



P U T U S A N

Nomor 487 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

H. ASWIR beralamat : JL. KB. Jahe II no. 6 RT.006/RW.002 Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta. Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, No KTP 3173072010580004, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Agus Banjar, S.H., CL A., CBLC., C.Med., Denny Aulia Hutahayan, S.H., Eka Trina Silaban, S.H.** Advokat berkewarganegaraan Indonesia, dari **Agus Banjar Law Firm** beralamat kantor di **Ruko Kalimas Blok B 22 JL. Chairil Anwar Kelurahan Marga Mulya, kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus (*surat kuasa terlampir*), Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **PENGUGAT**.

I a w a n :

- 1. Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri keuangan di Jakarta Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pusat di Jakarta Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III** beralamat di JL. Prajurit KKO Usman dan Harun No.10, RT.3/RW.1, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat 10410, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Edi Haryono**, yang merupakan Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta III, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-633/MK.6/KN.7/2023 tanggal 08 September 2023 selanjutnya di sebut-----**Tergugat I**
- 2. PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta, Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Wilayah II beralamat JL. Dobi no. 1 Padang, Kota Padang , Provinsi Sumatera Barat,** dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RIFKI MUHAMAD ALQAF, S.H., M.H.** yang merupakan pegawai PT. Bank Negara Indonesia

Hal 1 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



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

(Persero) Tbk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. W02/5.1/3187/R tanggal 09 Agustus 2023, selanjutnya disebut -----**Tergugat II**

3. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Agraria dan Tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, beralamat JL. Selaparang No. Kav. 8 (Komplek Kemayoran), Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta 10610, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Machmur Kharis, Alya Yudityastri, S.H., Wisnu Jaya Surya Putra, Selanjutnya disebut-----**Tergugat III****

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 1 Agustus 2023 dengan Nomor Register 487 /Pdt.G/2023/PN Jkt Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan hukum di ajukannya **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** ini adalah Bahwa Perbuatan para **TERGUGAT** yang telah melakukan **LELANG EKSEKUSI TERHADAP ANGGUNAN PENGGUGAT** yang diangunkan di **TERGUGAT II TANPA PERINTAH PENGADILAN** serta **PENETAPAN NILAI HARGA Terhadap Objek Angunan** yang tidak sesuai dengan Harga Pasar merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan/atau KEJAHATAN PERBANKAN** yang bertentangan dengan :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan serta benda-benda yang terletak di atasnya, serta aturan pelaksanaannya
2. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Yo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan serta aturan pelaksanaannya.
3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.

Hal 2 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1 Tahun 2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Keuangan.
5. Kaidah Hukum Yuriprodensi Mahkamah Agung Nomor : 1400.K/PDT/2001
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Teknis Lelang.

Yang akan di uraikan di bahwa ini :

1. Bahwa **PENGUGAT** selaku pemilik sah atas Tanah dan bangunan yang terletak di JL. Kebon Jahe II No. 6 RT.006/RW.002 Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Dengan bukti kepemilikan berupa SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 2813 Surat Ukur No. 00013/Petojo Selatan/2011 tanggal 30 Maret 2011 dengan Luas 235 m² terdaftar dan tercatat atas nama **HAJI ASWIR**, dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah pekarangan bapak Yanuar
 - Sebelah Barat berbatasan dengan PT. Bandaloka Jaya
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah pekarangan bapak Hendrik dan bu ipin
2. Bahwa Penggugat selaku pemilik sah mempunyai hak untuk melakukan perbutan hukum terkait SHGB (Surat Hak Guna Bangunan) No. 2813 Petojo Selatan tersebut.
3. Bahwa SHGB No. 2813 Petojo Selatan seluas 235 m² terdaftar dan tercatat atas nama Haji Aswir dengan alamat JL. Kebon Jahe II No. 6 RT.006/RW.002 Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Saat ini sedang di jadikan angunan terkait kredit a.n Penggugat sendiri pada Tergugat II PT Bank BNI (Persero) Tbk Kantor Wilayah 02 Padang, Kota Padang, Sumatera Barat.
4. Bahwa Penggugat dan keluarga mencoba belajar bagaimana cara mencari ketenangan hati dan ingin mendapatkan ridho Allah melalui kebarokahan harta, dan belajar tentang muamalah (utang piutang), Bahwa sebagai Muslim hutang harus segera di bayar karena tanggungjawabnya dunia dan akhirat, serta kehancuran di sebabkan

Hal 3 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.

Disclaimer

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



karena maksiat dan dosa yang dilakukan, sehingga penggugat ingin menyelesaikan hutang tanpa bermaksiat kepada Tuhan.

5. Penggugat juga baru mengetahui bahwa dalam Prinsip-prinsip Syariah Islam, Muamalah sudah di atur khususnya mengenai utang-piutang di dalam surat Al Baqarah (Q surat ke 2:282) : **“ Wahai orang-orang yang beriman apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang di tentukan hendaklah kamu menuliskannya...”**
6. Bahwa di dalam Al Qur'an Surat Al Baqarah **“ Orang –orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, barang siapa yang mendapatkan peringatan dari tuhan nya lalu di berhenti maka apa yang telah di peroleh nya dahulu menjadi miliknya, dan urusannya terserah kepada Allah, BARANG SIAPA MENGULANGI MAKA MEREKA ITULAH PENGHUNI NERAKA MEREKA KEKAL DI DALAMNYA, ALLAH MEMUSNAHKAN RIBA DAN MENYUBURKAN SEDEKAH”** Q S, 2:275, 276 dan dalam ayat 279 di tegaskan bahwa **“ jika kamu tidak melaksanakannya (meninggalkan RIBA) maka UMUMKAN PERANG DARI ALLAH DAN ROSULNYA, tetapi jika kamu bertobat maka kamu berhak atas pokok hartamu, kamu tidak berbuat zalim dan tidak di zalimi”**

“ Hai orang-orang yang beriman!, janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar) , kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan jalan sukarela di antaramu, dan janganlah kamu membunuh dirimu,sungguh Allah maha penyayang kepadamu, Dan barang siapa berbuat demikian dengan cara melanggar hukum dan Zalim, akan kami masukan dia kedalam neraka , yang demikian itu mudah bagi Allah” (Al Qur'an Surat An Nisa ; 29-30)

“ Dan janganlah kamu makan harta diantara kamu dengan jalan yang batil,dan janganlah kamu menyuap Hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain dengan jalan dosa padahal kamu mengetahui” (Al Qur'an Surat Al Baqarah ; 188)

Hal 4 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



7. Penjelasan Pasal 29 ayat 2 UUD 1945, menyatakan Ideologi Negara adalah ketuhanan yang Maha Esa, Oleh karena itu setiap kegiatan di Negara Kesatuan Republik Indonesia harus berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan bersifat Mutlak, oleh karena setiap Warga Negara Bebas Memeluk agama dan beribadah menurut agamanya, Kebebasan beribadah dan beragama tidak dapat dipaksakan dari pihak manapun. dan tidak ada yang dapat untuk memilih agamanya yang diyakini setiap agama memiliki cara dan proses ibadah yang bermacam-macam, oleh karena itu, **setiap warga Negara tidak boleh untuk melarang untuk beribadah.**

Sehingga bagi kami meninggalkan RIBA adalah suatu ibadah yang telah di perintahkan dalam Al Qur'an (Kitab suci Ummat Islam),dimana sama hukumnya antara meninggalkan RIBA dan melaksanakan Sholat, melaksanakan Puasa, mapun ibadah-ibadah lainnya.

8. Bahwa dalam pertemuan antara **PENGGUGAT** serta melalui surat juga dengan **TERGUGAT II** sudah di sampaikan bahwa **PENGGUGAT INGIN MEMBAYAR HUTANG POKOK TANPA BERMKASIAT KEPADA ALLAH SWT.**
9. Bahwa **PENGGUGAT** sudah beberapa kali mengirimkan surat maupun melakukan silaturahmi langsung dengan Tergugat untuk mencari solusi penyelesaian utang Penggugat kepada Tergugat, dan penggugat tegaskan bahwa agar Angunan yang di jaminkan kepada Tergugat II dapat di jual dengan harga yang **sesuai dengan harga pasar dengan tujuan untuk melunasi hutang-hutang Penggugat kepada Tergugat tanpa Penggugat merasa rugi serta dizalimi.**
10. Bahwa **Penetapan nilai limit lelang dengan harga pasar (Market value) sebesar Rp 7.253.000.000,- (tujuh miliar dua ratus lima puluh tiga juta rupiah)** oleh Tergugat II yaitu Bank BNI kantor wilayah 2 Padang, kota Padang **sangat-sangat tidak wajar** dan tidak sesuai dengan kondisi Harga pasar sebenarnya, pada lokasi objek.



11. Bahwa sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang menegaskan bahwa untuk anggunan/ nilai Kredit dengan nilai di atas Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) maka terhadap Colateral/Jaminan harus menggunakan Aprasial/Penilai yang external yang memenuhi kriteria sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
12. Bahwa Penggugat kemudian beberapa kali meminta laporan yang telah dilakukan oleh Tergugat melalui rekanan kantor Jasa Penilai publik, tetapi sampai dengan gugatan ini di buat tidak pernah di berikan, padahal untuk pembayaran jasa penilai publik nantinya akan di bebaskan kepada kami sebagai Penggugat/Debitur, sehingga debitur/Penggugat memiliki hak untuk mengetahui isi laporan penilaian tersebut.
13. Bahwa setelah penggugat melakukan investigasi terkait dengan penetapan nilai yang di gunakan, maka di peroleh keterangan bahwa **Nilai pasar (market Value) adalah sejumlah uang yang dapat di peroleh atau di bayar untuk penukaran suatu asset atau liabilitis pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya di lakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang di milikinya , kehati-hatian dan tanpa paksaan.**
14. Bahwa dalam melakukan penilaian terhadap suatu Asset yang di nilai, penilai menggunakan metode pendekatan data pasar, yaitu data penawaran dan/atau penjualan yang ada di sekitar lokasi properti yang dinilai, yaitu perbandingan harga jual properti sejenis. Terdapat faktor - faktor yang mempengaruhi harga jual properti pembanding kemudian memberikan nilai penyesuaian pada masing - masing faktor tersebut.
15. Bahwa dalam menetapkan nilai pasar terhadap objek dengan **Sertifikat Hak Guna Bangunan 2813 JL. Kebon Jahe II No. 6. Tergugat II tidak membanding dengan properti sejenis, malah membanding dengan properti yang berbeda, baik dari segi lokasi, luas tanah, legalitas tanah, aksesibilitas, kondisi dan kountur tanah, fasilitas lingkungan,**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyusutan Fisik (*Phisycal Depreciation*), maupun keuasng fungsional (*functional obsalecence*).

16. Bahwa nilai pasar yang dikeluarkan dan ditetapkan oleh Tergugat II serta Tergugat I diwebsite Lelang patut di duga terjadi permufakatan jahat dengan menghalalkan segala cara dan melawan hukum untuk menjual Agunan Penggugat dengan harga yang tidak sesuai dan jelas-jelas merugikan penggugat.

17. Bahwa yang menjadi dasar Gugatan **PENGGUGAT** Adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang di lakukan Tergugat II serta tergugat I dan Tergugat III

a) Tindakan para Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri terkait di laksanakan Lelang oleh Tergugat I yang di dasarkan pada perjanjian kredit bertentangan dan/atau Cacat Hukum dan/atau berlawanan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maupun Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang di uraikan sebagai berikut :

1) .Pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa Apabila **Debitor cedera Janji** maka berdasarkan :

a) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan, sebagaimana di maksud dalam pasal 6, sementara dalam pasal 6 menyatakan bahwa : Apabila debitor cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum seta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Penjelasan

Dengan ini Penggugat tegaskan bahwa Penggugat tidak dalam posisi dan/atau keadaan untuk ingkar janji dan/atau wan prestasi, terjadinya tunggakan pembayaran kewajiban karena tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana di

Hal 7 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



atur dalam Pasal 4 huruf (c) Undang-Undang Nomor: 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan OJK), serta dalam pasal 4 sampai 6 Peraturan Otoritas Jasa keuangan (POJK) Nomor 1 tahun 2013 tentang perlindungan konsumen di sector keuangan yang menegaskan tentang hak konsumen yaitu : **menyatakan bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan wajib menyediakan dan/atau menyampaikan informasi mengenai produk dan/atau layanan yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan, Informasi sebagaimana dimaksud dituangkan dalam dokumen atau sarana lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti.**

Merujuk Pasal 6 POJK sebagaimana di atas, **pelaku usaha (Bank) wajib menyampaikan informasi tentang penundaan atau penolakan permohonan produk atau layanan di sertai dengan alasan penundaan atau penolakannya.**

b) Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 1 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa **bunga Bank adalah RIBA dan RIBA hukumnya Haram, Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 279 “ Hai orang-orang yang beriman , bertkwalah kepada ALLAH dan TINGGALKAN sisa riba (yang belum di pungut) jika kalian orang-orang yang beriman. Maka jika kalian tidak mengerjakannya (meninggalkan sisa riba) maka ketahuilah ALLAH dan Rasul-Nya akan MEMERANGI KALIAN.** Ancaman perang dari ALLAH dan Rasul-Nya inilah yang membuat sulit kami untuk memenuhi kewajiban kami.

c) Bahwa Penjelasan Pasal 29 ayat 2 UUD 1945, menyatakan Ideologi Negara adalah ketuhanaan yang Maha Esa, Oleh karena itu setiap kegiatan di Negara Kesatuan Republik Indonesia harus berdasarkan Ketuhanaan Yang Maha Esa dan bersifat Mutlak, oleh karena setiap Warga Negara Bebas Memeluk agama dan beribadah menurut agamanya, Kebebasan beribadah dan beragama tidak dapat dipaksakan dari pihak manapun. dan tidak ada yang dapat untuk memilih agamanya yang diyakini setiap agama memiliki cara dan

Hal 8 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



proses ibadah yang bermacam-macam, oleh karena itu, setiap warga Negara tidak boleh untuk melarang untuk beribadah. **Sehingga bagi kami meninggalkan keharaman adalah suatu ibadah yang telah di perintahkan dalam Al Qur'an, sama hukumnya antara meninggalkan RIBA dan melaksanakan Sholat serta Shaum (puasa) pada bulan ramadhan yang sumbernya dari perintah Allah melalui Al Qur'an.**

d) Bahwa Pasal 1338 KUHPdata menyatakan bahwa 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.

e) Pasal 1320 (**Burgerlijk wetboek/BW**) atau KUHPdata Perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat sah yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPdt yaitu:

a) Kesepakatan atau persetujuan Para Pihak ;

Sepakat yang dimaksudkan bahwa subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, jadi mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik.

b) Kecakapan Para Pihak dalam membuat suatu Perjanjian ;

Orang yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata yang dimaksudkan cakap menurut hukum adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah kawin atau pernah menikah.

Hal 9 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



c) **Suatu hal tertentu ;**

Suatu hal tertentu maksudnya adalah sudah ditentukan macam atau jenis benda atau barang dalam perjanjian itu. Mengenai barang itu sudah ada atau sudah berada ditangan pihak yang berkepentingan pada waktu perjanjian dibuat tidak diharuskan oleh undang-undang dan juga mengenai jumlah tidak perlu untuk disebutkan.

d) **Suatu causa atau sebab yang halal ;**

Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-undang, kesusilaan ketertiban umum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “ **Suatu Sebab adalah terlarang, jika sebab itu di larang oleh Undang-Undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum “** serta pasal 1335 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”

Menurut kamus Umum Bahasa Indonesia edisi ke 3 susunan W.J.S Poerwadarminta di olah oleh pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional terbitan Balai Pustaka, Kesulilaan adalah **kesopanan, sopan santun, keadaban dan Ilmu Adab.**

Sopan artinya : Hormat yang takzim, tertib menurut adab yang baik,

Beradab artinya tingkah laku, tutur kata, pakaian

Sopan Santunan artinya Sopan, adat istiadat yang baik tata karma, peradaban, kesusilaan,

Ilmu Adab artinya Pengetahuan atau kepandaian baik tentang segala sesuatu yang mamsuk jenis kebatinan, mampu yang berkenaan dengan keadaan Alam.

Ilmu Adab adalah pengetahuan yang baik tentang baik Buruknya Kelakuan Manusia yang tercantum dalam pasal 29 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945 yang bersumber dari (Al Qur'an) dan Penjelasan Pasal 29 ayat 2 UUD 1945, menyatakan Ideologi Negara adalah ketuhanaan yang

Hal 10 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Maha Esa, Oleh karena itu setiap kegiatan di Negara Kesatuan Republik Indonesia harus berdasarkan Ketuhanaan Yang Maha Esa dan bersifat Mutlak, **oleh karena setiap Warga Negara Bebas Memeluk agama dan beribadah menurut agamanya, Kebebasan beribadah dan beragama tidak dapat dipaksakan dari pihak manapun.** dan tidak ada yang dapat untuk memilih agamanya yang diyakini setiap agama **memiliki cara dan proses ibadah yang bermacam-macam**, oleh karena itu, setiap warga Negara tidak boleh untuk melarang untuk beribadah. **Sehingga bagi kami meninggalkan keharaman adalah suatu ibadah yang telah di perintahkan dalam Allah di dalam Al Qur'an, dan sama hukumnya antara meninggalkan RIBA dan melaksanakan Sholat**

- f) Syarat a) dan b) sebagaimana pasal 1320 KHUPerdata disebut **syarat subyektif**,
Sebab menyangkut subyek perjanjian. Apabila syarat subyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan lewat pengadilan. Jika tidak dituntut pembatalan, maka perjanjian tetap berlaku. **Syarat c) dan d) disebut syarat obyektif**,
Sebab menyangkut obyek perjanjian. Jika syarat obyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada
- g) Pasal 1245 KUHPerdata (**Burgerlijk wetboek/BW**) yang menyatakan bahwa “ **Tidak ada penggantian biaya kerugian dan Bunga bila karena KEADAAN MEMAKSA atau karena HAL YANG TERJADI SECARA KEBETULAN, debitor TERHALANG UNTUK MEMBERIKAN ATAU BERBUAT SESUATU YANG DI WAJIBKAN, ATAU MELAKUKAN PERBUATAN YANG TERLARANG BAGINYA** ”
- h) Hal-hal yang tidak terduga sehingga menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak dan/atau akad, hal tersebut bukan termasuk kategori dalam **Wan prestasi** melainkan termasuk dalam kategori **force majeure (Keadaan**

Hal 11 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



memaksa). Sehingga pernyataan tergugat yang menyatakan kami melakukan wan prestasi adalah tidak benar dan tidak berdasar.

2. Bahwa Penggugat tidak pernah menyetujui di laksanakannya lelang.

3. bahwa berdasarkan ayat (2) pelaksanaan penjualan dapat di lakukan dapat di laksanakan :

- a) setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak di beritahuhkan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- b) Di umumkan sedikit-dikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat.
- c) TIDAK ADA PIHAK YANG MENYATAKAN KEBERATAN.
Penjelasan.

Dapat Penggugat sampaikan penggugat tidak pernah menyetujui di laksanakannya lelang sebagaimana dalam syarat pasal 20 ayat 2, jika tergugat II mendasarkan pada surat kuasa jual, dengan penggugat sampaikan bahwa merujuk Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1400 K/Pdt/2001 yang dalam kaidah hukumnya menegaskan bahwa :

- Barang jaminan hanya dapat di jual melalui lelang, BANK TIDAK BERHAK MENJUAL SENDIRI TANAH YANG DI JAMINKAN PADA BANK TANPA SEIJIN PEMILIK.
- Pengalihan atas tanah berdasarkan SURAT KUASA MUTLAK ADALAH BATAL DEMI HUKUM (BDH)
- Bahwa dengan ini penggugat juga menegaskan bahwa penggugat tidak pernah pernah menyetujui pelaksanaan lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan surat korespondensi yang di kirimkan oleh Penggugat kepada tergugat I , penggugat sangat keberatan terkait lelang dan/atau segala tindakan yang di lakukan terkait dengan objek Anggunan, sehingga dengan ini penggugat tegaskan bahwa **Penggugat sangat sangat keberatan dan/atau tidak menyetujui terkait lelang yang di lakukan oleh tergugat**
- Dalam kaidah hukum perdata serta Undang-undang hak tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996, maupun Undang-Undang tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Agraria (UUPA) dikenal dengan azas **Accesoir terhadap jaminan**. Dimana Hak Tanggungan di ikat karena adanya perjanjian pokok sementara perjanjian pokok yang di lakukan bertentangan dengan Psal 29 ayat 2 UUD 1945, (azas **lex superiori derogate legi imperiori**, bahwa ketentuan Hukum yang lebih tinggi dapat mengesampingkan ketentuan hukum yang lebih rendah, bahwa Undang-undang Dasar tahun 1945 adalah sumber dari segala sumber hukum, sehingga semua aturan yang berada di dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) tidak boleh bertentangan denganya, Hierarkhi peraturan perundang-undangan) sehingga perjanjian tersebut di atas patutlah dinyatakan batal demi Hukum, sehingga segala tindakan apapun terhadap Agunan tanpa persetujuan dari debitur dan/atau Pemilik Anggunan adalah perbuatan melawan hukum dan dapat di kenakan saknsi terhadap perbuatan tersebut.

- b) Tindakan para Tergugat merupakan pelanggaran dan/atau **Kejahatan Perbankan** yang sangat **bertentang dan/atau melanggar dan/atau berlawanan dengan peraturan perbankan** (Salah satu kewajiban lembaga keuangan dan/atau Bank yaitu melakukan edukasi atau pembinaan), yang berada dalam

Hal 13 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang di uraikan sebagai berikut :

- 1) **.Pasal 4 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas jasa Keuangan (OJK) yang bertujuan untuk melindungi Hak-hak konsumen dan masyarakat**
- 2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 1 tahun 2013 tentang perlindungan konsumen di sector keuangan yyang mengandung 5 prinsip perlindungan konsumen yaitu:
 - a) Hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang sejelas-jelasnya. (Prinsip transparansi)
 - b) Hak konsumen untuk mendapatkan perlakuan yang adil (Prinsip perlakuan yang adil)
 - c) Hak konsumen untuk mendapaatkan pelayanan yang andal (Prinsip keandalan)
 - d) Hak konsumen untuk mendapatkan perlindungan keamanan data (Prinsip kerahasiaan dan keamanan data dan/atau informasi konsumen)
 - e) Hak konsumen untuk mengajukan aduan jika ada masalah (Prinsip penanganan pengaduan serta penyelesaian sengketa konsumen secara sederhana, cepat dan biaya terjangkau).
- 3) Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15 tahun 2012 tentang penilaian kualitas Asset Bank Umum (PPA) pasal 1 butir 26 menyatakan bahwa **upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan/Pembiayaan terhadap debitur/Nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya**, Adapaun alasan restrukturisasi (dengan opsi penyelesaian kredit) yang kami ajukan dengan alasan bahwa kami kesulitan untuk memenuhi kewajiban disebabkan RIBA pada transaksi yang kami lakukan dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk dan/atau Tergugat , sehingga memohon perbaikan kredit yang di lakukan dengan cara :
 - a) penurunan suku bunga Kredit;
 - b) perpanjangan jangka waktu Kredit;

Hal 14 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



- c) pengurangan tunggakan bunga Kredit;
- d) pengurangan tunggakan pokok Kredit;
- e) penambahan fasilitas Kredit; dan/atau
- f) konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

4) Peraturan bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15 tahun 2012 tentang tentang penilaian kualitas Asset Bank Umum (PPA) pasal 52 menyatakan bahwa **Bank dapat melakukan restrukturisasi kredit bagi debitur dan/atau Nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut :**

- a) Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga/margin
- b) Debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

5) Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) **Tantang Restrukturisasi Kredit bagi Bank Umum**, Restrukturisasi pembiayaan di lakukan dengan cara :

- a) **Penjadwalan Kembali (Rescheduling)** yaitu : perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan mudharabah atau musyarakah yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan di sebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar
- b) **Pesyaratan Kembali Reconditioning)** yaitu : Perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus di bayarkan kepada Bank.
- c) **Penataan kembali (restructuring)** yaitu : perubahan persyaratan pembiayaan

18. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang di lakukan oleh Tergugat Yaitu

- 1. Perbuatan melawan hukum terhadap **Prinsip –Prinsip Perbankan** yaitu :

Hal 15 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Yo UU no 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- b) Aturan pelaksanaannya
2. Perbuatan melawan hukum terhadap **Undang-Undang Hak Tanggungan**
 - a) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang **Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah**
 - b) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : **27/PMK.06/2016** tentang petunjuk pelaksana lelang
 - c) Kaidah HukumYurisprodensi Mahkamah Agung Nomor : **1400 K/Pdt/2001**
3. Perbuatan melawan hukum terhadap **Undang-Undang perbankan yaitu :**
 - a) **Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Yo UU nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan**
 - b) **Undang-undang Nomor 11 Tahun 2001 Tentang Otoritas Jasa Keuangan**
 - c) **Beserta Turunan aturannya.**

19. **Bahwa dampak dari perbuatan para Tergugat yang secara jelas melakukan pelanggaran dan/atau terkait Angunan adalah suatu tindakan penggelapan/ penyeludupan hukum, yang akan dilaporkan tersendiri secara pidana yang jelas dan nyata mengangkgangi hukum dan melakukan Perbuatan Melawan hukum yang merugikan Penggugat.**

20. **Bahwa gugatan PENGUGAT didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri kelas I A Khusus Jakarta Pusat untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (Uit voorbar bij voorad) ,**

Berdasarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat diatas, dengan segala kerendahan hati Penggugat memohon Kepada Yang Terhormat, Ketua Pengadilan Negeri

Hal 16 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelas I A Khusus Jakarta Pusat agar berkenaan untuk menetapkan suatu hari persidangan dan memanggil para pihak dalam perkara ini, serta merneriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya mengambil putusan, yang amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Menangguhkan Lelang eksekusi terhadap objek angunan Tanah dan bangunan yang terletak di JL. Kebon Jahe II No. 6 RT.006/RW.002 Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Dengan bukti kepemilikan berupa SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 2813 Surat Ukur No. 00013/Petojo Selatan/2011 tanggal 30 Maret 2011 dengan Luas 235 m² terdaftar dan tercatat atas nama **HAJI ASWIR**. sampai dengan putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap. (in kracht van gewijs)

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Para Tergugat I, II, dan III melakukan Perbuatan Melawan Hukum
- Menyatakan Lelang yang telah dilakukan oleh Tergugat I , Tergugat II adalah tidak sah serta tidak sesuai dengan prosedur, untuk di batalkan karena melanggar peraturan Perundang – Undangan yang berlaku khususnya 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Menyatakan Tergugat III harus tunduk pada Putusan perkara ini dan tidak melakukan proses apapun terhadap objek tersebut sampai berkekuatan hukum tetap.
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Mohon jika Majelis hakim berpendapat lain dari gugatan yang di ajukan oleh penggugat, maka mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut pertimbangan majelis (ex aequo et bono)

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut diatas;

Hal 17 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan Penggugat hadir dipersidangan dalam hal diwakili oleh **Agus Banjar, S.H., CL A., CBLC., C.Med., Denny Aulia Hutahayan, S.H., Eka Trina Silaban, S.H.** Advokat berkewarganegaraan Indonesia, dari **Agus Banjar Law Firm** beralamat kantor di **Ruko Kalimas Blok B 22 JL. Chairil Anwar Kelurahan Marga Mulya, kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus (surat kuasa terlampir);

Menimbang, bahwa pihak **Tergugat I** yaitu **Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri keuangan di Jakarta Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pusat di Jakarta Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III** beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No.10, RT.3/RW.1, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat 10410, Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai **Tergugat I** hadir dipersidangan pada waktu yang ditentukan dan memberikan kuasa kepada **Edi Haryono**, yang merupakan Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Jakarta III, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-633/MK.6/KN.7/2023 tanggal 08 September 2023;

Menimbang, bahwa pada pihak **PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Pusat Jakarta, Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Wilayah II** beralamat **JL. Dobi no. 1 Padang, Kota Padang , Provinsi Sumatera Barat** sebagai **Tergugat II** hadir dipersidangan pada waktu yang ditentukan dan memberikan kuasa kepada **RIFKI MUHAMAD ALQAF, S.H., M.H.** yang merupakan pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. W02/5.1/3187/R tanggal 09 Agustus 2023

Menimbang, bahwa pada pihak **Tergugat III** **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Agraria dan Tata ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, beralamat JL. Selaparang No. Kav. 8 (Komplek Kemayoran), Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta 10610,** dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Machmur Kharis, Alya Yudityastri, S.H., Wisnu Jaya Surya Putra** sebagai Pegawai yang ditunjuk dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah

Hal 18 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk HENENG PUJADI, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA*

1.1. TERGUGAT I Tidak Memiliki Hubungan Hukum dengan PENGUGAT

- a. Kami berpendapat bahwa TERGUGAT I tidak seharusnya dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sebab antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT tidak memiliki hubungan hukum apapun.
- b. Bahwa di dalam posita gugatannya, PENGUGAT tidak dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, sehingga tidak sepatutnya apabila TERGUGAT I diikutsertakan di dalam gugatan.
- c. Bahwa berdasarkan dalil dalam posita gugatan, hubungan hukum yang terjadi adalah perjanjian utang-piutang, dimana PENGUGAT yang merupakan pihak penerima pinjaman (debitur) dari TERGUGAT II berdasarkan perjanjian kredit nomor 2013/BTC/114 tertanggal 10 Juni 2013, dengan jaminan objek perkara *a quo*.
- d. TERGUGAT I merupakan pihak yang tidak mempunyai kaitan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan perjanjian kredit tersebut. Penyelesaian permasalahan atas perjanjian kredit sepenuhnya berada di luar kewenangan TERGUGAT I.
- e. Bahwa oleh karena faktanya tidak ada hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, maka tidak berdasar hukum apabila TERGUGAT I diikutsertakan sebagai Pihak di dalam gugatan tersebut.

Hal 19 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



f. Dengan demikian terdapat cacat formil terhadap gugatan PENGUGAT yang telah salah menggugat TERGUGAT I yang tidak ada kaitan apapun terhadap pokok permasalahan dalam gugatan. Oleh karenanya, TERGUGAT I tidak tepat untuk digugat dalam perkara ini.

g. Tentang adanya gugatan yang cacat formil (*error in persona*) tersebut dikuatkan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyebutkan sebagai berikut:

- *Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara.*
- *Kep. MA.RI. No.294 K/SIP/1971 tanggal 07-07-1971,"mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum."*
- *Kep. MA.RI No.639 K/SIP/1975 tanggal 28-05-1977, "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

h. Oleh karena sebab-sebab di atas sangat beralasan untuk dinyatakan bahwa Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) atau setidaknya TERGUGAT I agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

1.2. TERGUGAT II Menjamin dan Bertanggung Jawab atas Segala Tuntutan maupun Gugatan kepada KPKNL Jakarta III dan Pejabat Lelang

a. Di dalam pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa salah satu tanggung jawab TERGUGAT II selaku Penjual adalah bertanggung jawab atas gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Berdasarkan pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa Penjual bertanggungjawab terhadap:

- 1) keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang;
- 2) keabsahan dokumen persyaratan lelang;
- 3) keabsahan syarat lelang tambahan;
- 4) keabsahan Pengumuman Lelang;
- 5) kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;
- 6) kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;
- 7) kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;
- 8) kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;
- 9) penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;
- 10) penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;
- 11) gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan
- 12) tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ *dwangsom*, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.

c. Bahwa di dalam berkas permohonan lelang dari TERGUGAT II telah dilampirkan Surat Pernyataan tertanggal 26 Januari 2023 yang diantara butir-butir pernyataanya disebutkan bahwa:

- 1) **Bahwa PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk adalah pemegang hak tanggungan atas tanah dan/atau bangunan serta segala sesuatu yang melekat dan tertanam diatas jaminan debitur an. Aswir sesuai daftar lampiran aset.**
- 2) **Bahwa berdasarkan perjanjian kredit dan pengikatan yang ada, Debitur atas nama Aswir benar telah dinyatakan sebagai Debitur yang telah wanprestasi dan/ingkar janji.**

Hal 21 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.

Disclaimer

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



3) Bahwa sampai saat ini objek yang akan dilelang sebagaimana disebutkan dan diuraikan pada butir 1 diatas tidak dalam sengketa.

4) Sehubungan dengan penjualan/pelelangan jaminan kredit tersebut dengan ini PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, selaku kreditur menyatakan bertanggung jawab penuh dan membebaskan KPKNL/pejabat lelang terhadap tuntutan yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan obyek Hak Tanggungan tersebut serta tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari sepanjang hal-hal yang terkait dengan prosedur pelaksanaan lelang terpenuhi.

d. Dengan demikian terdapat cacat formil terhadap gugatan PENGUGAT yang telah salah menggugat TERGUGAT I karena TERGUGAT II menyatakan dan menjamin sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo*.

e. Oleh karenanya, TERGUGAT I tidak tepat untuk digugat dalam perkara ini sehingga sangat beralasan untuk dinyatakan bahwa Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) atau setidaknya TERGUGAT I agar dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

2. EKSEPSI DISKUALIFIKASI

Dalam posita Gugatan diketahui bahwa PENGUGAT merupakan debitur tereksekusi yang sebelumnya telah menerima pembiayaan dari TERGUGAT II melalui fasilitas kredit dengan barang jaminan sebagaimana kini menjadi objek sengketa. Namun, PENGUGAT tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERGUGAT II, sehingga barang jaminan milik PENGUGAT dilelang oleh TERGUGAT II.

Bahwa oleh karena PENGUGAT merupakan pihak pelaksana perjanjian kredit dengan TERGUGAT II hingga melakukan wanprestasi, maka gugatan diajukan oleh pihak yang tidak berhak/berkualitas, sehingga perlawanan dapat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Yurisprudensi RI No.995 K/Sip/1975 tertanggal 08 Agustus 1975*).

3. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

Hal 22 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 2013/BTC/114 tertanggal 10 Juni 2013,
Pasal 27 dan Pasal 28 disebutkan bahwa :

"PASAL 27

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. *Segala perselisihan yang timbul antara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan Perjanjian Kredit ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh Para Pihak.*
2. *Jika penyelesaian secara musyawarah tidak mencapai mulakat, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan."*

"PASAL 28

HUKUM YANG BERLAKU DAN DOMISILI

1. *Perjanjian Kredit ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh hukum Negara Republik Indonesia.*
2. *Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi."*

Berdasarkan Pasal 118 ayat (2) *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* menyatakan bahwa "Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang TERGUGAT itu, yang dipilih oleh Penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dan salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat (2) dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.)".

Berdasarkan hal tersebut di atas, kami berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili perkara dimaksud karena yang berwenang untuk mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Bukittinggi.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain terhadap eksepsi TERGUGAT I di atas, dengan ini TERGUGAT I menyampaikan jawaban

Hal 23 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokok perkara sebagaimana tersebut di bawah ini dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

2. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I.
3. Bahwa TERGUGAT I tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT I.
4. Di dalam surat Gugatannya, PENGGUGAT pada intinya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:
 - a. PENGGUGAT adalah pemilik objek perkara *a quo* yang kemudian dijadikan sebagai barang jaminan atas fasilitas kredit dari TERGUGAT II sehingga kemudian kredit bermasalah (macet) dan PENGGUGAT keberatan objek perkara *a quo* dilelang oleh TERGUGAT II.
 - b. Bahwa PENGGUGAT menduga ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas lelang objek perkara *a quo*.
 - c. Bahwa PENGGUGAT keberatan terkait dengan nilai limit yang ditetapkan oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk *in casu* TERGUGAT II yang dirasa sangat tidak wajar.
5. Bahwa benar TERGUGAT I telah melaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atas objek berupa:
Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu di atasnya yang terletak di Jalan Kebun Jahe II No.6 RT/RW 006/002 Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta sesuai dengan SHGB No.2813 Surat Ukur No.00013/Petojo Selatan/2011 tanggal 30 Maret 2011 dengan luas tanah 235 m2 tercatat atas nama Haji ASWIR.
6. Bahwa TERGUGAT I melaksanakan lelang atas permohonan TERGUGAT II adalah sesuai dengan hukum yang telah diatur oleh undang-undang.

Hal Mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang Didalilkan oleh PENGGUGAT:

Hal 24 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sebagaimana dalil-dalil PENGUGAT di dalam surat gugatan, pada pokoknya mendalilkan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
8. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada seseorang haruslah mengandung unsur-unsur yang harus terpenuhi yakni:
 - a. Adanya suatu perbuatan;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - d. Adanya kerugian bagi korban;
 - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
9. Gugatan PENGUGAT tidak memenuhi unsur "Adanya Suatu Perbuatan".

Bahwa PENGUGAT di dalam keseluruhan posita gugatannya sama sekali tidak menunjukkan atau menyebutkan bahwa TERGUGAT I telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, **PENGUGAT juga tidak menunjukkan dan menyebutkan dengan jelas dan pasti peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut PENGUGAT telah dilanggar oleh TERGUGAT I.**
10. Gugatan PENGUGAT tidak memenuhi unsur "Perbuatan tersebut melawan hukum".

Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I kemukakan di atas, PENGUGAT sama sekali tidak menyebutkan adanya peraturan perundangan yang dilanggar oleh TERGUGAT I. Dengan demikian, unsur "perbuatan tersebut melawan hukum" jelas-jelas tidak terpenuhi, karena **perbuatan yang seharusnya menjadi dasar TERGUGAT I dinilai melakukan kesalahan atau tidak, tidak dapat dibuktikan oleh PENGUGAT.** Oleh karena itu, tidak ada satu pun perbuatan TERGUGAT I yang dapat dijadikan dasar penilaian apakah melawan hukum atau tidak.
11. Gugatan PENGUGAT tidak memenuhi unsur "adanya kesalahan dari pihak pelaku".
 - a. Bahwa agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, Undang-Undang dan Yurisprudensi menyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. **Unsur kesalahan tersebut**

Hal 25 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



haruslah di dasarkan kepada undang-undang tertentu yang dianggap telah dilanggar.

- b. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I uraikan di atas, tidak ada satu pun Perbuatan TERGUGAT I yang dijadikan dalil oleh PENGUGAT sebagai suatu perbuatan melawan hukum, dan selain itu PENGUGAT juga **tidak menyebutkan undang-undang yang dianggap dilanggar oleh TERGUGAT I**. Dengan demikian secara hukum TERGUGAT I **tidak dapat digugat terhadap sesuatu hal yang tidak di dalilkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I dan tentunya karena tidak ada perbuatan TERGUGAT I yang di dalilkan oleh PENGUGAT, maka tidak ada kesalahan yang dapat dibebankan kepada TERGUGAT I**. Oleh karenanya gugatan PENGUGAT tidak memenuhi unsur **“adanya kesalahan dari pihak pelaku”** sebagaimana dimaksud.

12. Gugatan PENGUGAT tidak memenuhi unsur “adanya kerugian bagi korban” dan unsur “adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian”.

Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT I uraikan di atas, tidak ada satu pun Perbuatan TERGUGAT I yang dijadikan dalil oleh PENGUGAT sebagai suatu perbuatan melawan hukum, dan selain itu PENGUGAT juga tidak menyebutkan undang-undang yang dianggap dilanggar oleh TERGUGAT I. Oleh karena tidak ada perbuatan TERGUGAT I yang didalilkan, maka tidak akan ada kerugian bagi korban yang disebabkan oleh TERGUGAT I.

13. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan bahwa tidak ada satupun tindakan TERGUGAT I yang merugikan PENGUGAT dan memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPdata. Dengan demikian maka dalil PENGUGAT yang mendalilkan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum telah terbantahkan.

14. Bahwa terkait dengan status KPKNL Jakarta III yang dijadikan sebagai pihak TERGUGAT I dan dituntut untuk dinyatakan melakukan perbuatan hukum, TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil dimaksud karena hal tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

Hal Permohonan Lelang Sesuai dengan Hukum yang Berlaku:

15. Bahwa permohonan lelang atas objek lelang sebagaimana butir 5 di atas oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I adalah telah sesuai dengan **Pasal 6 UU Hak Tanggungan (UUHT)** yang menyatakan dengan tegas apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan Tingkat Pertama

Hal 26 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasannya dari hasil penjualan tersebut.

16. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor 2013/BTC/114 tertanggal 10 Juni 2013 beserta seluruh perubahannya, berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Tingkat Pertama yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 3986/2014 tanggal penerbitan 18 November 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 174/2014 tanggal 29 Oktober 2014 maka dapat dibuktikan bahwa TERGUGAT II adalah pemegang Hak Tanggungan **Peringkat Pertama**.

17. Bahwa di dalam berkas permohonan lelang dari TERGUGAT II telah dilampirkan Surat Pernyataan Pimpinan Penyelamatan & Penyelesaian Kredit Wilayah PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Wilayah 02 tanggal 26 Januari 2023 yang salah satu butir pernyataannya disebutkan bahwa **PENGUGAT telah dinyatakan sebagai debitur wanprestasi/ingkar janji**.

18. Bahwa TERGUGAT I menerima permohonan lelang dari TERGUGAT II untuk mengadakan lelang eksekusi pasal 6 UU Hak Tanggungan berdasarkan Surat Permohonan Lelang Nomor W02/5/0187/R tanggal 26 Januari 2023, dimana pada pokoknya surat tersebut berisi tentang permohonan kepada TERGUGAT I untuk melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas objek *a quo* dimaksud.

19. Bahwa dalam mengajukan permohonan lelang TERGUGAT II telah melampirkan kelengkapan dokumen persyaratan lelang sebagaimana dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

20. Bahwa persyaratan-persyaratan lelang tersebut di atas telah dipenuhi oleh Pemohon Lelang yang pada dasarnya bertujuan untuk memenuhi persyaratan *legalitas formal subjek dan objek lelang* sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dalam pasal Pasal 1 angka 10 berbunyi:

"Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan

Hal 27 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



dilelang, sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang”.

21. Setelah permohonan lelang dinyatakan telah memenuhi syarat legalitas formal Subjek dan Objek lelang, maka kemudian Kepala KPKNL Jakarta III menetapkan jadwal pelaksanaan lelang melalui surat Nomor: S-661/WKN.07/KNL.03/2023 tanggal 15 Maret 2023 perihal *Penetapan Jadwal Lelang*. Penetapan jadwal lelang tersebut telah sesuai dengan yang diatur dalam undang-undang lelang yaitu *Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3* khususnya dalam pasal 7 yang menyebutkan:

“Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya Jo. Pasal 1a yang menyebutkan: “Tanpa mengurangi ketentuan alinea berikut dalam pasal ini, penjualan di muka umum tidak boleh dilakukan selain di hadapan juru lelang.” Jo. Pasal 35 (s.d.u. dg. S.1940-56 jo. S. 1941-3.) menyebutkan: “Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri.”

22. Adanya kewajiban TERGUGAT I untuk melaksanakan lelang tersebut juga diatur dalam **Pasal 11** Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan:

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

23. Bahwa permohonan lelang oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I telah memenuhi persyaratan dokumen lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Kelengkapan dokumen persyaratan lelang dimaksud telah dapat menunjukkan terpenuhinya legalitas formal subjek dan objek lelang, yaitu Subjek Pemohon Lelang merupakan pihak yang berhak untuk mengeksekusi lelang dan objek lelang secara hukum dapat dilelang, maka kemudian Lelang dilaksanakan oleh TERGUGAT I sebagaimana terakhir dilaksanakan

Hal 28 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



pada tanggal 26 Januari 2022 yang hasilnya “LELANG LAKU” dengan
Risalah Lelang Nomor: RL 362/27/2023 tanggal 05 Mei 2023.

24. Sehingga TERGUGAT I berkeyakinan bahwa lelang eksekusi pasal 6 UU Hak Tanggungan yang dilaksanakan telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana diuraikan di atas adalah **SAH menurut hukum yang berlaku.**
25. Bahwa adanya pelelangan tersebut, adalah telah sesuai dengan apa yang diatur dalam undang-undang lelang yaitu Vendu Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 khususnya dalam Pasal 35 (s.d.u. dg. S.1940-56 jo. S. 1941-3.) yang menyebutkan: *“Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri”. Hal tersebut juga diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan: **Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.***
26. Sehingga TERGUGAT I berkeyakinan **bahwa lelang yang telah dilaksanakan dalam perkara a quo telah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan**, hal ini sesuai dengan yang diatur pada :
- a. Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan yang menyebutkan: **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan”.**
 - b. Ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum halaman 100, angka 21 yang menyebutkan bahwa **“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.**

Hal Lelang dilaksanakan secara jujur, terbuka, dan transparan

27. Bahwa lelang a quo telah dilaksanakan secara jujur, terbuka, dan transparan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.
28. Bahwa di dalam permohonan pelaksanaan lelang a quo, telah dilampirkan surat somasi-somasi (peringatan/teguran) dan pemberitahuan rencana lelang dari TERGUGAT II kepada debitur, yaitu Surat Nomor:

Hal 29 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RRW02/1/3.3/3901/R tanggal 01 November 2022 perihal Surat Teguran I (Somasi I), Surat Nomor: RRW02/1/3.3/4170/R tanggal 18 November 2022 perihal Surat Teguran II (Somasi II) dan Surat Nomor: RRW02/1/3.3/4732/R tanggal 28 Desember 2022 perihal Surat Teguran III (Somasi III/Terakhir).

29. Dalam pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang oleh Penjual. Jo Pasal 55 angka 1 Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
- b. jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;
- c. pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- d. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan
- e. pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.

Bahwa kewajiban **mengumumkan pelaksanaan lelang merupakan kewajiban TERGUGAT II.**

30. Bahwa di dalam permohonan pelaksanaan lelang *a quo*, telah dilampirkan pengumuman lelangnya sebanyak dua kali. Pengumuman Lelang yang Pertama melalui Selebaran Tempel tanggal 03 April 2023 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar "Rakyat Merdeka" tanggal 18 April 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.

31. Pengumuman lelang tersebut bertujuan untuk menarik peminat lelang sebanyak-banyaknya. Pengumuman lelang tersebut juga merupakan pelaksanaan dari azas-azas lelang yang baik yaitu Azas Transparansi (*Transparency/Publicity*).

32. Bahwa yang dimaksud azas Transparansi lelang artinya adanya keterbukaan dalam pelelangan. Hal ini tampak antara lain dari adanya keharusan bahwa setiap pelelangan didahului dengan pengumuman lelang, baik dalam bentuk iklan, brosur, atau undangan. Pengumuman lelang dapat dilakukan melalui media cetak dan atau media elektronik. Di samping untuk menarik peserta lelang sebanyak mungkin sehingga diharapkan akan tercipta harga lelang

Hal 30 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang optimum, pengumuman lelang juga dimaksudkan untuk tujuan adanya kontrol sosial dan perlindungan publik.

33. Sehingga kemudian lelang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT I dengan cara yang patut dan benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, baik peraturan tentang lelang secara umum maupun yang mengatur secara lebih khusus.

Hal Nilai Limit

34. Bahwa nilai limit merupakan salah satu persyaratan pelaksanaan lelang yang harus ditetapkan oleh Pemohon Lelang/Penjual Lelang/TERGUGAT II. Hal ini telah diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang antara lain mengatur:

- a) Pasal 1 angka 25 yang menyatakan bahwa: Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual.
- b) Pasal 47 ayat (1) yang menyatakan bahwa: Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.
- c) Pasal 47 ayat (2) yang menyatakan bahwa: Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual

35. Bahwa hal lain yang menjadi keberatan PENGGUGAT adalah nilai limit lelang yang dianggap merugikan PENGGUGAT.

36. Faktanya dalam berkas permohonan lelang tersebut, TERGUGAT II telah melampirkan salinan/fotokopi laporan penilaian/penaksiran terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo dan Rekan dengan nomor laporan 00174/2.0074-01/PI/07/0141/1/VI/2022.

37. Dengan demikian telah jelas bahwa Nilai Limit merupakan tanggung jawab Pemohon Lelang/Penjual Lelang/TERGUGAT II yang didasarkan pada hasil penilaian dari KJPP sehingga pelaksanaan lelang *a quo* telah sah secara hukum karena lelang dilaksanakan menggunakan Nilai Limit yang telah ditetapkan oleh Penjual/Pemohon Lelang/TERGUGAT II berdasarkan hasil penilaian dari KJPP.

Berdasarkan uraian yang dilandasi dengan dasar-dasar hukum yang kuat tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa upaya pelelangan oleh TERGUGAT II melalui perantara TERGUGAT I adalah sah menurut hukum

Hal 31 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tidak dapat dimintakan penundaan dan pembatalannya. Oleh karena itu, **Risalah Lelang Nomor: 362/27/2023 tanggal 05 Mei 2023 sangat patut untuk dinyatakan sah secara hukum dan berharga.** Sedangkan dalil-dalil PENGUGAT menjadi tampak tidak berdasarkan hukum yang kuat.

berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dan demi melindungi Maka, kepentingan TERGUGAT I dalam pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintahan, TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan bahwa Eksepsi TERGUGAT I adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
4. Berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili perkara dimaksud karena yang berwenang untuk mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Bukittinggi.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah secara hukum dan berharga **Risalah Lelang Nomor: 362/27/2023 tanggal 05 Mei 2023**;
4. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang dalam perkara *a quo* yang diperantarai oleh TERGUGAT I atas permohonan lelang dari TERGUGAT II, adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku
5. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
6. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikian jawaban yang kami sampaikan, terima kasih.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Hal 32 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. KOMPETENSI RELATIF

Bahwa Penggugat dan Tergugat II terikat dalam Perjanjian Kredit No. 2013/BTC/114 tanggal 10 Juni 2013, dalam Perjanjian Kredit dimaksud Penggugat telah sepakat memilih untuk melakukan penyelesaian permasalahan melalui Pengadilan Negeri Bukittinggi, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 dan Pasal 28 disebutkan:

Pasal 27

Penyelesaian Perselisihan

1. "Segala perselisihan yang timbul antara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan Perjanjian kredit ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk oleh Para Pihak.
2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak mencapai mufakat, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan."

Pasal 28

Hukum Yang Berlaku Dan Domisili

1. "Perjanjian Kredit ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh Hukum Negara Republik Indonesia.
2. Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di kantor Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Bukittinggi**"

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang mengatur "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", maka Penggugat wajib menaati ketentuan perjanjian yang dibuatnya, termasuk sehubungan dengan pilihan penyelesaian permasalahan yang timbul akibat perjanjian dimaksud yang telah disepakati oleh Penggugat, yakin melalui **Pengadilan Negeri Bukittinggi**.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kewenangan memeriksa dan mengadili perkara a quo berada di Pengadilan Negeri Bukittinggi sesuai *choice of forum* yang telah ditentukan dalam perjanjian, oleh karenanya, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

2. GUGATAN KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCURE LIBELLUM)

Bahwa berdasarkan gugatan PENGUGAT dalam gugatan *a quo*, maka gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT II atas tuduhan Perbuatan

Hal 33 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Melawan Hukum secara nyata adalah **TIDAK JELAS, TIDAK CERMAT DAN TIDAK TEPAT** karena Penggugat dalam **gugatan a quo** **TIDAK DAPAT MENYEBUTKAN DASAR HUKUM DAN UNSUR PERBUATAN MELANGGAR HUKUM** mana yang telah TERGUGAT II lakukan, dengan **TIDAK DISEBUTKANNYA DASAR HUKUM dan UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM dalam petitum** gugatan a quo maka **GUGATAN** yang diajukan **PENGUGAT** adalah **KABUR ATAU TIDAK JELAS**.

Bahwa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 149 Ayat (1) RBG dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 582 K/SIP/1973 yang berbunyi :
"Karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 250 K/Pdt/1984 yang berbunyi :
"Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur."

Bahwa Gugatan **PENGUGAT KABUR** atau **TIDAK JELAS** karena **posita gugatan PENGUGAT dengan petitum** dalam gugatan a quo saling **bertentangan** dan antara posita dan petitum **PENGUGAT tidak saling mendukung** dengan mencampuradukkan antara masalah ayat-ayat agama islam, riba dalam islam, undang-undang dasar 1945 dan masalah perbankan, sehingga sangat tepat dan patut **GUGATAN PENGUGAT ADALAH KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCURE LIBELLUM)**.

3. KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa dalam gugatan a quo **PENGUGAT** telah mendalilkan nilai limit penilaian asset dari **Lembaga Penilaian Aset Independen** tidak sewajarnya atau tidak sesuai nilai pasar yang layak dan terlampaui rendah. Berdasarkan hal ini seharusnya Lembaga Penilaian Aset Independen ditarik sebagai pihak dalam gugatan a quo. Kemudian dengan tidak ditariknya **Lembaga Penilaian Aset Independen** maka gugatan a quo dapat dikategorikan **PLURIUM LITIS CONSORTIUM**;

Hal 34 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1978 menyatakan sebagai berikut : ***“Tidak diterimanya gugatan karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang sebenarnya/seharusnya digugat tetapi belum digugat”.***

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah Tergugat II kemukakan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam gugatan *a quo*, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.
3. Bahwa benar Penggugat merupakan debitur dari Tergugat II yang dibuktikan dari Perjanjian Kredit No. 2013/BTC/114 tanggal 10 Juni 2023 telah di ubah dan diperpanjang beberapa kali terakhir dengan Perjanjian Kredit No. (4)2015/BTC/085 tanggal 11 Juni 2019. Pada perjanjian tersebut telah dijaminan oleh Penggugat sebidang Tanah dan Bangunan dengan bukti hak SHGB No. 2813 tanggal 14 november 2011 kepada Tergugat II yang kemudian jaminan tersebut diikat sempurna dengan Hak Tanggungan.

Bahwa dalam Hak Tanggungan melekat titel **irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**, Tergugat II akan menjelaskan kepada PENGUGAT makna dari **HAK TANGGUNGAN dan KEKUATAN DARI IRAH-IRAH DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;**

Bahwa berdasarkan **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU HAK TANGGUNGAN)** Pasal 6 , Penjelasan Umum UUHT angka 9 serta Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) disebutkan:

Pasal 6

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

Hal 35 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Bahwa Pemberian kewenangan untuk menjual sendiri atas obyek hak tanggungan melalui pelelangan ini sesuai dengan tujuan dikeluarkannya UUHT. Penjelasan umum UUHT angka 9 menyatakan,

“salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam UndangUndang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).”

Pasal 14 ayat (2)

*“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**.*

Pasal 14 ayat (3)

*“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) **mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ...”**.*

4. Bahwa selain adanya jaminan yang diagunkan atas Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat II, dalam Perjanjian Kredit pada Pasal 9 juga diatur Tentang Pembayaran Angsuran Kredit yang jelas-jelas berbunyi terhadap pencairan kredit yang diterima oleh PENGGUGAT maka PENGGUGAT “diwajibkan membayarkan Angsuran yang wajib dibayar secara teratur dan harus telah dilunaskan paling lambat pada akhir bulan”, **namun** dalam memenuhi prestasi tersebut **Penggugat melakukan WANPRESTASI dengan tidak melakukan pembayaran angsuran** meskipun Tergugat II secara itikad baik telah **mengingatkan Penggugat sampai dengan 3 (tiga) kali**, yakni melalui Surat No. RRW/1/3.3/3901/R tanggal 01 November 2022, RRW02/1/3.3/4170/R tanggal 18 November 2022 dan Surat No. RRW02/1/3.3/4732/R tanggal 28 Desember 2022 **JIKA PENGGUGAT BENAR-BENAR BERITIKAD BAIK UNTUK MELAKUKAN PEMBAYARAN, MAKA SEHARUSNYA PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN TERHADAP KEWAJIBANNYA.**



Bahwa Surat Teguran Tunggakan Kredit Ke 1, Surat Teguran Tunggakan Kredit Ke 2 dan Surat Tunggakan Kredit Ke 3 akibat WANPRESTASINYA PENGGUGAT telah jelas dan nyata MEMBANTAH SELURUH DALIL PENGGUGAT yang mempoisikan dirinya sebagai pihak yang tidak melakukan wanprestasi dan telah **MEMPERKUAT HAK TERGUGAT I SEBAGAI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN** seperti yang di atur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah Pasal 20, yaitu “Pemegang Hak Tanggungan memiliki Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan”.

5. Bahwa Tergugat II perlu menegaskan kepada Penggugat, dalam hal penetapan limit lelang Tergugat II telah menggunakan jasa dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo dan Rekan dengan nomor laporan 001742/2.0074-01/PI/07/0141/1/VI/2022 , dengan demikian sudah sangat jelas perhitungan Nilai Limit tidak ditetapkan seperti perkiraan-perkiraan, prediksi-prediksi, asumsi-asumsi dan argumentasi sepihak tidak berdasar yang Penggugat sebutkan dalam gugatan *a quo*, namun didasarkan pada hasil penilaian Independen dari KJPP.
6. Bahwa TERGUGAT I kebingungan dengan gugatan Penggugat yang mendalilkan Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1245 KUHPerdara **Penggugat hanya menjabarkan apa yang tertuang dalam KUHPerdara kedalam gugatan tanpa menjelaskan maksud, tujuan, penjelasan dan kaitannya dengan permasalahan dalam gugatan *a quo*.**
7. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* juga kembali membuat Tergugat II kebingungan, dalam hal restrukturisasi Penggugat mendasarkan ketentuan Peraturan Bank Indonesia PBI Nomor 14/15 Tahun 2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan Surat Edaran Bank Indonesia Tentang Restrukturisasi, NAMUN SANGAT DISAYANGKAN PBI Nomor 14/15 Tahun 2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum TELAH DICABUT DAN TIDAK BERLAKU LAGI Sehingga Sangat Disayangkan SELURUH DALIL PENGGUGAT DALAM HAL RESTRUKTURISASI TIDAK DAPAT DIGUNAKAN DAN MENJADIKAN DALIL GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS.
8. Bahwa Tergugat II kebingungan dengan maksud **PENGGUGAT dalam mendalilkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1 Tahun**

Hal 37 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



2013 Tentang Perlindungan Konsumen Di Sektor Keuangan yang dikaitkan dengan perbuatan melawan hukum, **PADAHAL** ketentuan **Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011** Tentang Otoritas Jasa Keuangan dan **Peraturan Jasa Keuangan Nomor 1 Tahun 2013** Tentang Perlindungan Konsumen Di Sektor Keuangan adalah **menjelaskan TENTANG FUNGSI DAN TUGAS DARI OTORITAS JASA KEUANGAN** dan tidak ada sangkut pautnya dengan Eksekusi Hak Tanggungan, Limit Lelang atau Restrukturisasi, **sudah sangat jelas keseluruhan dalil yang Penggugat dalilkan merupakan argumentasi sepihak yang tidak berdasar** dalam menuduh Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan PENGGUAT atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, argumentasi sepihak tidak berdasar, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Maka TERGUGAT II mohon dengan Hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Seluruh Eksepsi TERGUGAT II;
2. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menyatakan Lelang terhadap jaminan PENGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT II melalui TERGUGAT I adalah lelang yang sah dan dilakukan dengan sesuai prosedur dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.
3. Menyatakan TERGUGAT II merupakan Pihak yang menjalankan tugas sesuai dengan peraturan, prinsip kehati-hatian dan beritikad baik.
4. Menyatakan seluruh perbuatan TERGUGAT II tidak menimbulkan kerugian materiil ataupun immaterial kepada PENGUGAT.

Hal 38 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum.
6. Menyatakan PENGUGAT telah melakukan WANPRESTASI terhadap TERGUGAT II.
7. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Apabila Yang Mulia berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III tidak mengajukan jawaban dalam proses persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsi kompetensi relative Tergugat I mengajukan bukti awal berupa :

1. T - I – 1, yaitu Perjanjian Kredit Nomor 2013/BTC/114 tanggal 10 Juni 2013;
2. T - I – 2, Risalah lelang Nomor 362/27/2023 tanggal 05 Mei 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsi kompetensi relative Tergugat I tidak mengajukan saksi atau saksi ahli dipersidangan :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsi kompetensi relative Tergugat II mengajukan bukti awal berupa :

1. Perjanjian Kredit Nomor : 2013/BTC/114
2. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (1)2013/BTC ;
3. Perjanjian Kredit Nomor : 2014/BTC/134, KMK Aflopend Maksimum : Rp. 800.000.000,-
4. Perjanjian Kredit Nomor : 2015/BTC/085, KMK RC Terbatas, Maksimum Rp. 4.700.000.000,-

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsi kompetensi relative Tergugat II tidak mengajukan saksi atau saksi ahli dipersidangan :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya terhadap eksepsi kompetensi dari Penggugat tidak mengajukan bukti awal:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya terhadap eksepsi kompetensi dari Tergugat, Penggugat tidak mengajukan saksi atau saksi ahli

Hal 39 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersidangan :

Menimbang, bahwa para Penggugat telah mengajukan Repliknya dan para Tergugat telah pula mengajukan dupliknya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat bermaksud dalam gugatan yaitu sebagai berikut :

- Bahwa SHGB No. 2813 Petojo Selatan seluas 235 m2 terdaftar dan tercatat atas nama Haji Aswir dengan alamat JL. Kebon Jahe II No. 6 RT.006/RW.002 Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Saat ini sedang di jadikan angunan terkait kredit a.n Penggugat sendiri pada Tergugat II PT Bank BNI (Persero) Tbk Kantor Wilayah 02 Padang, Kota Padang, Sumatera Barat.
- Bahwa PENGGUGAT sudah beberapa kali mengirimkan surat maupun melakukan silaturahmi langsung dengan Tergugat untuk mencari solusi penyelesaian utang Penggugat kepada Tergugat, dan penggugat tegaskan bahwa agar Angunan yang di jaminkan kepada Tergugat II dapat di jual dengan harga yang sesuai dengan harga pasar dengan tujuan untuk melunasi hutang-hutang Penggugat kepada Tergugat tanpa Penggugat merasa rugi serta dizalimi.
- Bahwa Penetapan nilai limit lelang dengan harga pasar (Market value) sebesar Rp 7.253.000.000,- (tujuh miliar dua ratus lima puluh tiga juta rupiah) oleh Tergugat II yaitu Bank BNI kantor wilayah 2 Padang, kota Padang sangat-sangat tidak wajar dan tidak sesuai dengan kondisi Harga pasar sebenarnya, pada lokasi objek.
- Bahwa sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang menegaskan bahwa untuk anggunan/ nilai Kredit dengan nilai di atas Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) maka terhadap Colateral/Jaminan harus menggunakan Aprasial/Penilai yang external yang memenuhi kriteria sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Bahwa dalam melakukan penilaian terhadap suatu Asset yang di nilai, penilai menggunakan metode pendekatan data pasar, yaitu data

Hal 40 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



penawaran dan/atau penjualan yang ada di sekitar lokasi properti yang dinilai, yaitu perbandingan harga jual properti sejenis. Terdapat faktor - faktor yang mempengaruhi harga jual properti perbandingan kemudian memberikan nilai penyesuaian pada masing - masing faktor tersebut.

- Bahwa dalam menetapkan nilai pasar terhadap objek dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan 2813 JL. Kebon Jahe II No. 6. Tergugat II tidak membanding dengan properti sejenis, malah membanding dengan properti yang berbeda, baik dari segi lokasi, luas tanah, legalitas tanah, aksesibilitas, kondisi dan kountur tanah, fasilitas lingkungan, Penyusutan Fisik (Phisycal Depreciation), maupun keuasang fungsional (functional obsalecence).
- Bahwa nilai pasar yang dikeluarkan dan ditetapkan oleh Tergugat II serta Tergugat I diwebsite Lelang patut di duga terjadi permufakatan jahat dengan menghalalkan segala cara dan melawan hukum untuk menjual Agunan Penggugat dengan harga yang tidak sesuai dan jelas-jelas merugikan penggugat.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relatif) oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

Dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 2013/BTC/114 tertanggal 10 Juni 2013, Pasal 27 dan Pasal 28 disebutkan bahwa :

"PASAL 27

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. *Segala perselisihan yang timbul antara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan Perjanjian Kredit ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh Para Pihak.*
2. *Jika penyelesaian secara musyawarah tidak mencapai mulakat, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan."*

"PASAL 28

HUKUM YANG BERLAKU DAN DOMISILI

1. *Perjanjian Kredit ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh hukum Negara Republik Indonesia.*
2. *Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan*

Hal 41 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi.”

Berdasarkan Pasal 118 ayat (2) *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* menyatakan bahwa “Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang TERGUGAT itu, yang dipilih oleh Penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dan salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat (2) dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.)”.

Berdasarkan hal tersebut di atas, kami berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili perkara dimaksud karena yang berwenang untuk mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Bukittinggi.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relatif) oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

Bahwa Penggugat dan Tergugat II terikat dalam Perjanjian Kredit No. 2013/BTC/114 tanggal 10 Juni 2013, dalam Perjanjian Kredit dimaksud Penggugat telah sepakat memilih untuk melakukan penyelesaian permasalahan melalui Pengadilan Negeri Bukittinggi, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 dan Pasal 28 disebutkan:

Pasal 27

Penyelesaian Perselisihan

1. “Segala perselisihan yang timbul antara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan Perjanjian kredit ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk oleh Para Pihak.
2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak mencapai mufakat, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan.”

Pasal 28

Hukum Yang Berlaku Dan Domisili

1. “Perjanjian Kredit ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh Hukum Negara Republik Indonesia.

Hal 42 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



2. Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di kantor Kepaniteraan **Pengadilan Negeri Bukittinggi**”

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang mengatur “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, maka Penggugat **wajib menaati ketentuan perjanjian yang dibuatnya**, termasuk sehubungan dengan pilihan penyelesaian permasalahan yang timbul akibat perjanjian dimaksud yang telah disepakati oleh Penggugat, yakin melalui **Pengadilan Negeri Bukittinggi**.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **kewenangan memeriksa dan mengadili perkara a quo berada di Pengadilan Negeri Bukittinggi** sesuai *choice of forum* yang telah ditentukan dalam perjanjian, oleh karenanya, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor KMA/032/SK/IV/2006 Tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan halaman 50 huruf g tentang wewenang relative yang menentukan :

- g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu.

Menimbang, bahwa ternyata terdapat klausula pilihan forum penyelesaian sengketa (*choise of forum*) jika terjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II sepakat untuk menyelesaikannya di Pengadilan Negeri yang disepakati para pihak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsi kompetensi absolut maupun relative Tergugat I mengajukan bukti awal berupa :

1. T - I – 1, yaitu Perjanjian Kredit Nomor 2013/BTC/114 tanggal 10 Juni 2013;
2. T - I – 2, Risalah lelang Nomor 362/27/2023 tanggal 05 Mei 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsi kompetensi absolut maupun relative Tergugat I mengajukan bukti awal berupa :

1. Perjanjian Kredit Nomor : 2013/BTC/114
2. Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : (1)2013/BTC ;
3. Perjanjian Kredit Nomor : 2014/BTC/134, KMK Aflopend Maksimum :

Hal 43 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 800.000.000,-

4. Perjanjian Kredit Nomor : 2015/BTC/085, KMK RC Terbatas, Maksimum Rp. 4.700.000.000,-

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relatif) oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

Dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 2013/BTC/114 tertanggal 10 Juni 2013, Pasal 27 dan Pasal 28 disebutkan bahwa :

"PASAL 27

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. *Segala perselisihan yang timbul antara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan Perjanjian Kredit ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh Para Pihak.*
2. *Jika penyelesaian secara musyawarah tidak mencapai mulakat, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan."*

"PASAL 28

HUKUM YANG BERLAKU DAN DOMISILI

1. *Perjanjian Kredit ini dan pelaksanaannya tunduk kepada dan diatur oleh hukum Negara Republik Indonesia.*
2. *Mengenai pelaksanaan Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi."*

Berdasarkan Pasal 118 ayat (2) *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* menyatakan bahwa "Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang TERGUGAT itu, yang dipilih oleh Penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dan salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat (2) dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.)".

Hal 44 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili perkara dimaksud karena yang berwenang untuk mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Bukit Tinggi. Dengan demikian materi eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* cukup beralasan dan oleh karenanya patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Meningat ketentuan pasal-pasal dari HIR serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang secara relatif memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp. 558.000,- (lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Selasa, tanggal 14 Mei 2024 oleh kami, SUPARMAN, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Rianto Adam Ponto, S.H.,M.Hum. dan SUPARMAN, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 15 Mei 2024, oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh ALDINO HERYANTO, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat serta dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Hal 45 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.



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

SUPARMAN, S.H., M.H.

EKO ARYANTO, S.H., M.H.

RIANTO ADAM PONTOH, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ALDINO HERYANTO, S.H., M.H.

PERINCIAN BIAYA :

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	: Rp. 300.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp. 168.000,-
- PNBP Surat Kuasa	: Rp. 10.000,-
- Biaya PNBP Panggilan:	Rp. 30.000,-
- Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Biaya Materai	: Rp. 10.000,-
= J u m l a h =	: Rp. 558.000,-
(lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah)	

Hal 46 dari 46 Hal. Putusan No. 487/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst.