ditolak, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar seluruh ongkos perkara yang besarnya akan diperhitungkan dalam diktum putusan ini.

Mengingat dan memperhatikan ketentuan perundang-undangan dan hukum yang berkaitan :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan II.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak benar.
2. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.....

Halaman 18 dari ... Hal. Putusan

No.437/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Selasa** tanggal **2 Oktober 2017** oleh **DJOKO INDIARTO, SH. MH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **AGUS WIDODO, SH; MHum.** dan **SUDJARWANTO, SH., MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **16 Oktober 2017** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut di atas dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota Majelis tersebut di atas, dibantu oleh **Zuli Farmi, SH.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

AGUS WIDODO, SH. Mhum.

DJOKO INDIARTO, SH.MH

SUDJARWANTO, SH., MH.

Panitera Pengganti,

ZULI FARMI, SH.

Halaman 19 dari ... Hal. Putusan

No.437/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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