



UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jl. Harsono RM No. 67 Ragunan Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12140

Tlp: 021. 7231948 7267655 Fax: 7267657

Kampus II : Jl. Perjuangan Raya Marga Mulya Bekasi Utara Telp: 021. 88955882

SURAT TUGAS

Nomor : ST/ 023/I/2026/FH-UBJ

Tentang

PENUNJUKAN SEBAGAI PEMBERI KETERANGAN AHLI

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

- Menimbang : Bahwa dalam rangka pelaksanaan Kegiatan Pemberian Keterangan Ahli untuk keperluan Persidangan, maka dipandang perlu mengeluarkan surat tugas sebagai Pemberi Keterangan Ahli untuk melaksanakan kegiatan tersebut.
- Mengingat : 1. Undang-Undang No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru dan Dosen.
2. Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi.
3. Permendiktisaintek No. 39 Tahun 2025 Tentang Penjaminan Mutu Pendidikan Tinggi.
- Memperhatikan : Surat dari Srikandi Recht & Partners Nomor: 21/SRP/I/2026, tanggal 21 Januari 2026, perihal Permohonan Penugasan Saksi Ahli.

MENUGASKAN :

- Kepada : **SRI WAHYUNI, S.H., M.H.**
DOSEN TETAP FAKULTAS HUKUM UBJ
- Untuk : 1. Melaksanakan tugas sebagai Pemberi Keterangan Ahli Hukum Perdata dalam Kegiatan Pemberian Keterangan Ahli untuk keperluan Persidangan, yang dilaksanakan pada :
Hari, Tanggal : Kamis, 22 Januari 2026
Waktu : 10.00 WIB s.d. selesai
Tempat : Pengadilan Negeri Purwakarta.
2. Melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan tersebut secara tertulis kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Melaksanakan tugas ini dengan penuh tanggung jawab.

Selesai.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada tanggal : 21 Januari 2026

An. Dekan Fakultas Hukum
Wakil Dekan I



Dr. Adi Nur Rohman, S.H.I., M.Ag., M.H.
NIP. 1901377



SRIKANDI RECHT & PARTNERS

Ruko Ruby Commercial TC 23 Summarecon Bekasi Hp. 0812 1616 9078
srikandi.rechtpartners@gmail.com

Nomor : 21/SRP/II/2026

Jakarta, 21 Januari 2026

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. St. Laksanto Utomo, S.H., M.Hum.

Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

Perihal: **Permohonan Penugasan Saksi Ahli**

Dengan hormat,

Kami yang bertanda tangan di bawah ini : Para Advokat dan Konsultan Hukum dari SriKandi Recht & Partners yang beralamat di Ruko Ruby Commercial TC 23 Summarecon Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 September 2025 Bertindak untuk dan atas nama serta kepentingan hukum Ingrid Puspitadewi Wijaya.

Bahwa dalam Perkara Perdata Nomor : 42/PDT.G/2025/PN.PWK di Pengadilan Negeri Purwakarta, dengan agenda persidangan pada :

Hari/Tanggal : Kamis, 22 Januari 2026

Waktu : 10.00 WIB s.d selesai

Tempat : Ruang Sidang Pengadilan Negeri Purwakarta

maka dengan ini kami mengajukan permohonan kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk dapat menugaskan :

Nama : **Sri Wahyuni, S.H., M.H.**

Jabatan : Dosen Tetap Fakultas Hukum

Bidang Keahlian : Hukum Perdata

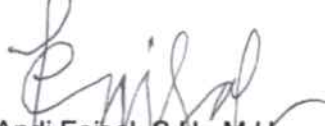
Untuk hadir dan memberikan keterangan sebagai Saksi Ahli dalam persidangan tersebut. Kehadiran beliau diharapkan dapat memberikan pandangan akademis dan yuridis yang objektif, sehingga membantu majelis hakim dalam menggali kebenaran materiil dan menegakkan hukum yang seadil-adilnya.

Untuk Konfirmasi lebih lanjut serta memudahkan dalam berkoordinasi dan berkomunikasi dapat menghubungi, PIC. Sdr. Andi Faisal, S.H., M.H, No Telp/HP : 0813-8101-9867

Demikian surat permohonan ini dibuat atas perhatiannya terucap Terima kasih.

Hormat Kami,

Kuasa Hukum Srikandi Recht & Partners



Andi Faisal, S.H., M.H.

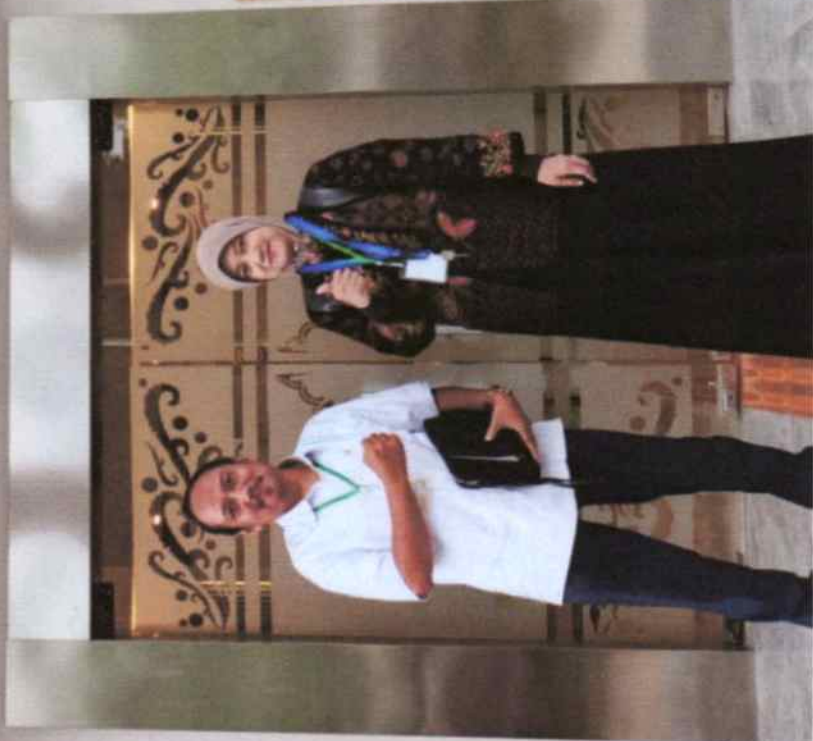
Ketua Advokat



PENGADILAN NEGERI PURWAKARTA KELAS 1B



PENGADILAN NEGERI PURWAKARTA KELAS IB





PENGADILAN NEGERI PURWAKARTA KELAS IB

JL KOL KOR SINGAWINATA NO 101 PURWAKARTA



**KETERANGAN TERTULIS (AFFIDAVIT)
AHLI HUKUM PERDATA**

SRI WAHYUNI, S.H., M.H.

**Dalam Perkara Perdata No. 42/Pdt.G/2025/PN.PWK
Di Pengadilan Negeri Purwakarta**

ANTARA

INGGRID PUSPITADEWI WIJAYA selaku ----- PENGGUGAT

MELAWAN

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. KANTOR CABANG JAKARTA
SUDIRMAN, ----- TERGUGAT I

DODIK MOELIO HARTONO -----TERGUGAT II

KPKNL (KANTOR LELANG NEGARA DAN LELANG) PURWAKARTA -----
-----TERGUGAT III

NOTARIS ATAS NAMA WINTER SIGIRO-----TERGUGAT IV

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PURWAKARTA-----
-----TURUT TERGUGAT I

OJK (OTORITAS JASA KEUANGAN) -----TURUT TERGUGAT II

Jakarta, 22 Januari 2026

Kepada Yth.,

Ketua Pengadilan Negeri Purwakarta Cq. Majelis

Hakim Pemeriksa Perkara

Di Pengadilan Negeri Purwakarta

Jalan Kolonel Komel Singawinata Nomor 101 Nagri Kidul, Kecamatan Purwakarta, Kabupaten Purwakarta,
Provinsi Jawa Barat 41111

Perihal : Keterangan tertulis (Affidavit)

Dengan hormat,

Perkenalkan saya yang bertanda tangan di bawah ini, Sri Wahyuni, S.H., M.H., (Curriculum Vitae: Terlampir),
sehubungan dengan adanya Permohonan Ahli yang diajukan oleh SRIKANDI RECHT & PARTNERS,
beralamat kantor di Ruko Ruby Commercial TC 23 Summarecon Bekasi. Selaku kuasa hukum **Penggugat**.

dalam Perkara Perdata Nomor No. 42/Pdt.G/2025/PN.PWK di Pengadilan Negeri Purwakarta, dengan ini bermaksud memberikan keterangan tertulis selaku Ahli Hukum Perdata, sebagaimana pertanyaan yang diajukan oleh Kuasa Hukum **Penggugat**, sebagai berikut:

Pertanyaannya:

1. Pada tahun 2019 Katakanlah si A dengan si B membuat perjanjian kredit pinjaman. Si A memberikan pinjaman sejumlah uang sebesar Rp.350 juta kemudian si B menyerahkan jaminan berupa rumah senilai Rp.288 juta dan aset usaha Rp.132 juta untuk diletakkan Hak Tanggungan (HT). Selanjutnya si A dengan si B melakukan perjanjian penambahan pinjaman kredit yang awalnya Rp.350 juta, pada bulan Desember tahun 2020 menjadi Rp.475 juta. Dengan jaminan Hak Tanggungan (HT) menjadi (aset usaha) di kota Y dari Rp.132 juta + Rp.80 juta = Rp.212 juta. Sekitar pada tahun 2021 pihak B dikarenakan terdampak covid 19, maka usaha turun dan tidak dapat membayar cicilan kepada pihak A. Kemudian, restrukturisasi terjadi dari yang pertama sampai dengan 4 kali. **Di dalam perjanjian kredit**, dituliskan aset jaminan yang diletakkan Hak Tanggungan berupa **rumah di kota X dengan luas tanah 90m², luas bangunan 180m² senilai Rp. 288 juta pada tahun 2020**. Ketika si B mengalami wanprestasi rumah tersebut **dijual melalui lelang dengan harga Rp.163 juta pada tahun 2025**. dan didalam rumah tersebut terdapat **barang-barang B yang tidak termasuk aset HT dan tidak tercantum dalam perjanjian tersebut namun ikut dijual melalui lelang**. Barang-barang tersebut senilai Rp. 50 juta. Dan kemudian aset usaha di kota Y yang diletakkan HT pada tahun 2020 senilai Rp. 212 juta, akan dilelang dengan harga Pertanyaannya, dalam kasus ini apakah **kerugian yang diderita oleh pihak B** mengenai penjualan aset dengan harga jauh dibawah harga pasar dan penjualan barang-barang lain yang **tidak termasuk aset HT dan tidak tertulis di dalam perjanjian kredit** termasuk wanprestasi atau PMH, mohon saudara ahli jelaskan?

Jawabannya

Menurut ketentuan Bunyi Pasal 1365 KUHPperdata:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Menurut Prof. Mariam Darus Badruzaman, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang harus dipenuhi mencakup adanya perbuatan (positif/negatif), perbuatan itu harus melawan hukum, timbul kerugian, adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan dan kerugian, serta adanya kesalahan (culpa/dolus) dari pelaku, yang semuanya berdasar pada Pasal 1365 KUHPperdata.

Berikut adalah rincian unsur-unsurnya:

1. Perbuatan: Suatu tindakan atau tingkah laku, bisa berupa berbuat (aktif) atau tidak berbuat (pasif) sesuatu yang seharusnya dilakukan.
2. Melawan Hukum: Perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang, melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat.
3. Kerugian: Adanya kerugian yang diderita oleh pihak korban, baik kerugian materiil maupun immateriil.
4. Hubungan Sebab Akibat (Kausalitas): Ada hubungan langsung antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang timbul.

5. Kesalahan (Culpa/Dolus): Pelaku melakukan perbuatan tersebut karena kesengajaan (dolus) atau kelalaian (culpa)

Jadi menurut pendapat saya, dalam kasus diatas termasuk kedalam unsur-unsur PMH, antara lain :

- a. Perbuatan: ada suatu tindakan seperti menjual barang-barang milik B yang tidak menjadi aset jaminan HT dijual melalui lelang oleh pihak A dan penjualan harga aset jaminan HT dikota X dengan harga Rp.163 juta tahun 2025 padahal yang tertulis dalam perjanjian kredit aset jaminan HT dikota X pada tahun 2020 senilai Rp.288 juta.
- b. Melawan Hukum: Perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang, melanggar hak subjektif orang lain yaitu ada barang-barang milik B yang tidak termasuk dan tidak tertulis dalam perjanjian kredit ikut dijual melalui lelang.
- c. Kerugian: Adanya kerugian yang diderita oleh pihak B, baik kerugian materiil maupun immateriil.
- d. Hubungan Sebab Akibat (Kausalitas): Ada hubungan langsung antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak A dengan menjual barang-barang milik B yang tidak termasuk aset jaminan HT dan tidak tertulis dalam perjanjian kredit ikut dijual melalui lelang dan harga aset jaminan HT dikota X pada tahun 2020 senilai Rp.288 juta namun pada tahun 2025 dijual melalui lelang dengan harga Rp.163 juta jadi, kerugian pada pihak B timbul akibat perbuatan A.
- e. Kesalahan (Culpa/Dolus): Pihak A melakukan perbuatan tersebut karena kesengajaan (dolus) atau kelalaian (culpa).

Sehingga dapat dikatakan memenuhi unsur-unsur PMH yang tercantum di dalam Pasal 1365 KUHPerdota.

Artinya **jika perjanjian yang sah menguntungkan satu pihak dan merugikan pihak lain secara tidak wajar** atau salah satu pihak membatalkannya sepihak, **Mahkamah Agung (MA) menganggapnya sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH), bukan hanya wanprestasi**, berdasarkan yurisprudensi tetap, seperti Putusan No. 1051 K/Pdt/2014, **karena melanggar asas itikad baik dan kepatutan dalam hukum perdata, bukan sekedar ingkar janji.**

2. Jika Pihak A terbukti memenuhi unsur-unsur PMH, artinya Bukan Wanprestasi, berarti jika Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kota Y tempat dimana Objek yang disengketakan berada di Kota Y yang juga merupakan salah satu letak Aset Jaminan HT dan lembaga yang berhak untuk menjual Aset Jaminan HT tersebut ada di Kota Y, bagaimana pendapat ahli mohon dijelaskan?

Jawabannya

Berdasarkan Bunyi Pasal 118 HIR menyatakan bahwa

''Jika objeknya benda tak bergerak, di PN tempat benda itu berada;

Artinya **jika objek yang disengketakan merupakan benda tidak bergerak atau berupa tanah dan bangunan maka Gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri dimana letak objek yang disengketakan itu berada.**

3. Jika Aset Jaminan HT pada tahun 2019 oleh pihak A selaku yang membuat perjanjian untuk menentukan nilai limit Aset Jaminan HT di kota X senilai Rp. 288 juta dan di Kota Y senilai Rp. 212 dalam perjanjian Kredit namun ketika B tidak mampu untuk membayar maka sesuai perjanjian aset jaminan HT tersebut di jual pada tahun 2025 melalui lelang dan harganya jauh sekali dibawah harga pasar yaitu aset jaminan di Kota X dijual lelang dengan harga Rp. 163 juta di potong biaya-biaya sehingga untuk melunasi hutang hanya senilai Rp. 120 juta saja, kemudian berikutnya aset di Kota Y akan dilelang dengan harga yang ditentukan sepihak jauh dibawah harga pasar, apakah jika semua aset Jaminan tersebut katakanlah telah dijual melalui lelang dan hasilnya tidak mencukupi untuk melunasi hutang, mohon ahli jelaskan mengenai hal ini?

Jawabannya

Jika aset si B semuanya yang dijadikan jaminan HT telah dijual melalui lelang oleh si A, namun tidak juga mencukupi hutang-hutangnya, padahal jelas di cantumkan dalam perjanjian bahwa kedua aset tersebut sebagai Jaminan Pelunasan Hutang **artinya jika hutang tidak dibayar maka aset milik B yang di Jaminan Pelunasan Hutang di jual lelang maka pihak A harus dapat mengeluarkan Surat Keterangan Lunas (SKL)** apabila **dianggap masih ada hutang** maka jelas **pihak A telah melakukan unsur-unsur PMH** yang tercantum dalam ketentuan 1365 KUHPerdato dan tidak ada itikad baik.

Karena **jika perjanjian yang sah menguntungkan satu pihak dan merugikan pihak lain secara tidak wajar** atau salah satu pihak membatalkannya sepihak, **Mahkamah Agung (MA) menganggapnya sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH), bukan hanya wanprestasi**, berdasarkan yurisprudensi tetap, seperti Putusan No. 1051 K/Pdt/2014, karena melanggar asas itikad baik dan kepatutan dalam hukum perdata, bukan sekedar ingkar janji.

4. Apa itu Itikad baik, apakah pihak A katakanlah aset di kota X telah dijual jauh dibawah harga pasar dan satu aset lagi di kota Y katakanlah dijual melalui lelang, namun ketika semua aset itu dijual belum juga dapat melunasi hutang apakah pihak A dapat dikatakan melanggar ITIKAD BAIK mohon ahli jelaskan?

Jawabannya

Dasar hukum utama itikad baik adalah

Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, menekankan kejujuran, keadilan, dan kepatutan dalam pelaksanaan kontrak, serta melindungi pihak yang bertindak jujur (pembeli beriktikad baik) dari kerugian. Prinsip ini berlaku pada seluruh tahapan perjanjian, mulai dari negosiasi awal perjanjian kredit hingga pelaksanaan, dan menjadi landasan penting dalam hukum perjanjian di Indonesia. **Artinya jika dikatakan aset di kota X dan Y sebagai jaminan maka sudah semestinya hutang si B lunas jika tidak maka A melanggar ketentuan Itikad Baik, dan itikad baik itu merupakan salah satu asas yang harus dilaksanakan dalam perjanjian.**

5. Apakah ketika dituliskan dalam perjanjian kredit harga nilai Jaminan HT di kota X dan kota Y untuk menjamin pelunasan hutang, namun ketika semua aset di jual melalui lelang oleh pihak A namun tidak mencukupi untuk melunasi hutang B, bagaimana pendapat ahli apakah si A dapat dikatakan melakukan perbuatan PMH?

Jawabannya

Jika dituliskan dalam perjanjian kredit bahwa aset di kota X dan kota Y sebagai jaminan apabila dijual lelang oleh A namun hasilnya tidak mencukupi untuk melunasi hutang B maka dalam hal ini pihak A telah melakukan PMH yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Karena ketika aset semua di jual maka seharusnya hutang lunas, apabila masih dinyatakan ada hutang maka dalam hal ini pihak A terbukti melakukan unsur-unsur PMH Pasal 1365 KUHPerduta.

6. Jika pihak si B menggugat karena aset di kota X merupakan rumah satu2 nya dan telah dijual lelang namun yang tercantum dan tertulis dalam perjanjian hanya tanah dan bangunan "**tidak berikut barang-barang didalamnya**" namun **barang2 milik B ikut juga terjual** dan kemudian aset usaha di kota Y juga akan dilelang, namun pihak B berjuang mencari keadilan dengan mengajukan gugatan ini dengan tujuan agar aset di kota Y tidak dijual jauh dibawah harga pasar dan NJOP yang menyebabkan walaupun telah dijual aset di kota B nilai hutang tetap banyak, apakah dibolehkan jika B mengajukan gugatan ini untuk mencari keadilan?

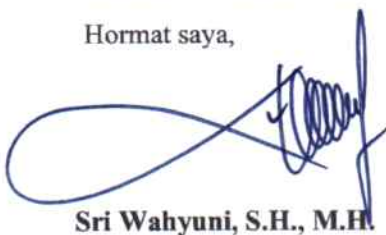
Jawaban

Semua orang berhak untuk mencari keadilan dalam memperjuangkan hak-haknya apalagi itu merupakan rumah satu satunya, tinggal nanti dibuktikan setiap dalil dalam gugatan sesuai dengan ketentuan Pasal 1366 KUHPerduta dan 164 HIR. Dan majelis hakimlah yang akan memeriksa, menilai dan memutus.

Bahwa A terbukti melakukan PMH karena telah menjual barang2 milik B yang tidak termasuk dan tertulis dalam perjanjia. Perlu diingat bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya Y memiliki ITIKAD TIDAK BAIK. Dan itikad baik itu merupakan asas, Asas itikad baik adalah prinsip dalam hukum perdata yang mewajibkan para pihak dalam suatu perjanjian untuk melaksanakan hak dan kewajiban secara adil, jujur, dan tidak merugikan pihak lain, sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan. Asas ini tercantum dalam **Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan memiliki dua aspek, yaitu itikad baik subjektif (sikap batin yang tulus dan jujur) dan itikad baik objektif (pelaksanaan perjanjian yang adil dan patut).**

Jakarta, 22 Januari 2026

Hormat saya,



Sri Wahyuni, S.H., M.H.