



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

NOMOR 784/PDT/ 2022/ PT DKI

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

**Linaningsih Siswanto**, perempuan lahir di Malang pada tanggal 25 Mei 1972, agama Kristen, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Citra Garden 5 Blok E-1/14 Rt.001 Rw.016 Kel. Pegadungan Kec. Kalideres Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

#### M e l a w a n :

1. **PT.Bank Rakyat Indonesia, cabang Kalideres**, Beralamat di Komplek Perumahan Daan Mogot Baru Jalan Tampak Siring Blok KJH.Nomor 3 & 3 A Kalideres Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING** semula **TERGUGAT** ;

2. **Pemerintah Republik Indonesia, Cq Kementerian Keuangan Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta Cq Kantor KPKNI Jakarta II**, beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10 Rt.03 Rw.01 Senen Kecamatan Senen Kota Jakarta Pusat DKI Jakarta, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi No.

784/Pdt/2022/PT.DKI tanggal 14 November 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatan tertanggal, 09 September 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam register Nomor , 647 /Pdt.G / 2020/PN.Jkt.Brt. tanggal 11 September 2020, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah Pemilik secara sah Sertifikat Hak Guna

Halaman 1 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor : 13532 / Kelurahan Pegadungan, Luas 40 m<sup>2</sup>, yang terletak di Komplek Ruko Golden Palm Residence Montgomery No 18, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, atas nama Linaningsih Siswanto, dengan batas - batas tanah sebagai berikut,

Utara : Ruko Kosong (pemilik tidak diketahui)

Selatan : Ruko Kosong (pemilik tidak diketahui)

Barat : Rumah Ibu Merry

Timur : Jalan

2. Bahwa pada tanggal 30, bulan maret, tahun 2017, telah terjadi perjanjian pinjam meminjam dana kredit modal kerja antara PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, dengan nomor perjanjian 48 tahun 2017, penggugat sebagai komisaris dan sekaligus pemilik agunan, dengan tergugat, yang kemudian dilakukan perubahan kredit, dengan nomor perjanjian 14 tahun 2017, kemudian dengan perubahan atas nama kredit beserta penambahan menjadi Rp 2000.000.000,- (dua milyar rupiah).

3. Bahwa fasilitas pinjaman uang berupa kredit rekening koran dari tergugat akan digunakan oleh pihak penggugat untuk keperluan tambahan modal kerja usaha perdagangan besi dan baja.

4. Bahwa dalam perjanjian pinjam meminjam, penggugat sebagai pemilik agunan dari pinjaman yang melalui PT. Bhakti Pertiwi Nusantara Raya, yang mana penggugat juga sebagai komisarisnya, meminjam dana kredit modal kerja sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang disertai perubahan diantaranya berubahnya penggugat langsung sebagai atas nama peminjamnya dan disertai penambahan modal kerja sehingga menjadi total sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), adapun agunan kredit tersebut adalah Bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 13532 / Kelurahan Pegadungan, Luas 40 m<sup>2</sup>, yang terletak di Komplek Ruko Golden Palm Residence Montgomery No 18, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, atas nama Linaningsih Siswanto, untuk selanjutnya mohon disebut sebagai TANAH SENKETA.

5. Bahwa dalam perjalanannya penggugat telah terbukti lancar dan tertib membayar bunga sebagaimana dalam perjanjian, sejak awal kredit pada tahun 2017 hingga perubahannya, sampai terjadi kelesuan usaha pada akhir tahun 2018. Pada saat kemunduran usaha tersebut penggugat telah berterus terang kepada tergugat agar dapat diturunkan pembayaran bunganya dari kurang lebih Rp 21.000.000,- menjadi sesuai keadaan kemampuan penggugat yaitu sebesar Rp 5000.000,-

Namun atas permohonan tersebut ditolak oleh tergugat dan tergugat hanya

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



memberikan pengurangan menjadi Rp15.000.000,- yang mana angka tersebut masih diluar kemampuan penggugat.

6. Bahwa sekalipun dalam kondisi yang sangat terbatas penggugat tetap berusaha beritikad baik dengan tetap kooperatif menyetujui penawaran dari tergugat sebesar Rp 15.000.000,- tersebut. Hal itu sebagai itikad baik dan karena penggugat juga dijanjikan dalam waktu kurang lebih 6(enam bulan) akan ditinjau kembali untuk penurunan bunga, dan untuk menghargai kepentingan reputasi tergugat. Penggugat juga kooperatif terhadap semua panggilan tergugat dan semua upaya yang dimaksudkan untuk mencari cara penyelesaian, yang tentunya masih dalam kemampuan daya upaya dan jangkauan penggugat.

7. Namun upaya penggugat secara maksimal membayar Rp 15.000.000,- hingga sampai 8(delapan bulan) juga tidak kunjung mendapatkan peninjauan kembali, hal itulah yang menyebabkan kondisi kredit penggugat semakin sulit.

8. Sekalipun begitu dikarenakan penggugat tidak dapat terus menerus tanpa peninjauan kembali sebagaimana yang dijanjikan, namun sebagai konsekuensinya penggugat rela menjual aset agunan yang dijaminan kepada tergugat, namun dengan harga pasaran wajar tanpa lelang, sebagai langkah win win solution. Karena penjualan lelang tentu cenderung tidak ada pengurangan bunga, denda, bahkan muncul biaya lelang dan lain sebagainya, dan cenderung menjual secara secepatnya sebatas nilai hutang, tentu ini membuat penggugat sangat rugi dan terus terpuruk hilang aset tak bersisa.

9. Pada tanggal 27 Agustus 2020 tergugat melayangkan surat pemberitahuan penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelang, yang akan dilakukan melalui KPKNL Jakarta II, pada hari kamis 17 September 2020, di KPKNL Jakarta III, : Jl Prajurit KKO Usman dan Harun, no 10, Kecamatan Senen, Kota Jakarta pusat, DKI Jakarta.

10. Atas pemberitahuan tersebut penggugat sangat keberatan mengingat penetapan harga lelangnya rendah sebagaimana penggugat khawatirkan dan hanya di sesuaikan dengan pengambilan kredit yaitu sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dimana untuk pasaran ruko tersebut saat ini telah mencapai 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

11. Bahwa penggugat berkeberatan dengan tindakan lelang dari tergugat dikarenakan penggugat sudah bersedia menjual secara



mandiri, dan juga karena tindakan tersebut sangat merugikan penggugat antara lain sebab harga yang sangat rendah tidak sesuai pasaran, biaya yang dibebankan tinggi, termasuk bunga, denda, bea lelang, serta tidak adanya potongan, dan lain sebagainya.

**12.** Bahwa dalam surat surat yang dibuat oleh tergugat berupa SPPK atau Surat Penawaran Putusan Kredit baik sejak pada tahun 2017 maupun 2018 (B233/KCP-XV/ADK/SPPK/06/2018, serta pada tahun 2019(B508/KC-XV/ADK/SPPK/03/2019, juga dalam surat perjanjian kredit yang mengikutinya, diantaranya surat persetujuan kredit no:48 tahun 2017,nomor 14 tahun 2018, kemudian surat pemindahan dan penyerahan hak tagihan(cessie) yang mengikuti keduanya, diantaranya : no B/KCP-XV/ADK/PJ-07/03/2017 dan surat cessie no B/KCP-XV/ADK/PJ-07/06/2018. Bahwa atas draft surat itu semua yang telah ditandatangani semua pihak terdapat pasal-pasal yang sangat sepihak dan sangat menekan posisi hukum penggugat, hal tersebut sudah seharusnya diberitahukan kepada penggugat sebab pentingnya hal tersebut, karena menyangkut subjektifitas tergugat yang bisa berpotensi sangat merugikan penggugat sebagai nasabah kredit. Adapun kesediaan penggugat menandatangani pada waktu itu dikarenakan lemahnya posisi penggugat, tidak adanya pilihan dan juga tidak diberi kesempatan dengan dibacakannya point-point pentingnya yang tidak penggugat sadari waktu itu. Hal tersebut diantaranya kewenangan yang berlebih pada surat SPPK tahun 2018 tentang aturan syarat syarat umum kredit pada point ketiga: yaitu tindakan bebas memasuki tanah pekarangan, tindakan memasang papan pengumuman yang bertentangan dengan hak kepemilikan secara perdata.klausul publikasi : debitur dianggap telah memberi ijin untuk pemasangan stiker/ palng penguasaan bank, dll. Kemudian aturan klause sell down (yang juga tersebut dalam perjanjian kredit nomer 14 tahun 2018,pasal 7, dan perjanjian sebelumnya dengan nomer 48 tahun 2017, pasal 23): secara sepihak tergugat berhak untuk menjual sebagian/seluruh, mengalihkan hutang/cessie dan dalam aturan tersebut pihak penggugat dianggap menerima tanpa syarat dan tanpa ada kekuasaan sama sekali. Kewenangan yang berlebih pada SPPK tahu 2019 : Hal hal yang harus dilaksanakan, point 8.Pemeriksaan: tergugat berhak menempatkan orang dalam rangka supervisi terhadap administrasi pembukuan.hal tersebut adalah tindakan diluar kaidah perdata pinjam meminjam dan

Halaman 4 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



lebih kepada tindakan intervensi internal rumah tangga perusahaan debitur. Klausula pelaporan "data informasi nasabah", tentang pemberian kuasa debitur kepada kreditur, point 2, menyatakan kuasa tidak dapat berakhir karena sebab apapun termasuk sebagaimana diatur pada pasal 1813,1814, 1816, KUHPerduta. Artinya pihak tergugat membuat aturan sendiri dan tidak mau tunduk pada ketentuan perdata yang ada berlaku di Indonesia. Kemudian pada surat cessie no B/KCP-XV/ADK/PJ-07/06/2018, mengatur pemindahan atau pengambil alihan (cessie), dari pihak debitur kepada kreditur terhadap objek penagihan baik yang sudah ada maupun yang akan ada, dari kalimat tersebut dapat disimpulkan bahwa atas akad tersebut tidak dijelaskan yang menjadi objek peralihan, ditambah lagi kalimat yang "akan ada", artinya masih belum jelas, maka atas sesuatu yang tidak jelas seharusnya tidak boleh dilakukan akad peralihan dan akad tersebut batal demi hukum.

**13.** Bahwa atas segala hal yang tidak semestinya ada dalam perjanjian kredit sebagaimana tersebut dalam point 11 diatas, dan semua hal yang berlebihan tersebut juga tidak dibacakan dan dipahami pokok-pokok yang penting didalam waktu akad, maka tidak lebih adalah suatu bentuk penerapan klausul baku yang dilarang atau yang secara hukum jelas melanggar aturan perlindungan konsumen.

**14.** Bahwa berdasarkan Undang undang nomer 8 tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen, Bab V, pasal 18, (2), pelaku usaha dilarang mencantumkan klausul baku (yaitu segala aturan sepihak dan mensyaratkan banyak hal, yang disiapkan terlebih dahulu dan merugikan konsumen) yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak bisa dibaca secara jelas, atau pengungkapannya sulit dimengerti. (3) setiap klausul baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2, dinyatakan batal demi hukum.

**15.** Bahwa perbuatan tergugat yang jelas-jelas mencantumkan klausul baku adalah perbuatan yang salah dan merupakan suatu bentuk PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

**16.** Bahwa berdasar pasal 1320 KUH Perdata, syarat sah perjanjian ada 4, dua diantaranya syarat subjektif yaitu adanya kesepakatan (tidak ada tindakan paksaan, penipuan, ada yang disembunyikan, kekhilafan, sesat, keliru, dan persepsi yang salah terhadap subjek dan objek), kemudian syarat kecakapan, atas kedua syarat ini jika tidak terpenuhi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Syarat berikutnya adalah syarat objektif yaitu atas objek atau hal tertentu, kemudian atas sebab yang halal, yang mana bila tidak dipenuhi syarat tersebut maka dapat batal demi hukum.

**17.** Bahwa berdasarkan peraturan bank Indonesia No 14/15/PBI/2012, Penyelesaian kredit melalui restrukturisasi bila debitur mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, langkah yang harus diambil adalah pengurangan tunggakan pokok, penurunan suku bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit )”.

**18.** Bahwa berdasarkan Surat Keputusan MA Nomor : 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 dapat diketahui bahwa tidak bisa dibenarkan melakukan penjualan objek hipotek oleh kreditur melalui lelang tanpa ada putusan dari Pengadilan Negeri setempat (FIAT KETUA PENGADILAN SETEMPAT), maka apabila tetap dilakukan adalah BATAL DEMI HUKUM.

**19.** Bahwa sekalipun penggugat mengalami kemacetan, yang mana disebabkan situasi kelesuan usaha, bukan kesengajaan dan atas dasar hubungan perbankan yang pernah terjalin lancar dan baik, penggugat juga telah merelakan penjualan atas aset secara sukarela dengan harga wajar, maka sudah sepatutnya mendapatkan keringanan pembayaran hingga aset terjual sendiri dengan wajar, peluang pengurangan tunggakan pokok, bunga, denda serta biaya lainnya. Bukan dengan hanya mengejar penjualan secara rendah sebatas pinjaman dan dilakukan secepat-cepatnya.

**20.** Bahwa rentetan tindakan tergugat sebagaimana tersebut diatas, dan berujung kepada langkah penjualan lelang dengan harga rendah dan seterusnya, meskipun, membuat para penggugat dan keluarga penggugat terkejut, was-was serta tertekan.

**21.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka untuk tidak diadakan peralihan hukum terhadap tanah sengketa, yaitu lelang, eksekusi, dan seterusnya sebelum putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap.

**22.** Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan atas bukti-bukti yang otentik, maka sesuai Pasal 180 HIR, segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan

Halaman 6 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dilaksanakan) terlebih dahulu UitVoorbaar Bijjvooraad meskipun ada upaya hukum dari TERGUGAT.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas maka perkenankanlah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memanggil para pihak, kemudian memeriksa dan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

## PRIMER.

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Mengabulkan permohonan penggugat untuk mendapatkan kesempatan kebijakan lain, seperti pengurangan tunggakan pokok, penghapusan bunga dan denda.
3. Mengabulkan permohonan penggugat untuk menjual sendiri atas agunan tersebut dengan harga pasaran yang wajar.
4. Menyatakan bahwa tindakan tergugat menolak angsuran sesuai kemampuan penggugat sekalipun penggugat juga rela dilakukan penjualan secara mandiri sesuai harga pasar, tidak melaksanakan peninjauan sebagaimana yang dijanjikan, tidak diberikannya kesempatan kebijakan lain, seperti pengurangan tunggakan pokok, penghapusan bunga, denda, perpanjangan jangka kredit, dan tergugat hanya mengejar lelang dengan harga sebatas hutang saja, adalah tidak sesuai dengan skema penyelamatan kredit macet nasabah yang kooperatif, hal tersebut adalah bentuk kesewenangan dan merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
5. Menyatakan bahwa semua akad terkait kredit, yaitu SPPK tahun 2017 maupun 2018 (B233/KCP-XV/ADK/SPPK/06/2018, serta pada tahun 2019(B508/KC-XV/ADK/SPPK/03/2019, dan surat perjanjian kredit no14 2018, surat perjanjian sebelumnya no :48 tahun 2017, kemudian surat pemindahan dan penyerahan hak tagihan cessie: no B/KCP-XV/ADK/PJ-07/03/2017 dan surat cessie no B/KCP-XV/ADK/PJ-07/06/2018, karena semua mengandung unsur klausul baku, maka akad tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum.
6. Menyatakan bahwa perbuatan tergugat yang mencantumkan klausul baku adalah perbuatan yang salah dan merupakan suatu bentuk PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
7. Menyatakan penjualan objek jaminan oleh kreditur melalui lelang tanpa ada putusan dari Pengadilan Negeri setempat, sebagaimana Surat Keputusan MA Nomor : 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984, maka tindakan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan batal secara hukum.

Halaman 7 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan secara hukum bahwa tidak boleh diadakan peralihan atau perbuatan hukum, lelang, eksekusi, dan seterusnya, terhadap tanah sengketa, dan batal demi hukum segala peralihannya.
9. Menyatakan bahwa permohonan lelang yang dilakukan tergugat kepada turut tergugat ADALAH TIDAK SAH dan merupakan perbuatan melawan hukum.
10. Menghukum kepada tergugat untuk selanjutnya tidak melaksanakan lelang terhadap tanah sengketa, sebelum adanya PUTUSAN DALAM PERKARA INI YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP.
11. Menetapkan pelelangan terhadap Obyek Sengketa tidak sah untuk ditunda atau dibatalkan karena melanggar hukum, sampai putusan perkara ini berkekuatan tetap.
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilakukan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bijvoorat), walaupun ada upaya hukum lain dari tergugat.
13. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara.

## SUBSIDAIR.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 23 Maret 2021 yang mengatakan sebagai berikut:

### A. DALAM EKSEPSI :

#### I. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa Dalam merumuskan gugatan sesuai hukum acara, suatu petitum harus didasari oleh adanya dalil-dalil tentang hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari petitum (*middelen van den eis*).  
  
Namun, apabila diperhatikan secara cermat baik dalam posita/fundamentum petendi yang menjadi dasar dari petitum gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan kesalahan apa yang dilakukan oleh Tergugat.
2. Bahwa Yang dimaksud Obscuur Libel dalam gugatan ialah surat gugatan yang tidak jelas/tidak terang dan kabur. Sebab kejelasan suatu surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan.

Halaman 8 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI

#### 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)



3. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya penggugat berkeberatan dengan tindakan lelang dari tergugat dikarenakan penggugat bersedia menjual secara mandiri, tetapi sampai dengan tanggal penetapan lelang 27 Agustus 2020 penggugat tidak terbukti melakukan upaya penjualan secara mandiri.
4. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya berkeberatan *"adapun kesediaan penggugat mendandatangani pada waktu itu dikarenakan lemahnya posisi Penggugat, tidak adanya pilihan dan juga diberikan kesempatan dengan dibacakan point0point pentingnya yang tidak Penggugat sadari waktu itu"*, dengan surat-surat perjanjian kredit yang sudah dibuat dan ditandatangani para pihak dihadapan Notaris yang pasti dibacakan berdasarkan pasal 16 Ayat (2) huruf M Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris *"membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;"*

Dan didalam Persetujuan Membuka Kredit nomor 14 tanggal 26 Juni 2018 dalam Pasal 10 disebutkan **"Segera setelah saya , Notaris, membacakam Akta ini kepada penghadap dengan dihadiri para saksi....dst**

Jadi dalil Penggugat dalam posita Perjanjian Kredit tidak disebutkan adalah tidak berdasar, mana mungkin penggugat menandatangani surat-surat perjanjian kredit tersebut jika penggugat berkeberatan atas surat pernanjnian tersebut .

Berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan adanya 4 (Empat) syarat sahnya suatu perjanjian,yakni :

1. Adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat seutu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab (causa) yang halal

Kesepakatan yang dimaksud diatas membutuhkan Tandatangan artinya dengan sudah ditandatangani oleh Para Pihak maka Para Pihak sudah dinyatakan



SEPAKAT

Bagaimana bisa penggugat saat ini baru berkeberatan dengan perjanjian yang sudah ditandatangani oleh penggugat dan para pihak, jika penggugat berkeberatan seharusnya disampaikan pada saat sebelum penggugat menandatangani perjanjian tersebut.

5. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya pada pokok-pokok dalam perjanjian kredit dimaksud tidak dibacakan dan dipahami pokok-pokok penting didalam waktu akad, Bagaimana mungkin para pihak menandatangani satu surat perjanjian tanpa mengetahui isi dari perjanjian tersebut.
6. Bahwa Penggugat dalam positanya nomor 16 mencantumkan Pasal 1320 KUH Perdata :  
*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*  
1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*  
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*  
3. *suatu pokok persoalan tertentu;*  
4. *suatu sebab yang tidak terlarang*

Tetapi Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan tergugat bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut diatas.

7. Bahwa Penggugat dalam positanya nomor 17 mencantumkan Peraturan Bank Indonesia No: 14/15/PBI/2012 yang tidak dicantumkan Bab dan Pasal berapa tidak berdasar, karena Tergugat sudah melakukan langkah Rekrurisasi terhadap Kredit Penggugat dengan bukti AKTA PERJANJIAN RESTRUKTURISASI KREDIT No 29 tanggal 25 Maret 2019
8. Bahwa Dikarenakan Penggugat telah Cidera Janji maka Tergugat telah memberi surat Peringatan 1,2 dan 3 kepada Penggugat dengan rincian:

1. Surat peringatan 1 nomor B.2850/KC-XV/ADK/12/2019 tanggal 11 Desember 2019
2. Surat Peringatan 2 nomor B.113/KC-XV/ADK/01/2020 tanggal 13 Januari 2020
3. Surat Peringatan 3 nomor B.629/KC-XV/ADK/03/2020 tanggal 12 Maret 2020

Menanggapi posita Penggugat nomor 18, Penggugat

Halaman 10 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



mendalilkan “Bahwa berdasarkan Keputusan MA Nomor: 3021/K/Pdt/1984 Tertanggal 30 Januari 1984 dapat diketahui bahwa tidak bisa dibenarkan melakukan penjualan objek hipotek oleh kreditur melalui lelang tanpa ada putusan dari Pengadilan Negeri setempat (FIAT KETUA PENGADILAN SETEMPAT), maka apabila tetap dilakukan adalah BATAL DEMI HUKUM”

Tetapi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut*

Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut diatas Tergugat memiliki hak menjual Objek Hak Tanggungan tersebut.

Posita tersebut juga bertentangan dengan Akta Perjanjian Restrukturisasi nomor 29 tanggal 25 Maret 2019 Pasal 9 Angka 7 “Jika kredit menjadi macet, Bank mempunyai hak untuk menyelesaikan dengan bantuan pihak ketiga, antara lain KPKNL, Pengadilan Negeri, Balai lelang swasta dan lain-lain”

#### MAKA

Gugatan a quo telah cukup beralasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang tidak terang, tidak jelas/kabur (*obscuur libel*). Sehingga gugatan Penggugat dalam perkara a quo juga terkualifisir sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*).

#### II. Kompetisi Relatif (Relative Competentie)

##### 1. Bahwa

Kompetensi relatif berkaitan dengan wilayah hukum dari suatu pengadilan dalam satu lingkungan peradilan yang sama, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR.

Pasal 125 ayat (2) dan Pasal 133 HIR mengatur bahwa pengajuan eksepsi kewenangan relatif harus disampaikan



pada sidang pertama dan bersamaan pada saat mengajukan jawaban pertama terhadap materi pokok perkara. Eksepsi kewenangan relatif hanya dapat diajukan bersama-sama dengan penyampaian jawaban pertama. Tidak terpenuhinya syarat tersebut, mengakibatkan hak tergugat untuk mengajukan eksepsi menjadi gugur.

Berdasarkan Akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit No 29 tanggal 25 Maret 2019 Pasal 10 Pihak Penggugat dan Tergugat memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di kantor Kepaniteraan Negeri Tangerang.

**MAKA** Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *A Quo* untuk **menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima.

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain terhadap Eksepsi tersebut, Tergugat dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut :
2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
4. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
5. Bahwa Hubungan Hukum yang terjadi antara Tergugat

*Halaman 12 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI*



dengan Penggugat

,yaitu hubungan antara Kreditur (Tergugat) dengan Debitur (Penggugat) sejak tanggal 30 Maret 2017 sesuai dengan Akta Pembukaan Kredit No 48 Tanggal 30 Maret 2017.

Dimana penggugat menjabat sebagai Komsaris pada PT BAKTI PERTIWI NUSANTARA RAYA yang menerima fasilitas kredit modal kerja sebesar Rp 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan sehingga kredit tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 30 maret 2018.

Selanjutnya terjadi pelunasan pada tanggal 26 Juni 2018 sesuai dengan Keterangan Pinjaman Lunas No: B.234/KCP-XV/ADK/06/2018

Kemudian Penggugat kembali mengajukan Kredit Modal Kerja Dinamis sesuai dengan akta persetujuan membuka kredit no 14 tanggal 26 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Notaris I Yoman Pageh, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat, dengan plafond pinjaman sebesar Rp.2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) dnegan jangka waktu 12 bulan sehingga pinjaman tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya 26 Juni 2019.

Dalam perjalanan kreditnya penggugat menyampaikan kepada tergugat atas kesulitan keuangan yang hadapi Penggugat, kemudian Tergugat menanggapi positif dengan melakukan Restrukturisasi dibuktikan dengan Akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit nomor 29 tanggal 25 Maret 2019 dengan jangka waktu 24 (Dua Puluh Empat ) Bulan terhitung sejak 25 Maret 2019 sampai dengan 25 Maret 2021.

6. Bahwa

Atas fasilitas kredit tersebut, Penggugat telah memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bagunan (SHGB) Nomor 13532/Pegadungan atas nama Linaningsih Siswanto (Penggugat), Terhadap agunan untuk menjamin pemberian fasilitas kredit tersebut yakni SHGB Nomor 13532/Pegadungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tangungan nomor 114/2018 dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tangungan Peringkat Pertama Nomor 05537/2018 senilai Rp 2.200.000.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Juta Rupiah).

7. Bahwa

Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya Tergugat mencantumkan Klausul Baku dalam Surat Perjanjian Kredit yang bertetangan dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan



konsumen Bab V Pasal 18 :

- (1) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti
- (2) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.

Dalam hal ini jelas bahwa Penggugat tidak memahami maksud dari Klausul Baku menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen Bab V Pasal 18 tersebut diatas karena Perjanjian Kredit sangat jelas terlihat, dapat dibaca secara jelas dan sangat mudah dipahami dengan bukti bahwa Tergugat menandatangani Perjanjian Kredit tersebut, jadi tidak jelas PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang mana yang dimaksud Penggugat

8. Bahwa

Dalam perjalanan kreditnya, ternyata Penggugat menunggak atas pembayaran angsuran bunga dan pokok pinjaman, Penggugat tidak lagi membayarkan kewajibannya kepada Tergugat terhitung sejak November 2019. Dengan menunggaknya pembayaran kewajiban berupa angsuran bunga dan pokok, maka sesuai dengan Pasal 9 huruf C angka 1 Akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit yaitu:

**“Debitur dengan ini memberi kuasa kepada BANK untuk sewaktu-waktu atau apabila BANK menganggap perlu terutama jika debitur wanprestasi, wanprestasi mana tidak perlu dibuktikan lagi melainkan cukup dengan tidak dipenuhinya salah satu ketentuan dalam perjanjian ini dan atau menurut BANK, kredit yang diberikan dinyatakan macet...dst”**

Sehingga dalil pada posita gugatan yang mengatakan bahwa Tergugat Pelawan tidak pernah memberikan izin kepada siapapun untuk melelang atas wanprestasi adalah suatu alasan yang tidak berdasar, karena sudah jelas dalam Pasal 8 Addendum Perjanjian Perpanjangan waktu dan

Halaman 14 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



Penambahan kredit (suplesi), Pelawan mengetahui apabila **wanprestasi “BANK TIDAK PERLU DIBUKTIKAN LAGI CUKUP DENGAN TIDAK DIPENUHINYA KETENTUAN DALAM PERJANJIAN INI....dst”**

9. Bahwa

Karena Penggugat **telah tidak memenuhi** kewajibannya tersebut sesuai perjanjian kredit yang berakibat **kreditnya menjadi menunggak**, oleh karenanya sesuai dengan hukum perjanjian Penggugat sudah memenuhi kategori **wanprestasi/cidera janji**.

Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila :

1. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
2. tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
3. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Dengan **cidera janji/wanprestasi** Pelawan tersebut, Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, atas dasar **Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak** untuk melakukan eksekusi lelang atas obyek sengketa (Parate Eksekusi).

10. Bahwa

Atas keterlambatan pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat, ada iktikad baik dari Tergugat mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat, antara lain :

1. Surat peringatan 1 nomor B.2850/KC-XV/ADK/12/2019 tanggal 11 Desember 2019
2. Surat Peringatan 2 nomor B.113/KC-XV/ADK/01/2020 tanggal 13 Januari 2020
3. Surat Peringatan 3 nomor B.629/KC-XV/ADK/03/2020 tanggal 12 Maret 2020



Atas iktikad baik dari Tergugat telah melakukan penagihan lisan dan mengirimkan Surat Peringatan 1,2 dan 3 dengan harapan Penggugat dapat menjual sendiri Agunan tersebut, namun Penggugat tetap tidak memberikan respon positif untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Tergugat

Adapun jumlah yang harus diselesaikan oleh Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

Sisa Pokok	:	Rp1.997.900.00,-
Bunga Berjalan	:	Rp 330.106.763,-
Denda	:	Rp 9.624.649,-
Denda Bejalan	:	Rp 333.388,-
Total	:	Rp2.337.964.80.-

Meskipun telah diberikan kesempatan menyelesaikan segala kewajibannya melalui Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, Penggugat tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya melunasi kredit, oleh karenanya dalam rangka penyelesaian kredit Tergugat melalui lelang eksekusi, Tergugat telah mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Jakarta II.

11. Bahwa Karena kondisi demikian, maka upaya terakhir yang dilakukan untuk melunasi tunggakan Pelawan, yaitu dengan Pelelangan Hak Tanggungan atas SHGB Nomor 13532/Pegadungan sebagaimana amanat Pasal 6 Jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang berbunyi sbb

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

Pasal 6 tersebut diatas ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan materiil. Pasal tersebut memberikan pengertian menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum mempunyai arti **tanpa harus minta fiat dari ketua pengadilan.**

Hal ini sesuai dengan pengertian di dalam kamus hukum bahwa pengertian parate eksekusi adalah

*Halaman 16 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI*



Pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim), sehingga eksekusi obyek jaminan tanpa melalui fiat dari ketua pengadilan.

Penggugat menolak dengan tegas dalil Pelawan dalam **Posita gugatannya** dimana yang pada intinya Pelawan mendalilkan bahwa dalam melakukan pengosongan, penyitaan maupun eksekusi terhadap agunan harus melalui fiat Ketua Pengadilan sehingga apabila dilakukan tidak melalui fiat Ketua Pengadilan maka hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

Dalil-dalil Penggugat yang demikian jelas **sangat mengada-ada, menyesatkan dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya**, sehingga **patut dikesampingkan**.

12. B a h w a Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- harus ada perbuatan;
- perbuatan itu harus melawan hukum;
- ada kerugian;
- ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- ada kesalahan (schuld);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas nyata-nyata dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat beserta pelaksanaan eksekusi lelang objek perkara yang dimohonkan Tergugat kepada KPKNL sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik UUHT maupun Peraturan Pelaksanaan Lelang dan sudah memperhatikan asas-asas kepatutan serta tidak merugikan Penggugat, oleh karenanya secara yuridis **tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum**.

**MAK A**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *A Quo* untuk **menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat** atau setidaknya menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Turut Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 23 Maret 2021 yang mengatakan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

### 1. Eksepsi Gugatan *Error in Persona*

a. Bahwa Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat kepada Turut Tergugat merupakan Gugatan yang salah alamat.

b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016) :

*“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”*

c. Bahwa pelelangan yang dilakukan Turut Tergugat tersebut merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat, dan apabila ada permintaan lelang yang syarat dan ketentuannya telah dipenuhi **sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka sesuai dengan Pasal 13 PMK 27/2016, Turut Tergugat tidak boleh menolaknya**

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### 2. Eksepsi Mohon dikeluarkan sebagai Pihak

a. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016, apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual/pemilik barang dalam hal ini adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kalideres *in casu* Tergugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK 27/2016 yang menyatakan bahwa :

Halaman 18 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



(2) “Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual”

(3) “Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat ( 1 )”

b. Bahwa selain itu, Tergugat dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat telah membuat Surat Pernyataan Nomor B-1545/KC-XV/ADK/07/2020 tanggal 8 Juli 2020 yang pada intinya menyatakan bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kalideres (*in casu* Tergugat) **bertanggung jawab apabila terjadi gugatan pidana maupun perdata yang diajukan oleh pihak manapun sepanjang terkait keabsahan pengikatan agunan dan permohonan lelang serta menjamin dan membebaskan Pejabat Lelang dari KPKNL dari tuntutan ganti rugi/dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari.**

c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditur *in casu* Tergugat. Sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

### 3. Eksepsi *Obscuur Libel* (Kabur dan tidak jelas)

a. Bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel*, surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas; Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).

b. Bahwa dalam Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat tidak ada dalil yang menyatakan dan menyebutkan bahwa tindakan mana yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Turut Tergugat.

c. Bahwa dengan **tidak terdapatnya perbuatan hukum (perbuatan melawan hukum) dari Turut Tergugat** yang layak dijadikan dasar dari



Penggugat untuk menjadikannya sebagai pihak dalam perkara ini, membuat apa yang didalilkan Penggugat dalam posisinya sepanjang dikaitkan dengan Turut Tergugat menjadi tidak jelas/kabur.

d. Bahwa berdasarkan apa yang dikemukakan Turut Tergugat di atas bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan sudah selayaknya Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***).

#### 4. Eksepsi *Peremptoria* (Gugatan Penggugat Telah Tersingkirkan Dengan Telah Dibatalkannya Rencana Lelang SHGB No. 13532/Pegadungan, atas nama Nona Linaningsih Siswanto).

a. Bahwa Turut Tergugat semula telah menetapkan jadwal pelaksanaan lelang terhadap SHGB No. 13532/Pegadungan, atas nama Nona Linaningsih Siswanto yang terletak di Komplek Ruko Golden Palm Residence Montgomery No. 18, Kel. Pegadungan, Kec. Kalideres, Jakarta Barat akan dilaksanakan pada tanggal 17 September 2020, namun telah dibatalkan sesuai Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 17 September 2020 (selanjutnya disebut sebagai "objek gugatan")

b. Bahwa pembatalan rencana lelang terhadap objek gugatan oleh Turut Tergugat didasarkan atas ketentuan Pasal 30 huruf (a) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa "*pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada.*"

c. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, telah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat telah tersingkirkan (set aside) dengan telah dibatalkannya lelang *a quo*. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaard***).

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

Halaman 20 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada eksepsi, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.

## **A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT yang dijadwalkan oleh Turut Tergugat tanggal 17 September 2020 telah sesuai Ketentuan yang Berlaku**

1. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, perlu Turut Tergugat tegaskan bahwa tata cara pelaksanaan penjualan (eksekusi) Objek Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
2. Bahwa dalam Pasal 1 angka 4 PMK No. 27/2016 telah dijelaskan mengenai pengertian Lelang Eksekusi, yaitu :  
*"Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan".*

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 6 PMK No.27/2016, disebutkan bahwa Lelang Eksekusi terdiri dari:

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. **Lelang Eksekusi pengadilan;**
- c. Lelang Eksekusi pajak;
- d. Lelang Eksekusi harta pailit;
- e. **Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ;**
- f. Lelang Eksekusi benda sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP) ;
- g. Lelang Eksekusi barang rampasan;
- h. Lelang Eksekusi jaminan fidusia;
- i. Lelang Eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks kepabeanaan dan cukai;
- j. Lelang Eksekusi barang temuan;
- k. Lelang Eksekusi gadai;

Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001; dan
  - m. Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bahwa legalitas lelang eksekusi Pasal 6 UUHT sebagaimana telah diatur dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga diakui oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014, yaitu pada bagian Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata, yang diantaranya mengatur mengenai pengosongan eksekusi objek Hak Tanggungan terhadap **pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang**, yang menyebutkan bahwa apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.
- Rumusan ini merupakan revisi** terhadap Hasil Rumusan Kamar Perdata tanggal 14 s.d 16 Maret 2011 pada angka XIII tentang pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sendiri melalui Kantor Lelang.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan PMK 27/2016 serta SEMA No. 4 Tahun 2014 tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa **Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT adalah lelang Eksekusi yang berdiri sendiri dan keberadaannya diakui oleh peraturan perundangan yang berlaku.**
5. Bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitandengan Tanah (UUHT), terdapat beberapa kelebihan pengikatan jaminan melalui lembaga hak tanggungan, yaitu sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan UUHT yang diantaranya adalah berciri mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahan dan kepastian dalam hal eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan diantaranya terdapat pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT dimana kreditur diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri yang dikenal sebagai *parate executie*.
6. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan dilaksanakan berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam

Halaman 22 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul atau janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang berbunyi:

*“Jika Debitur 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;*
- e. *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut diatas ; 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”.*

7. Bahwa dicantulkannya janji-janji sebagaimana tersebut diatas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 144/2018 tanggal 26 Juni 2018 memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT. Dengan demikian, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak Kreditor maupun Debitur sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

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

8. Bahwa karena pencantuman janji-janji dalam dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 144/2018 tanggal 26 Juni 2018 telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam KUH Perdata serta memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam UUHT, maka para pihak dalam perjanjian itu **wajib**



untuk tunduk serta patuh terhadap isi perjanjian serta akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut.

9. Bahwa selain itu, pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) yang hanya diberikan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama yang dalam perkara *a quo* adalah pihak Tergugat.

10. Bahwa apabila diuraikan lebih lanjut, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut :

1. Apabila Debitor cidera janji;
2. Kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
3. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
4. Syarat penjualan harus melalui pelelangan umum;
5. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;

11. Secara substansial, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitor wanprestasi, yaitu **peralihan hak dan pelaksanaan hak** bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.

12. Bahwa konsep *parate executie* tersebut juga dipertegas oleh Pasal 20 UUHT yang mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, **yang dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara**, yaitu :

1. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) :

Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.

2. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) :

Eksekusi atas dasar Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dalam hal ini, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

3. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) :

Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan Pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang

Halaman 24 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



tertinggi.

**13.** Bahwa dengan demikian, pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat selaku Kreditor, yaitu melalui lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan perantaraan Turut Tergugat **merupakan pilihan hukum yang sah** yang dapat ditempuh oleh pihak Tergugat selaku Kreditor untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul yang terdapat dalam APHT No. 144/2018.

**14.** Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya terkait dengan adanya rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Jakarta Kalideres *in casu* Tergugat melalui Turut Tergugat.

**15.** Bahwa dapat Turut Tergugat jelaskan mengenai perintah atau amanat dari ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Lelang Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 yang berbunyi: "*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*" juncto Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No.27/2016) yang berbunyi, "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.*"

**16.** Bahwa permohonan pelelangan yang diajukan oleh Tergugat sesuai surat nomor B-1537/KC-XV/ADK/07/2020 tanggal 8 Juli 2020 perihal Permohonan Lelang Agunan dan SKPT telah dilengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang sehingga Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Oleh sebab itu, Turut Tergugat menerbitkan surat penetapan hari dan tanggal lelang yaitu surat nomor S-1645/WKN.07/KNL.02/2020 tanggal 12 Agustus 2020 hal Penetapan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang.

**17.** Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, Turut Tergugat menetapkan jadwal lelang terhadap objek lelang SHGB No. 13532/Pegadungan, atas nama Nona Linaningsih Siswanto yang terletak di Komplek Ruko Golden Palm Residence Montgomery No. 18, Kel. Pegadungan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Kalideres, Jakarta Barat akan dilaksanakan pada tanggal 17 September 2020 akan dilaksanakan tanggal 17 September 2020. Penetapan jadwal lelang tersebut telah sesuai ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.

## B.

1. Bahwa mengenai pembatalan sebelum lelang dilaksanakan diatur dalam Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, yaitu *"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan."*

Selain ketentuan Pasal 27 tersebut, mengenai pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang juga diatur dalam Pasal 30 PMK Nomor 27/PMK.06/2016.

2. Bahwa dikarenakan SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada, maka sesuai Pasal 30 PMK Nomor 27/PMK.06/2016, Pejabat Lelang dari Turut Tergugat menerbitkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 17 September 2020.

## **B. Tanggapan mengenai Perbuatan Melawan Hukum**

1. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

2. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPerdata adalah: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Halaman 26 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI

### 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)



3. Bahwa dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;

4. Bahwa sedangkan mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, atau;
3. Melanggar kaedah tata susila, atau;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain

5. Bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “**atau**” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 halaman 121);

6. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa pelaksanaan lelang yang ditetapkan oleh Turut Tergugat terhadap objek sengketa perkara a quo dimaksud dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, karena **proses penetapan pelaksanaan lelang yang dilakukan Turut Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

Maka berdasarkan alasan-alasan yang telah Turut Tergugat uraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);

## Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
- Menyatakan penetapan pelaksanaan lelang tanggal 17 September 2020 yang dilakukan oleh Turut Tergugat sah menurut hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, Terhadap Gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 8 Juni 2021 telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara sebesar Rp.1.900.000, (satu juta sembilan ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte pernyataan permohonan banding Nmor :83/SRT/PDT.BDG/2021Jo. Nomor. 647/ Pdt. G/2020/PN.Jkt.Brt tanggal 23 Juni 2021, yang menyatakan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 647/Pdt.G/2020/PN Jkt Brt tanggal 8 Juni 2021 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 28 Juni 2021.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori Banding tertanggal 5 Juli 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 7 Juli 2021 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan menyerahkan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 12 Juli 2021 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 15 Juli 2021;

Halaman 28 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding Tertanggal 15 Juli 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 19 Juli 2021 dan Kontra Memori banding tersebut telah diberitahukan dan menyerahkan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 21 Juli 2021.

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) perkara Nomor 647/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt kepada kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara yakni kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 7 Juli 2021 dan kepada Terbanding semula Tergugat serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 28 Juni 2021;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 8 Juni 2021 Nomor : 647/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt, yakni diajukan banding tanggal 23 Juni 2021, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Penggugat dalam dalam memori Bandingnya tertanggal 5 Juli 2021 mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 647/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt, tanggal 8 Juni 2021 dengan mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa terdapat kekilafan yang nyata dalam pertimbangan hukum yang diberikan *judex factie* pada putusan Nomor: 647/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt.
- Bahwa *Judex Factie* dalam pertimbangan hukumnya tidak tepat.

Bersarkan uraian diatas, maka Pembanding semula Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan memutus dengan amar yang menyatakan :

- Menerima permohonan banding Pembanding / Penggugat tersebut.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 647/Pdt.G/2020/PN. JKT.Brt ;

## Mengadili Sendiri

Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISISIONIL

- Memerintahkan kepada TERBANDING/ TERGUGAT untuk menghentikan segala proses lelang hingga putusan Pengadilan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, terhadap objek sengketa berikut :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 13532, luas 40 M2, atas nama Penggugat yang terletak di Komplek Perumahan Golden Palm Residence Cluster Montgomery Ruko No. 18 Kel. Pegadungan Kecamatan Kalideres Kota Jakarta Barat.

## DALAM PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pebanding /Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding/Tergugat untuk menghentikan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa.
3. Menghukum Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan dalam perkara ini;
4. Menghukum Para Terbanding untuk membayar biaya perkara ini.

## SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa terhadap memori, banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut , Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya ;

- Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/ Penggugat.
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 647/Pdt.G/2020/PN. JKT.Brt tanggal 8 Juni 2021;
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkatan Pengadilan.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkan seluruh uraian Kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat dianggap telah termuat dan menjadikan kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat banding membaca dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 647/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt tanggal 8 Juni 2021,memperhatikan pula memori banding dari pembanding semula Penggugat maupun Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding semula

Halaman 30 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI

### 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

Tergugat Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, baik dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap "Eksepsi" yang menyatakan "Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima maupun" Dalam Pokok Perkara yang menyatakan "gugatan Penggugat tidak dapat diterima sesuai fakta hukum yang terungkap dalam persidangan".

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum yang terungkap dalam persidangan yakni bukti P-3, yang identik dengan bukti T-1 dan TT-3 berupa Akta Perjanjian Kredit antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Terbanding semula Tergugat) dengan Linaningsih Siswanto (Pembanding semula Penggugat) Nomor 14 tanggal 26 Juni 2018 telah sepakat untuk menyelesaikan sengketa Kreditnya (pilihan hukum) dengan memilih di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Menimbang, bahwa akan tetapi berdasarkan bukti T-2 berupa Akta Perjanjian Restrukturisasi Kredit Nomor 29 tanggal 25 Maret 2019 telah ternyata bahwa antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Terbanding semula Tergugat) dengan Linaningsih Siswanto (Pembanding semula Penggugat) juga telah sepakat untuk menyelesaikan sengketa Kreditnya (pilihan hukum) dengan memilih di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang.

Menimbang, bahwa berdasarkan azas Lex Posteriori Derogat Legi Priori, yang maknanya bahwa apa yang telah dilakukan terakhir menghapus dengan sendirinya yang telah ditentukan sebelumnya, oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo.

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian fakta hukum dan pertimbangan sebagaimana di atas, maka Majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karenanya putusan *judex factie* Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, patut untuk diambil alih dan dijadikan pertimbangan Hukum sendiri Hakim Tingkat banding, sehingga, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 647/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt tanggal 8 Juni 2021 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian keberatan-keberatan yang diajukan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tidak beralasan karena putusan *judex factie* tersebut sudah tepat dan benar serta tidak ada kekilafan Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum, sedang terhadap Kontra

Halaman 31 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat karena pada pokoknya sependapat dengan putusan Majelis Hakim tingkat pertama maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 647/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Brt tanggal 8 Juni 2021 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah maka akan dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebagaimana tersebut didalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 ;
3. Undang-undang Nomor : 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan Ulangan ;
4. Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait;

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 647/Pdt.G / 2020 / PN Jkt.Brt, tanggal 8 Juni 2021 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000 ( seratus lima puluh ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari **Jumat** tanggal **9 Desember 2022**, oleh kami **H. MOHAMMAD LUTFI , SH.,MH** , Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan **ABDUL FATTAH ,S.H.,MH** dan **Dr.MARSUDIN NAINGGOLAN,S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim

*Halaman 32 dari 32 Putusan Nomor 784/PDT/2022/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal **14 November 2022** Nomor 784/PDT/2022/PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **itu juga** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh NANIK WINARSIH, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadir para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

**ABDUL FATTAH ,S.H,MH.**

**H. MOHAMMAD LUTFI , SH.,MH**

**Dr.MARSUDIN NAINGGOLAN,S.H.,M.H.,**

PANITERA PENGGANTI,

**NANIK WINARSIH, S.H. M.H.**

Biaya-biaya :

Rincian biaya perkara

Meterai ..... Rp. 10.000,-

Redaksi (PNBP) ..... Rp. 10.000,-

Biaya proses .....Rp. 130.000,- +

Jumlah..... Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)