



**P U T U S A N**  
**Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Dewi Muritasari**, beralamat di JL. Nangka No. 41 RT. 010 RW. 006 Kel. Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada A. Ferryanto,SH,MH,Muhammad Diro Masbang,SH,Galih Rakasiwi,SH,Endri Mulyono,SH dan Andhika Kharisma,SH beralamat di Ruko City Walk IX B3 No.18, Galuh Mas,Karawang, Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Nopember 2020 sebagai **Penggugat I**;

2. **Ir. Ibnu Sm. Mardan**, beralamat di JL. Nangka No. 41 RT. 010 RW. 006 Kel. Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada A. Ferryanto,SH,MH,Muhammad Diro Masbang,SH,Galih Rakasiwi,SH,Endri Mulyono,SH dan Andhika Kharisma,SH beralamat di Ruko City Walk IX B3 No.18, Galuh Mas,Karawang, Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Nopember 2020 sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

1. **PT. Stanford Teknologi Indonesia**, beralamat di Sahid Sudirman Center LT. 16, UNIT C & D JL. Jenderal Soedirman NO. 86 Tanah Abang, Jakarta Pusat,sebagai **Tergugat I**;

2. **Pemerintah Republik Indonesia Cq Menteri Keuangan RI Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah DKI Jakarta Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bekasi** beralamat Jl. Sersan Aswan No.8 D Bekasi, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 20 November 2020 dalam Register Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah pasangan suami istri dan sekaligus selaku pemilik bersama yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang tertelak di Komp. Bulog Jl. Yanatera C2 Blok C23/305 Kelurahan Jatimelati, Kecamatan Pondok Melati, Kotamadya Bekasi seluas  $\pm$  200 M<sup>2</sup>, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 246/Jatimelati a/n DEWI WURITASARI [selanjutnya disebut "**Objek Perkara**";];
2. Bahwa mulanya sekitar tahun 2019 PARA PENGGUGAT sedang mencari dana pinjaman, kemudian dikenalkan oleh mediator bernama Edo dan memperkenalkan ada lembaga pembiayaan yang bisa membantu kebutuhan PARA PENGGUGAT saat itu. Tidak lama PARA PENGGUGAT dihubungi oleh marketing TERGUGAT I dan terjadilah komunikasi intens pada saat itu terkait skema kredit dan mekanisme pembayaran;
3. Bahwa tidak lama PENGGUGAT I mendapatkan surat dari TERGUGAT I dibawah Nomor 026A/SECLOAN/CER/OL/IX/19 tertanggal 25 Oktober 2019 dan surat dengan Nomor 026B/SECLOAN/CER/OL/IX/19 tertanggal 25 Oktober 2019 Perihal: Penawaran Fasilitas Kredit Griya Multi ;
4. Bahwa dengan kondisi dimana PARA PENGGUGAT sedang membutuhkan dana, maka PARA PENGGUGAT menyetujui fasilitas kredit yang ditawarkan oleh TERGUGAT I selaku perusahaan yang mempunyai bisnis Fintech Lending tersebut dengan Plafon Kredit sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 6 (enam) bulan dan suku bunga 36% p.a *flat in Advance*;
5. Bahwa kemudian TERGUGAT I melanjutkan dengan mengundang PARA PENGGUGAT untuk membuat Perjanjian Kredit Griya Multi Nomor: 94 tanggal 31 Oktober 2019 dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor: 78 tanggal 25 November 2019 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Putranto Nur Utomo, SH., M.Kn. selaku Notaris di Kota Bogor;
6. Bahwa atas dasar Perjanjian Kredit tersebut diatas, PARA PENGGUGAT diminta mengagunkan jaminan berupa Sertifikat tanah dan bangunan



seluas 200 M<sup>2</sup> dengan Nomor Sertifikat 246 A/n DEWI WURITASARI yang menjadi Objek Perkara *a quo*;

7. Bahwa saat ini asset PARA PENGGUGAT akan dilelang oleh PARA TERGUGAT berdasarkan Surat TERGUGAT I dibawah Surat Nomor S-0213/STI-AR/X/2020 tertanggal 13 Oktober 2020 dengan Perihal: Surat Pemberitahuan Lelang dan Surat Nomor S-027/STI-AR/XI/2020 tertanggal 10 November 2020 dengan Perihal: Surat Pemberitahuan Lelang ke: 2 tanpa ada terlebih dahulu memberikan Surat Peringatan (SP) kesatu, kedua dan ketiga dan melibatkan peran PARA PENGGUGAT selaku Pemilik yang sah, serta dilakukan lelang tanpa memberikan hak serta kesempatan terlebih dahulu untuk menjualnya dengan harga yang semestinya kepada para PENGGUGAT berlaku pada saat ini. Dengan demikian, PARA PENGGUGAT memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan *a quo*;

<b>II. FAKTA-FAKTA HUKUM</b>
------------------------------

8. Bahwa mulanya sekitar tahun 2019 PARA PENGGUGAT sedang mencari dana pinjaman, kemudian dikenalkan oleh mediator bernama Edo dan memperkenalkan ada lembaga pembiayaan yang bisa membantu kebutuhan PARA PENGGUGAT saat itu. Tidak lama PARA PENGGUGAT dihubungi oleh marketing TERGUGAT I dan terjadilah komunikasi intens pada saat itu terkait skema kredit dan mekanisme pembayaran
9. Bahwa semula PARA PENGGUGAT mengetahui TERGUGAT I sebagai lembaga pembiayaan *Fintech* Lending yang biasa memberikan pinjaman cepat, dikarenakan kebutuhan mendesak PARA PENGGUGAT mencoba mengajukan pembiayaan;
10. Bahwa PARA PENGGUGAT tahu persis pada saat itu TERGUGAT I akan menolak permohonan PARA PENGGUGAT, karena TERGUGAT I adalah sebagai *fintech* lending yang menggunakan aplikasi pinjaman dengan nama [www.pinjamduit.co.id](http://www.pinjamduit.co.id) yang pasti terbatas dan tidak bisa mencukupi kebutuhan PARA PENGGUGAT;
11. Bahwa namun PARA PENGGUGAT dikagetkan dengan adanya Surat dari TERGUGAT I yang menawarkan fasilitas kredit dengan nama Fasilitas Kredit Griya Multi tanpa menggunakan aplikasi [PINJAMDUIT.CO.ID](http://PINJAMDUIT.CO.ID) dan layaknya lembaga perbankan yang membuat Akta Perjanjian Kredit di hadapan Notaris yang sudah disediakan dan ditunjuk oleh TERGUGAT I;
12. Bahwa setelah tanda tangan Akta Perjanjian Kredit Griya Multi No. 94 tanggal 31 Oktober 2019 dan Addendum No. 78 tanggal 25 November



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019, PARA PENGGUGAT diminta menyerahkan jaminan dalam bentuk Sertifikat tanah yaitu SHM No. 246 atas nama Dewi Wuritasari seluas 200m<sup>2</sup> yang terletak di Komp. Bulog Jl. Yanatera C2 Blok C23/305 Kelurahan Jatimelati, Kecamatan Pondok Melati, Kotamadya Bekasi;

13. Bahwa seingat PARA PENGGUGAT pada saat itu hanya menandatangani Akta Perjanjian Kredit saja tanpa ada membuat atau menandatangani Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) dan hanya dimintakan untuk menyerahkan jaminan dan akan dijadikan hak tanggungan;
14. Bahwa setelah penandatanganan Perjanjian Kredit tersebut PARA PENGGUGAT mendapatkan pencairan dana dengan bertahap yaitu:
- a. Pencairan pertama sebesar Rp. 130.000.000,- (Seratus tiga puluh juta rupiah) dan itu digunakan langsung sebagai pelunasan kewajiban PARA PENGGUGAT kepada bank BCA dan sekaligus untuk menarik jaminan Sertifikat tanah PARA PENGGUGAT yang masih jadi agunan pada bank BCA tersebut;
  - b. Pencairan kedua sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dimana langsung dipotong oleh TERGUGAT I dengan rincian sebagai berikut:
    - Biaya Administrasi & Provisi sebesar Rp. 12.400.000,- (dua belas juta empat ratus ribu rupiah)
    - Total bunga dibayarkan 6 (enam) bulan sebesar Rp. 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah)
    - Biaya Appraisal sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)
    - Potongan untuk pelunasan pinjaman awal sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah)
- Jadi, dari seluruh potongan tersebut PARA TERGUGAT hanya menerima dari pencairan kredit tersebut adalah sebesar RP. 102.600.000,- (seratus dua juta enam ratus ribu rupiah)**

15. Bahwa tanah dan bangunan (Obyek Perkara) *a quo* didalam surat penawaran yang disampaikan oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT akan diikat dengan hak tanggungan, namun seingat PARA PENGGUGAT hanya menandatangani Akta Perjanjian Kredit di hadapan Notaris Putranto Nur Utomo, SH., M.Kn. selaku Notaris di Kota Bogor dan penandatanganan nya dilakukan di Kantor Cabang TERGUGAT I di Sumarecon-Tangerang;
16. Bahwa kemudian meskipun PENGGUGAT I sebagai debitur TERGUGAT I yang tidak menggunakan aplikasi PINJAMDUIT.CO.ID, namun PARA PENGGUGAT tetap akan melunasi kewajibannya selama jangka waktu

Halaman 4 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



yang sudah disepakati yaitu 6 (enam) bulan. Namun kondisi PARA TERGUGAT masih belum stabil keuangannya dan ditambah sejak bulan Maret 2020 terjadi kondisi yang sangat luar biasa yaitu dimana semua Negara di Dunia termasuk INDONESIA terdampak Pandemi Covid-19. Dengan kondisi tersebut memperburuk keuangan PARA PENGGUGAT sehingga pada batas waktu tepatnya tanggal 06 Mei 2020 PARA PENGGUGAT belum mampu untuk melunasi kewajibannya tersebut;

17. Bahwa TERGUGAT I sebagai lembaga di Bidang Jasa Keuangan seharusnya melaksanakan ketentuan dalam **Pasal 23 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 Tentang Kebijakan Keuangan Negara Dan Stabilitas Sistem Keuangan Untuk Penanganan Pandemi Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman Yang Membahayakan Perekonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan Menjadi Undang-Undang Jo. Pasal 5 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019 ;**
18. Bahwa PARA PENGGUGAT merasa terbantu ketika mengetahui adanya Peraturan OJK dibawah Nomor 11/POJK.03/2020 tentang STIMULUS PEREKONOMIAN NASIONAL SEBAGAI KEBIJAKAN COUNTERCYCLICAL DAMPAK PENYEBARAN CORONA VIRUS DISEASE 2019 tertanggal 13 Maret 2020 dan berharap TERGUGAT I mengikuti Peraturan OJK tersebut dan memberikan waktu kepada PARA PENGGUGAT untuk dapat kebijakan waktu lagi untuk dapat melunasi kewajibannya;
- Bahwa dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) POJK menyatakan sebagai berikut :

*"Pasal 5 :*

- (1) Kualitas kredit atau pembiayaan yang direstrukturisasi ditetapkan lancar sejak dilakukan restrukturisasi;*
- (2) Restrukturisasi kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan terhadap kredit atau pembiayaan yang diberikan sebelum maupun setelah debitur terkena dampak penyebaran corona virus disease 2019 (Covid-19) termasuk debitur usaha mikro, kecil dan menengah"*





19. Bahwa sejak jatuh batas waktu pembayaran tersebut, PARA PENGGUGAT tidak pernah mendapat surat teguran/peringatan dari TERGUGAT I dan beranggapan positif TERGUGAT I telah memberikan kelonggaran kepada PARA PENGGUGAT untuk dapat melunasi kewajibannya, namun kenyataannya PARA PENGGUGAT *terkejut bak disambar petir disiang bolong* karena langsung mendapatkan Surat Pemberitahuan Lelang dari TERGUGAT I berdasarkan Surat Nomor S – 0213/STI-AR/X/2020 tertanggal 13 Oktober 2020 dengan Perihal: Surat Pemberitahuan Lelang dan Surat nomor S – 027/STI-AR/XI/2020 tertanggal 10 November 2020 dengan Perihal Surat Pemberitahuan Lelang ke-2;
20. Bahwa dengan dasar Surat Pemberitahuan Lelang TERGUGAT I tersebut, hak-hak subyektif PARA PENGGUGAT telah dilanggar oleh PARA TERGUGAT dan terkesan TERGUGAT I mengabaikan apa yang menjadi kewajibannya selaku pemberi pinjaman yang sudah digariskan oleh POJK Nomor 11/POJK.03/2020 yang memberikan restrukturisasi atas pinjaman PARA PENGGUGAT;
21. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas, PENGGUGAT sudah dapat meyakini secara hukum bahwa TERGUGAT I sudah berniat tidak baik terhadap asset PARA PENGGUGAT dimana dilakukan lelang tanpa prosedur yang benar, dan mengabaikan POJK Nomor 11/POJK.03/2020 serta tidak ada terlebih dahulu memberikan surat peringatan serta hak kepada PARA PENGGUGAT untuk menjual secara mandiri dengan harga yang sesuai harga pasar dan kemungkinan bisa mendapatkan harga yang tertinggi;
22. Bahwa untuk menjelaskan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) PARA TERGUGAT yang atas perbuatannya tersebut telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi PARA PENGGUGAT, adalah sebagai berikut:

#### **TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I**

- Bahwa TERGUGAT I sejak awal tidak pernah transparan dengan PARA PENGGUGAT tentang status badan hukumnya, dimana TERGUGAT I sebagai *fintech* lending tidak boleh melakukan kegiatan atau bertindak selaku Pemberi pinjaman sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 43 POJK No. 77/POJK.01/2016 tentang LAYANAN PINJAM MEMINJAM UANG BERBASIS TEKNOLOGI INFORMASI yang menerangkan:

“Pasal 43 :

Halaman 6 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



*Dalam menjalankan kegiatan usaha, Penyelenggara dilarang :*

- a. Melakukan kegiatan usaha selain kegiatan usaha Penyelenggara yang diatur dalam Peraturan OJK ini;
  - b. **Bertindak sebagai pemberi pinjaman atau penerima pinjaman;**
  - c. Memberikan jaminan dalam segala bentuknya atas pemenuhan kewajiban pihak lain;
  - d. Menerbitkan surat utang;
  - e. Memberikan rekomendasi kepada pengguna;
  - f. Mempublikasikan informasi yang fiktif dan/atau menyesatkan;
  - g. Melakukan penawaran layanan kepada pengguna dan/atau masyarakat melalui sarana komunikasi pribadi tanpa persetujuan pengguna; dan
  - h. Mengenakan biaya apapun kepada pengguna atas pengajuan, pengaduan.”
- Bahwa TERGUGAT I tidak pernah memberikan salinan Akta Perjanjian Kredit Griya Multi Nomor No. 94 tertanggal 31 Oktober 2019 dan Addendum Nomor Nomor: 78 tertanggal 25 November 2019, dan terkesan disembunyikan dan tidak diberikan keleluasaan kepada PARA PENGGUGAT untuk memahami isi dari Akta tersebut;
  - Bahwa TERGUGAT I tidak pernah menjelaskan dimana SHM yang diserahkan oleh PARA TERGUGAT akan dibebankan Hak Tanggungan, karena tidak pernah merasa menandatangani SKMHT di hadapan PPAT yang berada dalam wewenang objek perkara;
  - Bahwa semestinya TERGUGAT I mengupayakan untuk menerapkan prinsip dasar dari perlindungan pengguna yaitu mengenai TRANSPARANSI sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 29 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 77/POJK.01/2016 tentang Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi untuk menghindari kerugian kepada PARA PENGGUGAT ;
  - Bahwa TERGUGAT I tidak pernah memberikan Surat Peringatan (SP) Kesatu, Surat Peringatan (SP) Kedua dan Surat Peringatan (SP) Ketiga kepada PARA PENGGUGAT jika terjadi keterlambatan PARA PENGGUGAT dalam melunasi kewajibannya;
  - Bahwa TERGUGAT I dalam Surat Pemberitahuan Lelangnya menyatakan bahwa PENGGUGAT I telah melakukan wanprestasi namun dalam hal ini TERGUGAT I juga telah mengabaikan ketentuan-ketentuan yang menjadi sebuah dasar untuk menyatakan bahwa PENGGUGAT I telah wanprestasi dengan tidak memberikan Surat Peringatan/Somasi ;

Halaman 7 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



Bahwa ketentuan terkait Surat Peringatan/Somasi tercantum dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan "*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*", dengan ini TERGUGAT I tidak mengindahkan ketentuan tersebut yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT I sehingga atas dasar tersebut tidak adil bagi PENGGUGAT I untuk dinyatakan wanprestasi ;

- Bahwa berdasarkan Pasal 43 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 yaitu " Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit. " ;

Menurut Pasal 46 ayat (1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 menyatakan "Nilai limit bersifat tidak rahasia" yang pada pokoknya terhadap Appraisal yang digunakan sebagai dasar penentuan harga pasar ialah harus diberitahukan kepada PARA PENGGUGAT, akan tetapi faktanya hingga sampai saat ini PARA PENGGUGAT sebagai debitur tidak pernah mendapat salinan Appraisal tersebut ;

- Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang melelang objek tersebut di bawah harga pasar sangat merugikan PARA PENGGUGAT dan terhadap proses lelang tersebut mengandung cacat hukum yang mana hal tersebut sangat bertentangan dengan asas keadilan yang terdapat dalam asas lelang, yang mana hal tersebut pun dikuatkan dengan putusan Nomor 61/Pdt,G/2012/PN.Kdr yang menyatakan "*Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian dari rumusan undang-undang dan pendapat para doktriner tersebut maka di bidang lelang tersebut dapat dapat ditemukan adanya asas-asas lelang yaitu asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan Pejabat Lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.*" ;
- Bahwa TERGUGAT I tidak pernah memberikan hak kepada PARA PENGGUGAT untuk menjual secara mandiri agar PARA PENGGUGAT bisa mendapatkan pembeli dengan harga tertinggi sebelum dilakukan lelang;





Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyatakan "atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak", dengan kata lain TERGUGAT I tidak mengindahkan aturan-aturan dimaksud guna mencegah terjadinya kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT ;

- Bahwa dikejutkan dengan Surat Pemberitahuan Lelang yang disampaikan TERGUGAT I, padahal sebelumnya tidak ada mengajak PARA PENGGUGAT untuk melakukan Appraisal dengan KJPP independen dan bahkan hasil dari Appraisal KJPP jika benar dilakukan oleh TERGUGAT I tidak pernah diperlihatkan apalagi diserahkan kepada PARA PENGGUGAT. Sehingga jelas TERGUGAT I sengaja mengaburkan dan/atau meyembunyikan fakta harga yang telah dibuat oleh KJPP yang ditunjuk oleh TERGUGAT I;
- Bahwa TERGUGAT I tidak menerapkan POJK Nomor 11/POJK.03/2020 yang semestinya itu adalah kewajibannya yang harus dilaksanakannya. Karena tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT I telah membuat PARA TERGUGAT dirugikan dan berdampak kepada kerugian yang amat sangat besar ketika TERGUGAT I berniat melakukan lelang terhadap objek perkara yang rencana dilaksanakan pada hari Selasa, 20 november 2020;
- Bahwa atas tindakan TERGUGAT I tersebut, PENGGUGAT sudah tidak dapat lagi menghindari kerugian yang amat sangat besar dengan didaftarkan/diajukan lelang oleh TERGUGAT I tanpa mengindahkan nilai keadilan dan asas kepatutan yang berlaku dalam masyarakat;

## TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT II

- Bahwa TERGUGAT II merupakan pihak pelaksana lelang yang berhubungan langsung dengan TERGUGAT I selaku penjual/pemilik barang;
- Bahwa TERGUGAT II dalam menjalankan tugas dan kewajibannya haruslah berdasarkan Prosedur yang telah di tegaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Bahwa TERGUGAT II dalam melaksanakan proses lelang haruslah terlebih dahulu memperhatikan kelengkapan dokumen serta memperhatikan nilai limit yang ditentukan, mengingat pada saat proses

Halaman 9 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



lelang tersebut TERGUGAT II seakan tutup mata atas cacat hukum dalam melaksanakan lelang untuk pertama kali terhadap Objek Perkara dan tidak dibenarkan jika lelang diajukan tanpa terlebih dahulu memberikan Surat Peringatan (SP) kesatu, kedua dan ketiga kepada diri PARA PENGGUGAT dan juga tidak pernah mengajak untuk melakukan Appraisal atas tanah dan bangunan milik PARA PENGGUGAT sendiri;

- Bahwa melihat aturan POJK Nomor 77/POJK.01/2016 seharusnya TERGUGAT II tidak mau melakukan lelang atas permohonan yang diajukan oleh TERGUGAT I, karena ada ketentuan hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT I dengan mengabaikan hal tersebut berdampak kepada kerugian yang jelas bagi PARA PENGGUGAT;
- Bahwa atas kelalaian tersebutlah, PARA PENGGUGAT sangat dirugikan atas proses lelang yang cacat hukum dilakukan oleh TERGUGAT II;

**III. KERUGIAN YANG DIDERITA PENGGUGAT AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT**

23. Bahwa TERGUGAT I melalui TERGUGAT II telah menetapkan jadwal pelelangan dan mengumumkannya melalui media terhadap objek perkara *a quo* yang notabene jelas TERGUGAT I telah terbukti melawan hukum dalam proses lelang tersebut. Penjualan Objek Perkara melalui proses lelang dengan harga tanpa terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk melakukan penjualan kepada pihak ketiga (orang lain) secara dibawah tangan dengan harapan untuk mendapatkan harga lebih tinggi [**Vide Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**];

Dengan kata lain, sekalipun PARA PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi atas Perjanjiannya dengan TERGUGAT I, maka seharusnya TERGUGAT I memberikan hak kepada PARA PENGGUGAT selaku pemilik asset terlebih dahulu untuk menjual Objek Perkara agar memperoleh harga tertinggi (harga wajar pada saat/tahun diadakannya lelang). Atas dasar tersebutlah TERGUGAT I telah mencederai asas keadilan karena tidak pernah memberikan hak PARA PENGGUGAT untuk menjual milik PARA PENGGUGAT terlebih dahulu sehingga berakibat kerugian;

24. Bahwa TERGUGAT I juga tidak pernah memberikan Akta Perjanjian Kredit, SKMHT dan tidak pernah memberikan stimulus kredit kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PENGGUGAT sebagaimana amanat POJK Nomor 11/POJK.03/2020 serta tidak pernah memberikan Surat Peringatan (SP) Kesatu, Kedua dan Ketiga kepada PARA PENGGUGAT sebagai bentuk mengingatkan akan kewajiban PARA PENGGUGAT yang telah jatuh tempo;

25. Bahwa menurut STANDAR PENILAIAN INDONESIA (SPI 366), dasar penilaian yang digunakan pada penilaian untuk tujuan lelang adalah Nilai Pasar dan Nilai Likuidasi. Penjual dapat menentukan Nilai Pasar sebagai Prioritas Utama dan Likuidasi sebagai alternative terakhir (batas bawah) untuk menentukan nilai limit, namun ternyata dalam pelelangan tersebut PARA PENGGUGAT selaku pemilik tidak pernah diajak komunikasi dalam menentukan harga yang pantas atas objek perkara *a quo* sebelum diajukan dalam lelang, hal tersebut tentu sangat merugikan PARA PENGGUGAT selaku pemilik asset ;
26. Bahwa kemudian dengan akan dilaksanakannya lelang pada hari Selasa tanggal 20 November 2020 dengan tidak ada didahului tahapan-tahapan yang benar dan mengabaikan ketentuan POJK Nomor 11/POJK.03/2020, maka kuat dugaan adanya itikad tidak baik antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II sehingga menimbulkan kerugian nyata bagi diri PARA PENGGUGAT;

Dan juga jadwal lelang yang disampaikan oleh TERGUGAT I sangat membingungkan dan terkesan dibuat sengaja agar PARA PENGGUGAT tidak tahu jadwal sebenarnya apakah hari Selasa atau tanggal 20 November 2020.

27. Bahwa terdapat ketidakadilan terhadap PARA PENGGUGAT dimana dalam kondisi Pandemi Covid-19 ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan melakukan lelang, padahal banyak lembaga keuangan yang sudah melakukan instruksi POJK Nomor 11/POJK.03/2020 untuk memberikan stimulus kepada nasabahnya, namun TERGUGAT I mengabaikan kewajiban hukum tersebut;
28. Bahwa dengan ketidak-telitian tersebut telah mengakibatkan PARA PENGGUGAT kehilangan hak ekonomisnya dan juga saat ini telah ditawarkan secara lelang dengan harga yang sangat tidak wajar dibandingkan dengan harga pasaran saat ini;
29. Bahwa atas tindakan nyata Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) PARA TERGUGAT tersebut dalam melakukan proses lelang yang cacat

Halaman 11 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



hukum, PARA PENGGUGAT sudah mengalami kerugian yang amat sangat besar ;

30. Bahwa tindakan-tindakan PARA TERGUGAT tersebut diatas telah merugikan PENGGUGAT baik secara materiil maupun immateriil, oleh dan karenanya adalah pasti menurut hukum bahwasanya PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata ;

***"Tiap Perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"***

31. Bahwa adapun alasan-alasan yang menyatakan TERGUGAT atas tindakannya dinyatakan oleh hukum sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) adalah :

a. Bahwa PARA TERGUGAT atas tindakan-tindakannya yang terurai diatas dinyatakan oleh hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tindakan PARA TERGUGAT telah melanggar hak-hak subjektif PARA PENGGUGAT yaitu **hak untuk mendapatkan stimulus kredit berdasarkan POJK, hak untuk mendapatkan kebenaran dan keadilan terkait proses lelang yang cacat hukum atas Objek Perkara**, dan atas perbuatan PARA TERGUGAT, kesemuanya itu dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

b. Bahwa PARA TERGUGAT telah **melakukan perbuatan melanggar kewajiban-kewajiban hukumnya sendiri, sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Peraturan perundang-undangan yang berlaku khusus sesuai jabatannya dan berlaku umum untuk tidak merugikan orang lain dan/atau mematuhi dan menjalankan aturan hukum yang berlaku sebagaimana mestinya.**

Bahwa jika sekiranya TERGUGAT I ingin melakukan lelang semestinya memberikan Surat Peringatan (SP) kesatu, kedua dan ketiga terlebih dahulu sebagaimana Pasal 1238 KUHPerdata untuk menyatakan PARA PENGGUGAT wanprestasi dan melaksanakan instruksi hukum POJK Nomor 11/POJK.03/2020.

Bahwa jika sekiranya TERGUGAT II dalam melakukan proses lelang tersebut, semestinya TERGUGAT II memeriksa sedetail mungkin terkait dokumen-dokumen kelengkapan dan menanyakan apakah TERGUGAT I telah memberikan hak PARA PENGGUGAT untuk menjual secara sendiri terhadap Objek



Perkara dimaksud demi kehati-hatian TERGUGAT II serta ketidakwajaran penjualan dibawah harga limit telah mencederai hak-hak PARA PENGGUGAT sebagai pemilik Jaminan yang dilelang dan menggunakan appraisal yang baru dan sesuai dengan waktu pelaksanaan lelang. Atas kelalaian tersebut telah berdampak kepada PARA PENGGUGAT yang tidak bisa lagi memanfaatkan dan mendapatkan keuntungan dari tanah *a quo*.

- c. Bahwa perbuatan-perbuatan PARA TERGUGAT merupakan perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan yang seharusnya diindahkan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat, seperti *“adanya pelarangan untuk tidak merugikan orang lain ketika hendak menyelenggarakan kepentingan sendiri”*, serta suatu keadaan yang disalahgunakan umumnya adalah kekuasaan ekonomi (*Economic Overwicht*) oleh salah satu Pihak dalam hal ini adalah TERGUGAT I selaku penjual sekaligus pembeli lelang yang terindikasi ada itikad tidak baik menguasai objek dengan harga murah, sehingga dengan perbuatan tersebut telah mengganggu hak hukum PENGGUGAT untuk bebas dalam menggunakan hak atas tanah dan bangunan tersebut;

32. Bahwa perbuatan hukum PARA TERGUGAT tersebut diatas senada dan/atau diperkuat dengan Pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam keputusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 tentang perkara **Lindebaum** lawan **Cohen. Hoge Raad** telah memberikan pertimbangan antara lain sebagai berikut :

*“Bahwa dengan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan baik, pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”* ;

33. Bahwa menjadi jelas dan nyata secara hukum bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dimana telah terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum itu sendiri, yaitu: **kesengajaan, kelalaian dan Tidak ada alasan pembenar**





atau alasan pemaaf sehingga telah mengakibatkan kerugian bagi PARA PENGGUGAT.

34. Bahwa tidak dibenarkan oleh hukum bila PARA PENGGUGAT harus mengalami kerugian secara materiil maupun immateriil dan menanggung resiko atas perbuatan-perbuatan melawan hukum PARA TERGUGAT atas obyek sengketa *a quo*.
35. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, maka sudah seharusnya Pengadilan Negeri Bekasi C.q Majelis Hakim Yang Terhormat menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
36. Bahwa selayaknya berdasarkan hukum Pengadilan Negeri Bekasi C.q Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan bahwasanya PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (***Onrechtmatige Daad***) telah melakukan pelanggaran terhadap aturan hukum yang melekat kepadanya dan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat ;
37. Bahwa terhadap Surat penetapan Lelang KPKNL Kota Bekasi No. S-1983/WKN.08/KNL.02/2020 tertanggal 12 Oktober 2020 oleh TERGUGAT II atas objek perkara untuk dinyatakan cacat hukum/batal demi hukum serta segala bentuk surat-surat hukum lainnya yang timbul atas dasar surat penetapan lelang tersebut juga dinyatakan batal demi hukum;
38. Bahwa menyatakan PARA PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No. 246;
39. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut di atas telah menyebabkan kerugian yang amat sangat besar terhadap diri PARA PENGGUGAT, untuk itu pantaslah PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan *a quo* dan mendapatkan ganti kerugian atas tindakan-tindakan PARA TERGUGAT tersebut sebagaimana dijabarkan pada point sebelumnya;
40. Bahwa sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum (***Onrechtmatige Daad***) yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut, PARA PENGGUGAT **telah menderita kerugian baik secara materiil maupun immateriil**, yang mana rinciannya adalah sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil yaitu :

Karena tidak dapat menjual tanah tersebut secara di bawah tangan, yang harga jualnya keseluruhan diperhitungkan adalah sebesar Rp. 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah);



- b. Kerugian immaterial dimana atas kehilangan status hukum kepemilikan tanah dan bangunan PARA PENGGUGAT, PARA PENGGUGAT menjadi kehilangan keuntungan yang seharusnya bisa didapat (*loss profit*) serta menyebabkan PARA PENGGUGAT banyak menguras pikiran dan mengeluarkan biaya-biaya untuk mengembalikan asset tersebut diakibatkan perbuatan TERGUGAT I, diperkirakan kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT dinilai dengan jumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

**Jadi**, total keseluruhan kerugian yang dialami PENGGUGAT adalah Rp.3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah);

41. Bahwa mengingat selama ini tidak ada itikad baik dari **PARA TERGUGAT**, dan agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia (*illusioner*) dikemudian hari serta terdapat jaminan bagi PARA **PENGUGAT**, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap Tanah dan bangunan milik PARA TERGUGAT (yang nanti akan dirinci oleh PARA PENGGUGAT dan diajukan secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan gugatan *a quo*);
42. Bahwa menjadi pantas dan selayaknya secara hukum untuk dinyatakan dan diputuskan serta menghukum PARA TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** dihitung per-hari setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan *a quo* hingga dilaksanakannya putusan tersebut ;
43. Bahwa untuk menjaga kepentingan PARA PENGGUGAT, agar PARA TERGUGAT tidak lalai dalam membayar ganti rugi kepada PARA PENGGUGAT, maka keputusan serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*).

#### IV. PETITUM

Selanjutnya dimohonkan agar Ketua Pengadilan Negeri Bekasi berkenan menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil pihak-pihak yang berperkara untuk memeriksa dan mengadili gugatan PARA PENGGUGAT dan selanjutnya lagi dimohonkan pula agar Ketua Pengadilan Negeri Bekasi C.q Majelis Hakim yang Mulia memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan keputusan dalam perkara ini sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya;



2. Menyatakan dan memutuskan terhadap tindakan-tindakan PARA TERGUGAT sebagaimana dijelaskan dalam posita, adalah sebagai **Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*)**;
3. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 246/Jatimelati a/n DEWI WURITASARI seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$ , Komp. Bulog Jl. Yanatera C2 Blok C23/305 Kelurahan Jatimelati, Kecamatan Pondok Melati, Kotamadya Bekasi;
4. Menyatakan Surat PENETAPAN LELANG Nomor S – 0213/STI-AR/X/2020 adalah cacat hukum/batal demi hukum serta segala bentuk surat-surat hukum lainnya yang timbul atas dasar surat penetapan lelang tersebut juga dinyatakan batal demi hukum;
5. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT adapun rinciannya adalah sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil yaitu : sebesar Rp. 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah)
  - b. Kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)Jadi, total keseluruhan : kerugian yang dialami PENGGUGAT adalah Rp.3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap **Sebidang Tanah dan bangunan** yang terletak di Sahid Sudirman Center Lt.16, Unit C&D Jl. Jenderal Sudirman No. 86, Tanah Abang, Jakarta Pusat dan Jl. Sersan Aswan No. 8 D Bekasi milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II sampai putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap;
7. Membebaskan PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** dihitung per-hari setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan *a quo* hingga dilaksanakannya putusan tersebut;
8. Menyatakan putusan perkara *a quo* serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*);
9. Menghukum PARA TERGUGAT secara bersama-sama untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bekasi c.q Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, dalam peradilan yang baik dan benar, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat hadir kuasanya tersebut, Tergugat I hadir diwakili Kuasanya William Budijaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Januari 2021 Nomor : STI/SK-LGL/20210126001, Tergugat II hadir diwakili Kuasanya Tio Serepina Siahaan,SH,LLM & Rekan, Kepala Biro Advokasi ,Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Januari 2021 Nomor SKU-8/MK.1/2021;

Menimbang, bahwa **Majelis Hakim** telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Tardi,S.H. pada **Pengadilan Negeri Bekasi**, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Pebruari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan atau tidak memenuhi syarat sebagai Penggugat dikarenakan tidak memenuhi syarat fonmi, yakni "Gugatan Pant Penggugat adalah Gugatan Prematur", karena diajukan sebelum dilaksanakan afon diselesaikannya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Bekasi ("**KPKNL Kota Bekasi**").
2. Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*). Bahwa Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 KIPdtJ1984 Tanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/PdtI1997 Tanggal 29 Januari 2001 telah menegaskan bahwa penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan pokok perkara wanprestasi dalam satu gugatan ialah melanggar tnta tertib beracara karenanya keduanya hams diselesaikan tersendiri.
3. Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., sebagaimana diuraikan dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia", Penerbit Liberty, Cetakan Pertama Edisi Kedelapan, 2009 - Yogyakarta, halaman 55, menyatakan bahwa:



*"peritum atau tuntutan ialah apa yang oleh penggugat diminta atau harap/can agar diputuskan oleh Hakim. Jadi Petitum itu a/can mendapatkan jawabannya didalam dictum atau amar putusan. Ma/ca ole/i karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (Pasal 8 Rv). Tuntutan ycing tidak jelas atau tidak sempurna dapat beralat tidak diterimanya tuntutan tersebut".*

4. Kekaburan dan ketidakjelasan tersebut dapat terlihat pada dali! gugatan Penggugat, yangmana petiturnituntutan a quo tidak jelas (kabur), dikarenakan Para Penggugat tidak menjelaskan secara spesifik kesalahan apa yang dilanggar oleh Tergugat I dalam prosedur lelang sebagai dasar mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum sedangkan pada hakikatnya pokok perkara yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat I adalah masalah wanprestasi.
5. Bahwa Para Penggugat sendiri sudah mengakui dan telah mengetahui melalui Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: S-02 13/STI-ARIX/2020 Tanggal 13 Oktober 2020 jo. Surat Pemberitahuan Lelang Ke-2 Nomor: S-027/STI-ARIXIJ2O2O Tanggal 10 November 2020 yang telah dikirimkan oleh Tergugat I dalam Angka 7 (tujuh) gugatan dan Surat Penetapan Lelang dan KPKNL Kota Bekasi Nomor: S-1983/WK.N.08/KNL.02/2020 Tanggal 12 Oktober 2020 sebagaimana juga telah dinyatakan dan diakui oleh Para Penggugat dalam Angka 37 (tiga puluh tujuh) gugatan, yang pada hakikatnya diberikan dalam kaitannya dengan pokok perkara wanprestasi dan Para Penggugat atas Perjanjian Kredit dan Perubahannya.
6. Bahwa Para Penggugat tidak menjelaskan secara nnci dan jelas penhal perhitungan kemgian nyata yang dialami (*actual loss*), yangmana hal tersebut merupakan dasar atau syarat yang menjadi alasan hukum bagi Para Penggugat untuk dapat mengajukan dali! gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Nomor 598 K/Sip/1971 Tanggal 18 Desember 1971 dan Mahkamah Agung Nomor 117 K/Sip/1971 Tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan bahwa:  
*"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang gaini rugi yang dituntutnya dan Pen ggugat tidak dapat membuktikan men genai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rusri ml, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim ".*
8. Dengan demikian, jelaslah bahwa pelitum/tuntutan Para Penggugat tersebut tidak jelas atau kabur, karenanya gugatan Para Penggugat haruslah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima *atau niet ontvankelijke verklaard* (vide: Putusan Mahkamah Agung tanggal 18 Desember 1975 No. 582K./Sip/1973).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mohon apa yang dikemukakan dalam Eksepsi dianggap termasuk dan diulangi kembali selengkapnya dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I MENOLAK dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali dalil yang Tergugat I akui kebenarannya berdasarkan bukti yang sah menurut hukum.
3. Bahwa Tergugat I merupakan penyelenggara Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi (LPMTJBTI) sebagaimana diatur dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 77/POJK.01/2016 Tentang Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi ("POJK No. 77 Tahun 2016"), yang memiliki tanggung jawab terhadap pemberi pinjaman sehingga apabila terdapat keterlambatan pembayaran pinjaman dan Para Penggugat selaku Pengguna Layanan yang menerima pinjaman akan menyebabkan kerugian terhadap pemberi pinjaman dan Tergugat I selaku Penyelenggara.
4. Bahwa Tergugat I MENOLAK dalil gugatan Para Penggugat pada Angka 10 (sepuluh), 11 (sebelas) dan 16 (enam belas) yang menyatakan bahwa Para Penggugat tidak menggunakan aplikasi [PinjaniDuit.co.id](http://PinjaniDuit.co.id) bahwa faktanya Para Penggugat telah mengajukan permohonan dengan mengisi formulir permohonan fasilitas kredit dengan kop tertulis Pinjam.Duit kepada Tergugat I tertanggal 10 Oktober 2019 dan kemudian atas permohonan fasilitas kredit yang telah disetujui tersebut Para Penggugat telah menerima dan menyetujui penawaran fasilitas kredit dan Tergugat I dengan rincian sebagai berikut:
  - a) Persetujuan fasilitas kredit Griya Multi sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 10 (sepuluh) hari melalui Surat Nomor 026A/SECLOAN/CER/OL/IX/19 sebagaimana juga tertera dalam Pasal 1 ayat 1 Akta Perjanjian Kredit No. 94 Tanggal 31 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Purnanto Nun Utomo, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor ("Perjanjian Kredit").
  - b) Bahwa atas fasilitas kredit tersebut diatas telah dilakukan perubahan plafond fasilitas kredit, jangka waktu fasilitas kredit, nilai pencairan kredit, dan beberapa struktur dalam Perjanjian Kredit diatas dan telah disetujui serta diterima oleh Para Penggugat, sebagaimana disetujui melalui Surat Nomor 026B/SECLOAN/CER/OL/IX/19 sebagaimana juga tertera dalam

Halaman 19 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 ayat 1 Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 78 Tanggal 25 November 2019, sehingga fasilitas kredit Griya Multi menjadi sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 6 (enam) bulan ("**Addendum Perjanjian Kredit**").

Untuk selanjutnya Perjanjian Kredit dan Addendum Perjanjian Kredit disebut sebagai ("**Perjanjian Kredit dan Perubahannya**") sebagaimana juga diakui oleh Para Penggugat dalam Angka 14 (empat belas) gugatan.

5. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali apa yang menjadi terutang oleh Para Penggugat secara tertib berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Perjanjian Kredit dan Perubahannya, maka Para Penggugat telah memberikan jaminan kepada Tergugat I, berupa sebidang tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik No. 246, seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus) meter persegi, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Pondok Melati, Kelurahan Jati Melati, Kay. No. C2 — C23/305 sebagaimana dijelaskan dalam Surat Ukur nomor 20198/1990 Tanggal 5 Desember 1990, terdaftar atas nama Nyonya Dewi Wuritan ("Obyek Jaminan").
6. Bahwa Tergugat I MENOLAK dari Para Penggugat pada Angka 13 (tiga belas), Angka 15 (lima belas) dan Angka 24 (dua puluh empat) gugatan yang menyatakan bahwa: "seingat Para Penggugat hanya menandatangani Perjanjian Kredit dan tidak pernah membuat atau menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah hal yang TIDAK BENAR dan faktanya Para Penggugat telah menandatangani minuta akta SKMHT Tanggal 31 Oktober 2019 yang dimuat dalam Akta No. 24 Tanggal 07 Februari 2020.
7. Bahwa untuk menjamin pelunasan piutangnya, Tergugat I telah membebankan Obyek Jaminan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Ke-I) No. 04/2020 tanggal 10 Februari 2020 yang dibuat oleh Miming Pirngadi, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kota Bekasi yang telah memuat janji-janji salah satunya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van elgen matige verkoop*) jo. Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Ke-I) No. 01597/2020 Tanggal 3 Maret 2020 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, yang Sertifikat Hak Tanggungannya berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAMA ESA" ("Hak Tanggungan").



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Perjanjian Kredit dan Perubahannya antara Para Penggugat dan Tergugat I yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I telah memenuhi keempat unsur syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUH Perdata karenanya isi dan perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak sebagai sebuah undang-undang (asas *pacta sunt servanda*).
9. Bahwa Tergugat I MENOLAK TEGAS dalil Para Penggugat pada Angka 16 (enam belas) sampai Angka 23 (dua puluh tiga), khususnya pada Angka 19 (sembilan belas) gugatan, dikarenakan TIDAK BERDASARKAN FAKTA DAN TIDAK SESUAT DENGAN KEIBNTUAN HUKUM DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU, bahwa keberlakuan ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 1/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 ("POJK No. 11 Tahun 2020"), harus dipahami sebagai ketentuan yang sifatnya anjuran dan bersifat kasuistis terhadap masing-masing kondisi debitiir dengan kriteria tertentu dan tidak otomatis diberlakukan secara umum.
10. Bahwa faktanya Para Penggugat TIDAK PERNAH menyampaikan dan/atau mengajukan surat permohonan yang menjelaskan mengenai pennisalahan dihadapi oleh Para Penggugat kepada Tergugat I dengan disertai bukti-bukti yang menunjukkan adanya kesulitan Para Penggugat yang disebabkan oleh *Corona Virus Disease-2019*. Sehingga Tergugat I tidak melanggar ketentuan POJK No. 11 Tahun 2020 dan dali! Para Penggugat TIDAK BERDASAR karena Tergugat I tidak pernah dibenkan surat permohonan dan Para Penggugat dan tidak ada bukti yang menunjukkan kondisi Para Penggugat *terdampak Corona Virus Disease* 2019.
11. Bahwa Tergugat I MENOLAK TEGAS dali! gugatan Para Penggugat pada Angka 7 (tujuh) dan Angka 19 (sembilan belas) yang menyatakan Tergugat tidak pernah memberikan surat peringatan terlebih dahulu bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Perjanjian Kredit dan Perubahannya telah diatur dan sepakati oleh para pihak mengenai Peristiwa kelalain, bahwa Tergugat I tidak perlu memberikan surat peringatan (somasi) dalam hal Para Penggugat lalai sebagai berikut :  
*"Tergugat I berhak tanpa somasi lag! mengakhiri perfanjian in! dengan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dan jumlah-*

Halaman 21 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*jumlah yang terhutang oleh Para Penggugat sela/cu Debitur berdasarkan Perjanjian Kredit (berikut perubahannya), baik karena hutangpokok, bunga, provisi, dan karenanya pemberitahuan dengan suratjuru sita atau surat-surat lain yang ber/cekuatan serupa itu tidak diperlukan lagi!, bilamana Debitur lalai atau tidak memenuhi salah satu ketentuan dalam Perjan/icin Kredit dan Perubahannya; dan tidak memhayar bungapada waktu yang telah ditentukan atau lalai/tidak memenuhi kewajiban menurut Perjanjian Kredit dan Perubahannya".*

12. Bahwa Tergugat I TELAH BERETIKAD BAIK dengan tetap melakukan peringatan tertulis melalui pemberian surat peringatan atau somasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata kepada Para Penggugat sampai dengan Surat Peringatan III No: 079/SP3/STI/V/112020 Tanggal 26 Jun 2020. Sehingga sudah secara JELAS DAN TERBUKTI bahwa Para Penggugat telah lalai melaksanakan kewajiban untuk melakukan kewajiban pembayaran utang kepada Tergugat I sekalipun sudah diberikan peringatan.
13. Bahwa tindakan dan dali! Para Penggugat yang seakan-akan tidak ingat dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang tejadi MENUNJUKKAN TIDAK ADANYA ITIKAD BAIK dan Para Penggugat dalam melaksanakan kewajiban pembayaran utangnya yang sampai dengan proses persidangan pada tahap pemberian jawaban oleh Tergugat I yang dilaksanakan pada tanggal 30 Maret 2021, keterlambatan pembayaran pinjaman oleh Para Penggugat sudah melewati batas waktu pengembalian selama 327 (tiga ratus dua puluh tujuh) han sejak jatuh tempo pada tanggal 7 Mei 2020 ("**Jatuh Tempo Kewajiban** Pembayaran Utang").
14. Bahwa Tergugat I MENOLAK IEGAS dali! gugatan Para Penggugat pada Angka 21 (dua puluh satu) dan Angka 22 (dua puluh dua) mengenai Para Penggugat sudah dapat meyakini secara hukmn bahwa Tergugat I sudah berniat tidak baik terhadap aset Para Penggugat dirnana dilakukan lelang tanpa prosedur yang benar adalah TIDAK BENAR DAN TIDAK BERDASAR, dikarenakan tidak menjelaskan atas dasar ketentuan hukum yang mana yang dilanggar dalam proses lelang dan bentuk kemgian apa yang ditimbulkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat.
15. Bahwa berdasarkan fakta bahwa Pana Penggugat-lah yang tidak memiliki ITIKAD BAIK dalam memenuhi pelaksanaan Penjanjian Kredit dan Perubahannya sesuai dengan jangka waktu peljanjian yang telah disepakati.

Halaman 22 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yangmana berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata diatur bahwa pada dasarnya suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

16. Bahwa Tergugat I sebagaimana dijelaskan di Poin 3 diatas bertindak sebagai penyelenggara Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi (LPMUBTI) sebagaimana diatur dengan POJK No. 77 Tahun 2016, yang memiliki tanggung jawab terhadap pemberi pinjaman dan sebagaimana telah dijelaskan di Poin 12 diatas bahwa Tergugat I telah beritikad baik dengan telah dan tetap memberikan surat perngatan (somasi) III sebelum melaksanakan proses lelang atas Obyek Jaminan.
17. Bahwa Tergugat I MENOLAK TEGAS dari gugatan Para Penggugat khususnya pada Angka 22 (dua puluh dua), bahwa faktanya Tergugat I telah melakukan prosuder pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan melaksanakan kewajiban melakukan pengumuman lelang sebelum pelaksanaan lelang melalui Surat Kabar pada tanggal 6 November 2020;
18. Bahwa pengumuman lelang melalui surat kabar tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 51 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 ("**PMK Nomor 27 Tahun 2016**") sebagaimana telah dicabut dan digantikan dengan Pasal 53 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang mulai berlaku sejak tanggal 23 Maret 2021 ("**PMK Nomor 213 Tahun 2020**"), sebagai berikut:

Pasal 51 (1) PMK Nomor 27 Tahun 2016

" *Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual*".

Sebagaimana telah dicabut dan diubah dengan Pasal 53 ayat (1) dan (2) PMK Nomor 213

Tahun 2020

"(1) *Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang.*

(2) *Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual*".

19. Bahwa besaran jaminan penawaran lelang dan nilai limit untuk lelang atas Obyek Jaminan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku yang telah mencantumkan Nilai Limit paling rendah sama dengan nilai likuidasi yang

Halaman 23 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks

#### 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

dilaksanakan berdasarkan Laporan Hasil Penilaian oleh Penilai Independen Tanggal 18 Agustus 2020 sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 49 jis. Pasal 46 (2) jo. Pasal 44 ayat (1) huruf a dan (2) PMK Nomor 27 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Pasal 51 jis. Pasal 47 ayat (1) dan (4) dan Pasal 48 ayat (1) huruf a dan (2) PMK Nomor 213 Tahun 2020, sebagai berikut:

Pasal 49 PMK Nomor 27 Tahun 2016

"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Fault, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi".

Sebagaimana telah dicabut dan diubah dengan Pasal 51 PMK Nomor 213 Tahun 2020 "Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Ha/c Tanggungan (UTJHT), Lelang Eksekusi Jam/nan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadaz, dan Lelang Eksekusi Harta Pa/lit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi".

Pasal 46 ayat (2) PMK Nomor 27 Tahun 2016

"Untuk Lelang Eksekusi, Lelang Nonseksekusi Wajib, dan Lelang Nonseksekusi Sukarela

atas barang tidak bergerak, Nilai Limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang".

Sebagaimana telah dicabut dan diubah dengan Pasal 47 ayat (1) dan (4) PMK Nomor 213 Tahun 2020

"(1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit.

(2) Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicantumkan dalam Pengumuman Lelang".

Pasal 44 ayat (1) huruf a dan (2) PMK Nomor 27 Tahun 2016

"(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. Penilaian oleh Penilai;"
- (2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya

Sebagaimana telah dicabut dan diubah dengan Pasal 48 ayat (1) huruf a dan (2) PMK Nomor 213 Tahun 2020



*"(1) Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) ditetapkan/oleh Penjual berdasarkan:*

*a. laporan hasilpenilaian oleh Penilai;*

*(2) Penilai sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a merupa/can pihak yang telah memperoleh izin dan Menteri dan memiliki kualifikasi kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktikpenilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki ".*

20. Bahwa Tergugat I MENOLAK dali! Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I menentukan nilai limit secara sewenang-wenang, ha! mi karena pernyataan tersebut merupakan dalil yang SALAH DAN TIDAK BERDASAR dengan fakta bahwa Tergugat I telah memenuhi prosedur lelang eksekusi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

21. Bahwa Tergugat I adalah PIHAK YANG SANGAT DIRUGIKAN DENGAN ITIKAD TIDAK BAIK dan Para Penggugat yang TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PEMBAYARANNYA SECARA TEPAT WAKTU sebagaimana diuraikan dalam Poin 13 diatas.

22. Bahwa pengajuan gugatan oleh Para Penggugat sebenarnya hanyalah upaya yang dilakukan untuk menghambat proses eksekusi berdasarkan Pasa! 6 UTJHT oleh Tergugat I mengingat sejak tanggal 7 Mei 2020 yang merupakan tanggal Jatuh Tempo Kewajiban Pembayaran Utang sampai pada Jawaban im disampaikan oleh Tergugat I, KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG PARA PENGGUGAT TETAP TIDAK DILAKSANAKAN.

23. Bahwa sudah sepatutnya dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 jo. Pasal 1243 KUH Perdata yang mengatur bahwa:

Pasal 1238 KUH Perdata

*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ml menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan ".*

Pasal 1243 KUH Perdata

*"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dlpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".*

24. Bahwa menurut Yahya Harahap, dalam bukunya "Segi-Segi Hukum Perjanjian", hlm. 60 dan 65, Penerbit PT. Alumni, Bandung, 1982 dinyatakan bahwa:

*"Wanprestasi diartikan sebagai pelaksanacin kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau meminta ganti kerugian pada debitur. **Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul akibat wanprestasi tersebut, serta bunga. Pengertian bunga di sini adalah hilangnya keuntungan yang sudah diperkirakan atau dibayangkan diperoleh oleh kreditur seandainya tidak terjadi wanprestasi**".*

25. Bahwa sudah sepatutnya dengan merujuk ketentuan Pasal 1238 jo. 1243 KUH Perdata serta asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUH Perdata maka kesepakatan para pihak mengenai ketentuan denda yang merupakan salah satu ketentuan yang boleh diatur sebagai salah satu kewajiban dalam perjanjian pemberian pinjaman antara pemberi pinjaman dengan penerima pinjaman sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (2) huruf k Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 77/POJK.0 1/2016 menjadi patut dipertimbangkan dan diperhitungkan sebagai bagian dan kerugian materiil yang dialami Tergugat I.
26. Bahwa berdasarkan ketentuan POJK No. 77 Tahun 2016 jo. Pasal 1 huruf b Perjanjian Kredit dan Perubahaimya disepakati bahwa setiap keterlambatan pembayaran pelunasan dikenakan denda sebesar 0,3% (no! koma tiga persen) per hari dihitung dan Plafond Kredit sebagaimana dijelaskan di Poin 4 huruf b di atas yang sudah terlambat dibayarkan oleh Para Penggugat, sampai dengan Jawaban ini disampaikan pada tanggal 30 Maret 2021 jumlah dendanya sebesar Rp.294.300.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah).
27. Bahwa pengaturan besaran denda sebagai bunga konvensional merupakan suatu hal wajar dalam dunia usaha dan mengikat para pihak. Hal ini sejalan dengan pendapat doktrin. Bahwa menurut I Satrio, S.H., dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukunya "Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya", him. 213-214 dan 216, Penerbit PT. Alumni, Bandung, 1999 ditegaskan bahwa:

*"Bunga konvensional adalah bunga yang diperjanjikan oleh para pihak dalam suatu perjanjian dan karenanya tidak ada sang/cut pautnya dengan masalah ganti rugi, tetapi karena disepakati oleh para pihak dan karenanya mengikat para pihak (pasal 1338 KUH Perdata). Bunga ini termasuk dalam isi perikatan dan karena pada dasarnya KUH Perdata menganut asas kebebasan berkontrak, maka pada dasarnya para pihak juga bebas menentukan berapa besarnya bunga atas pinjaman uang antara mereka.*

*Pada permisipnya kalau para pihak telah menetapkan suatu prosentase bunga tertentu (bunga konvensional), maka yang berlaku adalah bunga yang telah disepakati. Karena itu Mahkamah Agung dalam salah satu keputusannya pernah menyatakan bahwa: "... Oleh karena itu sesuai dengan jurisprudensi Mahkamah Agung, asal sudah diperjanjikan harus dipenuhi, jadi sudah tepatlah pendapat Pengadilan Negeri (vide Putusan MA. No. 401 K/SJP/1972 Tanggal 7 Oktober 1972) dan pada kesempatan lain Mahkamah Agung mengatakan, bahwa: dalam hal bunga telah diperjanjikan lebih dahulu, tuntutan bunga harus dikabulkan sesuai dengan yang diperjanjikan (vide Putusan ALA. No. 475 K/SIP/1974 Tanggal 25 Mei 1977."*

28. Bahwa total kewajiban pembayaran pinjaman yang terdiri dari pinjaman pokok di Poin 4 huruf b dan bunga konvensional berupa denda di Poin 25 dan 26 diatas sampai dengan Jawaban ini disampaikan pada tanggal 30 Maret 2021 sebesar Rp.594.300.000,- (lima ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah).
29. Bahwa Tergugat I MENOLAK TEGAS dalil gugatan Para Penggugat pada Angka 23 (dua puluh tiga) sampai Angka 43 (empat puluh tiga), khususnya pada Angka 40 (empat puluh) mengenai tuntutan kerugian materiil maupun immaterial yang TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN MENGADA-ADA TANPA MEMBERIKAN FAKTA DAN DETAIL MENGENAI DASAR PENGHILANGAN NILAI KERUGIAN.
30. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung mengenai tuntutan ganti rugi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 598 KISip/1971 Tanggal 18 Desember 1971 dan Mahkamah Agung Nomor 117 KISip/1971 Tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan bahwa:

Halaman 27 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks

#### 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)

Halaman 27



*"Suatu gugatan baik dalam posisinya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim".*

31. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana dijelaskan di Poin 4, 5, 6 dan 7 tersebut diatas, terbukti bahwa pemberian Objek Jaminan dan pembebanan Hak Tanggungan serta rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi atas Hak Tanggungan adalah sah dan benar sesuai dengan aturan hukum di Indonesia, sehingga dari Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Para Penggugat sama sekali TIDAK BERDASAR, karena Tergugat I telah melaksanakan haknya sesuai amanat ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("IUHT") yang menyatakan:

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

32. Bahwa dasar hukum Tergugat I merencanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Obyek Jaminan Para Penggugat adalah berdasarkan Pasal 6 UUHT sebagaimana dijelaskan di Poin 13 tersebut di atas, dan selanjutnya berdasarkan Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UUHT menegaskan bahwa:

*"Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan berlaku sebagai Pengganti grosse akta hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah".*

33. Bahwa menurut J. Satrio, S.H., dalam bukunya "Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I", halaman 231-232, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997 ditegaskan bahwa:

*"Bahwa Hak UNTUK MENJUAL ATAS KEKUASAAN SENDIRI OBJEK HAK TANGGUNGAN -- kalau debitur wanprestasi -- MERUPAKAN, PELAKSANAAN HAK EKSEKUSI YANG DISEDERHANAKAN, YANG SEKARANG DIBERIKAN OLEH UNDANG-UNDANG SENDIRI KEPADA KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERTAMA, DALAM ARTI, BAHWA PELAKSANAAN HAK SEPerti itu TIDAK USAH MELALUI*

Halaman 28 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks





*PENGADJL4N DAN TIDAK PERLU DITURUT PROSEDUR HUKUM ACARA, Karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat "debitur wanprestasi ", padahal kreditur sendiri baru membutuhkannya, kalau debitur wanprestasi, maka kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap di tangan, kalau dibutuhkan dan itulah sebabnya EKSEKUSI YANG DEMIKIANN DISEBUT SEBAGAI PARATE EKSEKUSI".*

34. Bahwa Para Penggugat tidak memahami ketentuan parate eksekusi hak tanggungan sebagaimana telah diatur berdasarkan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung RI) Pola Pembinaan, Pengendalian dan Administrasi Peradilan Umum, Cetakan 2007 Bab Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Sub Bab II Teknis Peradilan Huruf AG Angka 12 mengenai Eksekusi Hak Tanggungan secarajelas dinyatakan bahwa:

*"Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual alas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) e UUNo. 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama. Janji ini hanya berlaku untuk pemegang Hak Tanggungan pertama saja. Apabila pemegang hak tanggungan pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan (Pasal 1210 BW dan Pasal 11 ayat (2) UUNo. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan), maka apabila ada Hak Tanggungan lain-lainnya dan hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua Hak Tanggungan yang membebani tanah yang bersangkutan, maka hak tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetap membebani persil yang bersangkutan, meskipun sudah dibeli oleh pembeli dan pelelang yang sah. Jadi pembeli lelang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban hak tanggungan yang belum terbayar. Terlelang tetap harus meninggalkan tanah tersebut dan apabila ia membangkang, ia dan keluarganya, akan dikeluarkan".*

35. Berdasarkan ketentuan dan pendapat ahli hukum tersebut di atas, maka Tindakan Tergugat I yang melaksanakan pelelangan eksekusi hak tanggungan adalah sah, karena dilakukan atas dasar perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan Debitur yaitu Para Penggugat, dan sesuai Pasal 6 UUHT, bahwa Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang mempunyai hak untuk menjual bendajaminan utang piutang Para Penggugat melalui Pelelangan guna mengambil pelunasan piutangnya,



tanpa perlu adanya fiat eksekusi dan Pengadilan ataupun Persetujuan dan Pembeni Hak Tanggungan (Para Penggugat). Hak mi adalah berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" serta Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memuat janji-janji khususnya janji menjual atas kekuasaan sencliri (*be ding van eigen malige verkoop*).

36. Dengan demikian rencana proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh Tergugat I kepada Obyek Jaminan Para Penggugat terbukti telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karenanya sah secara hukum sehingga natut dipertahankan.

## II DALAM REKOVENSI

1. Bahwa dalam gugatan REKONVENSI mi, Tergugat I dalam Konvensi mohon disebut sebagai PENGUGAT REKONVENSI, sedangkan Para Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai PARA TERGUGAT REKONVENSI.
2. Bahwa adapun alasan PENGUGAT REKONVENSI mengajukan gugatan kepada PARA PENGUGAT KONVENSI sebagaimana tertulis pada posita Surat Gugatan PARA TERGUGAT REKONVENSI secara jelas dan nyata merugikan PENGUGAT REKONVENSI dengan menuduh tanpa adanya dasar dan bukti hukum atas tuduhan PENGUGAT REKONVENSI melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Bahwa tuduhan PARA TERGUGAT REKONVENSI dalam surat gugatannya tersebut jelas-jelas merupakan bentuk dan ITIKAD TIDAK BAIK atas Perbuatan Jngkar Janji (Wanprestasi) dan telah memgikan PENGUGAT REKONVENSI.
4. Bahwa Akta Perjanjian Kredit No. 94 Tanggal 31 Oktober 2019 dan Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 78 tertanggal 25 November 2019 adalab sah dan mengikat secara hukum yang berlaku di Indonesia yakni berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUH Perdata. Sehingga adanya Gugatan PARA TERGUGAT REKONVENSI terhadap PENGUGAT REKONVENSI mi hanyalah tindakan untuk menghambat dan membuat lama proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dilakukan PENGUGAT REKONVENSI, dan jelas merupakan perwujudan serta tindakan nyata dan PARA TERGUGAT REKONVENSI / PARA PENGUGAT KONVENSI yang

Halaman 30 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki ITIKAD TIDAK BAIK dalam melaksanakan kewajiban utang kepada TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI.

5. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan PARA TERGUGAT REKONVENSI tersebut, PENGGUGAT REKONVENSI mengalami kerugian materiil berupa pinjaman pokok sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan bunga keterlambatan denda yakni bunga konvensional sebesar Rp.294.300.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah) yang dihitung sejak Jatih Tempo Kewajiban Pembayaran Utang dengan tidak dilaksanakannya isi Peijanjian Kredit dan Pembahannya sampai dengan Jawaban mi diberikan pada 30 Maret 2021 oleh PARA TERGUGAT REKONVENSI / PARA PENGGUGAT KONVENSI (wanprestasi) dengan jumlah sebesar Rp.594.300.000,- (lima ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon Majelis Hakim yang memenksa perkara *a quo* berkenan inenjatuhkan Putusan sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

1. Gugatan PARA PENGGUGAT KONVENSI tidak dapat ditentma
2. Menerima Eksepsi TERGUGAT KONVENSI seluruhnya.
3. Menolak Gugatan PARA PENGUGAT KONVENSI untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGUGAT KONVENSI tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan PARA PENGGUGAT KONVENSI seluruhnya.

## DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSI seluruhnya.
2. Menyatakan PARA PENGGUGAT KONVENSI / PARA TERGUGAT REKONVENSI memiliki ITIKAD TIDAK BAIK dan telah melakukan perbuatan ingkarjanji (wanprestasi).
3. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Kredit No. 94 Tanggal 31 Oktober 2019 dan Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 78 tertanggal 25 November 2019 yang dibuat dihadapan Putranto Nur Utomo, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor adalah sah dan mengikat secara hukum.
4. Menghukum PARA PENGGUGAT KONVENSI / PARA TERGUGAT REKONVENSI membayar ganti mgi materiil berupa pokok sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan bunga berupa denda keterlambatan sebesar Rp.294.300.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah) yang dihitung sejak Jatuh Tempo Kewajiban

Halaman 31 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran Utang dengan tidak dilaksanakannya isi Peijanjian Kredit dan Perubahannya sampai dengan 30 Maret 2021 dengan jumlah sebesar Rp.594.300.000,-(lima ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah) dan dijadikan utang atau kewajiban PARA PENGGUGAT KONVENSİ / PARA TERGUGAT REKONVENSİ kepada TERGUGAT KONVENSİ / PENGGUGAT REKONVENSİ yang hams dibayarkan segera dan seketika.

5. Meletakan Sita Jaminan kepada Obyek Jaminan PARA PENGGUGAT KONVENSİ / PARA TERGUGAT REKONVENSİ berdasarkan Hak Tanggungan Peringkat pertama (Ke-I) yang dimiiki berupa Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Ke-I) No. 01597/2020 Tanggal 3 Maret 2020 terhadap Sertifikat Hak Milik No. 246, seluas 200 m2 (dua ratus) meter persegi, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Pondok Melati, Kelurahan Jati Melati, Kay. No. C2 — C23/305 sebagaimana dijelaskan dalam Surat Ukur nomor 20198/1990 Tanggal 5 Desember 1990, terdaftar atas nama Nyonya Dewi Wuritasari.
6. Menghukum PARA PENGGUGAT KONVENSİ / PARA TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu jutarupiah) dihitung per-han setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan *a quo* hingga di1akanakannya putusan tersebut.
7. Menyatakan putusan perkara *ci quo* serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum bantahan (*verzet*), banding atau kasasi dan PARA PENGGUGAT KONVENSİ / PARA TERGUGAT REKONVENSİ (*ult voerbaar b/ voorraad*).
8. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSİ / TERGUGAT KONVENSİ untuk dilaksanakan penjualan atau Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Ke-I) No. 0 1597/2020 Tanggal 3 Maret 2020 yang ditcrbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Ke-I) No. 04/2020 tanggal 10 Februari 2020 yang dibuat oleh Miming Pirngadi, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kota Bekasi, yang Sertifikat Hak Tanggungannya berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang membebani sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 246, seluas 200 m2 (dua ratus) meter persegi, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Pondok Melati, Kelurahan Jati Melati, Kay. No. C2 — C23/305 sebagaimana dijelaskan dalam Surat Ukur nomor 20198/1990 Tanggal 5 Desember 1990, terdaftar atas nama Nyonya Dewi Wuritasari jo. Akta Perjanjian Kredit No. 94 Tanggal 31 Oktober 2019 dan Akta Addendum

Halaman 32 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks

#### 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

Perjanjian Kredit No. 78 tertanggal 25 November 2019 yang dibuat dihadapan Putranto Nur Utomo, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Bogor, dengan Nilai Limit Lelang sebesar Nilai Likuidasi berdasarkan Appraisal Independen yang dilaksanakan oleh PENGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ.

## DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menghukum PARA PENGUGAT KONVENSİ / PARA TERGUGAT REKONVENSİ membayar biaya perkara.

## SUBSIDER

Apabila Mejlis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya

*ExAequo et Bono*

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

- A. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
- B. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Bulog Jalan Yanatera C2 Blok C23/305 Kelurahan Jatimelati, Kecamatan Pondok Melati, Kotamadya Bekasi seluas 200 m<sup>2</sup>, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 246/Jatimelati atas nama Dewi Wuriatari (untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa).
- C. Bahwa rencana lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa dalam perkara *a quo*, dilakukan berdasarkan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1909:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/2016), Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 Tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet (PMK90/2016).
- D. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan Para Pengugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah terkait pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I yang dianggap dilaksanakan tanpa memperhatikan harga limit yang ditentukan dan tidak adanya Surat Peringatan kesatu hingga ketiga kepada Para Penggugat, sehingga Para Pengugat merasa dirugikan dan lelang dinyatakan cacat hukum.





DALAM EKSEPSI

1. **Eksepsi Kompetensi Absolut**

- 1.1. Bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* secara absolut atas dalil yang diajukan oleh Para Penggugat karena yang berwenang memeriksa dan mengadili berdasarkan objek sengketa perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.
- 1.2. Bahwa ParaPenggugat dalam halaman 9 bagian "Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II" posisinya menyatakan Para Penggugat merasa dirugikan atas proses lelang yang cacat hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan pada angka 2 halaman 14 petitumnya Para Penggugat menyatakan Tindakan Para Tergugat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.
- 1.3. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, Tergugat II merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dhi. menyelenggarakan fungsi pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam *Venduregiement* dan PMK 2712016.
- 1.4. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, sesuai ketentuan Pasal I angka 8 Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP), yang mengatur bahwa Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggaraan negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.
- 1.5. Bahwa unsur dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dalam ketentuan UU AP dimaksud, adalah Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara melakukan tindakan sesuai dengan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- 1.6. Bahwa Tergugat II adalah unit vertikal dan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara merupakan badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dhi. menyelenggarakan fungsi antara lain pelayanan pelaksanaan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Peraturan

Halaman 34 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Presiden Nomor 57 Tahun 2020 tentang Kementerian Keuangan, yang mengatur sebagai berikut:

**'Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang kekayaan negara, penilaian dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan'.**

1.7. Bahwa sesuai ketentuan dimaksud, terbukti bahwa Tergugat II dalam melaksanakan (lelang merupakan tugas dan fungsi dalam bidang Administrasi Pemerintahan, yang dalam pelaksanaan tugas di bidang lelang, Tergugat II berdasarkan pada Peraturan Pemerintah dan PMK 27/2016.

1.8. Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung 4 Tahun 2016, bagian Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 1 huruf b, sebagai berikut:

*"Perubahan paradigma beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU AP):*

*1, Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara*

*a. Berwenang menagahi perkara berupa gugatan dan permohonan.*

*b. Berwenang menagahi perbuatan melanggar hukum oleh Pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan onrechtmatige overheidsdaad (OOD)".*

1.9. Bahwa selanjutnya, Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 (Perma 2/2019), mengatur bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (**Onrechtmatige Overheidsdaad**) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

1.10. Bahwa Pasal 10 dan 11 Perma 2/2019, mengatur sebagai berikut:

Pasal 10

**"Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke**

Halaman 35 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



*Pen gadilan Negeri tetapi belum diperiksa,dilimpahkan ke Pen gadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ".*

Pasal II

*"Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) sedang diperiksa oleh Pen gadilan Negeri,Pengadilan Negeri! harus men yatakan tidak berwenang men gad!!!".*

1.11. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 dijelaskan bahwa Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di **dalamnya mengandung tuntutan untuk men yatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan atau tldak mempunyai kekuatan hukum men gikat beserta ganti rugi! sesuai den gan ketentuan peraturan Perundang-undangan.**

1.12. Bahwa ketentuan tersebut telah diikuti oleh pengadilan untuk memutus perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal tersebut, sesuai dengan **pertimbangan hukumPutusan Pengadilan** sebagai berikut:

a. Putusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor :14/Pdt.G/2019?PN.Mgt tanggal 14 Januari 2020;

“ Menimbang,bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019,Majelis Hakim berpendapat bahwa Perbuatan II dalam melaksanakan lelang merupakan perbuatan Pejabat Pemerintah dan dalam posita gugatan tersebut Penggugat mendalilkan pada pokoknya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga lelang yang dilaksanakan dalam perkara a quo batal demi hukum, maka perbuatan II merupakan sengketa Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan atau Pejabat Pemerintah maka hal tersebut menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

“ Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagai diatas oleh karena dalam perkara aquo yang menjadi Tergugat II adalah *Negara Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara*

Halaman 36 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Lelang (KPKNL) Madiun dan Turut Tergugat II adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magetan, **maka berdasar ketentuan Pasa! 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Pengadilan Negeri Magetan harus men yatakan tidak berwenang men gadili".**

**b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 541/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim**

- maka oleh karena itu sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 th 2019 tentang "PEDOMAN PENYELESAIAN SENGKETA TINDAKAN PEMERINTA HAN DAN KEWENANGAN MENGADILI PERBUA TAN MELANGGAR HUKUM OLEH BADAN DAN/A TAU PEJABAT PEMERINTAH (ONRECHMATIGE OVERHEIDSDAAD)" dalam Pasal I angka 4 disebutkan "Sen gketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk men yatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum men gikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menimbang, **balilwa Tergugat I dan IV merupakan Pejabat Tata Usaha Negarasedangkan Tergugat II dan Tergugat III merupakan pihak swasta,sehingga gugatan Para Pen ggugat harus dipisahkan pihak Tergugatnya, sementara dalam perkara a quo masih jadi satu dan juga petitumnya, sehingga menjadi rancu karena menjadi kompetensi absolut Pen gadilan Negeri dan Pen gadilan Tata Usaha Negara, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena ada sengketa Tate Usaha Negara, make secara absolut menjadi kewenangan dan Pen gadilan Tata Usaha Negara dan beralasan men urut hukum ekse psi absolut dan Para Tergugat dapat dikabulkan"**

**c. Putusan PengadHan Negeri Denpasar Nomor 585/Pdt.G/2019/PN.Dps tanggal27AprH 2020**

"Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V dalam hal mi adalah Pejabat Pemenintahan yang melaksanakan fun gsi pemenintahan balk di lingkungan pemerintahan maupun penyelenggara negara lainnya, dimana selaku Pejabat Pemerintahan Tergugat!, Tergugat IV, Tergugat V memiliki kewenangan untuk men gambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemenintahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Pen yelesaian Sen gketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Men gadili Perbuatan Me/an ggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige

Halaman 37 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks

#### 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

*Overheidsdaad) men yatakan bahwa "Perkara me/an ggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap perkara yang diperiksa oleh Pen gadilan Negeri, Pen gadilari Negeni harus men yatakan tidak beiwenang men gadi/i (Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Repub/ik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019...."*

*Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas, maka segala bentuk gugatan (termasuk gugatan a quo) terhadap sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk men yatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum men gikat beserta ganti rug! sesuaiden gan ketentuan perundang-undangan harus diajukan ke Pen gadilan Tata Usaha Negara (PTUN)*

- 1.13. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dali( Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang jelas merupakan kewenangan PTUN untuk melakukan memeriksa dan mengadili perkara a quo.
- 1.14. Bahwa sesuai uraian dimaksud, Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, karena Tergugat II merupakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan di bidang lelang, merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memeriksa dan mengadilinya.
- 1.15. Bahwa berdasarkan hat tersebut, dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum jelas merupakan kewenangan PTUN untuk melakukan pemeriksaan. Maka Tergugat ii mohon kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan putusan atas eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan Pokok Perkara dengan amar mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut yang Tergugat II sampaikan, serta menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankellike Verklaard*), karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi.

## 2. Eksepsi Kompetensi Relatif

- 2.1. Bahwa dalam Pasal 8 angka 5 Perjanjian Kredit Griya Multi Nomor 94 tanggal 31Oktober 2019 yang dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat I, telah tertuang bahwa Para Pihak sepakat memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Bogor.

Halaman 38 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks

### 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)





- 2.2. Bahwa sesuai Pasal 118 HIR pada pokoknya menyatakan bahwa suatu gugatan itu harus diajukan sesuai dengan daerah hukum tergugat berada dan apabila ada tempat tinggal yang disebut dalam suatu akad maka gugatan diajukan pada tempat yang dipilih dalam akad tersebut.
- 2.3. Bahwa mengingat sudah ditentukan tempat kedudukan hukum yang tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Bogor, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat diajukan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Bogor.
- 2.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* kiranya dapat menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvanke41ke Verklaard*), karena sepatutnya menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Bogor sesuai Perjanjian *a quo*.

### **3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Prematur**

- 3.1. Bahwa pokok permasalahan yang disampaikan dalam gugatan Para Penggugat yakni terkait dengan keberatan mengenai rencana pelaksanaan lelang, atas objek jaminan kredit berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Bulog Jalan Yanatera 02 Blok C23/305 Kelurahan Jatimelati, Kecamatan Pondok Melati, Kotamadya Bekasi seluas 200 m<sup>2</sup>, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 246/Jatimelati atas nama Dewi Wuritasari, yang menurut Para Penggugat rencana pelaksanaan lelang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II.

Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, rencana peletakan atas objek jaminan kredit tersebut telah dibatalkan oleh Tergugat II dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 20 November 2020 karena penjual tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang dan tidak memenuhi persyaratan pelaksanaan lelang, yakni tidak disampaikannya pengumuman kedua (surat kabar) serta tidak terbitnya SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) untuk pelaksanaan lelang barang tidak bergerak.

- 3.3. Bahwa berdasarkan ketentuan:

Pasal 29 ayat (4) huruf a PMK 27/2016

*"Termasuk dalam pembatalan lelang atas permintaan Penjual apabila:*

*a. Penjual tidak melakukan pengumuman lelang;*



*b. Penjual tidak hadir dalam pelaksanaan lelang dengan kehadiran Peserta Lelang".*

Pasal 30 huruf a PMK 27/2016 menyatakan sebagai berikut:

*"Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:*

*a. SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada."*

- 3.4. Berdasarkan ketentuan tersebut, jika SKT/SKPT tidak terbit, penjual tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang dan tidak menyampaikan pengumuman kedua (surat kabar) untuk pelaksanaan lelang barang tidak bergerak, maka lelang dapat dibatalkan.
- 3.5. Bahwa karena **lelang telah dibatalkan, maka pokok materi gugatan Para Penggugat sudah tidak ada lagi**, sehingga gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah gugatan yang prematur, Oleh karenanya Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**4. Eksepsi Tergugat II Tidak Relevan Ditarik Sebagai Pihak Dalam Perkara**

- 4.1. Bahwa oleh karena pelelangan terhadap objek jaminan kredit yang diadikandasar gugatan *a quo* oleh Para Penggugat telah dibatalkan, maka Para Penggugat tidak memiliki dasar lagi dalam mengajukan perkara *a quo* sehingga Tergugat II tidak relevan untuk menjadi pihak dalam perkara ini.
- 4.2. Bahwa dalam perkara *a quo*, antara Para Penggugat dengan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum apapun.
- 4.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**5. Eksepsi Error In Persona dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

- 5.1. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Tergugat II adalah terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa.



5.2. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan kedudukan Tergugat II dalam perkara a quo merupakan pejabat perantara penjualan lelang, yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang dan Tergugat I selaku Penjual/Pemohon Lelang.

5.3 Bahwa sesuai Pasal 13 PMK 27/2016, menyatakan, "*Kepala KPKNU Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".

5.4 Bahwa selain itu, terdapat Surat Pernyataan dan Penjual Nomor 02.02/AR/LN-BKS/1X12020 tanggal 2 September 2020, sebagai salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh Penjual/Pemohon Lelang, yang pada intinya menyatakan bahwa:

- Tergugat bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan objek Lelang.
- Tergugat I menjamin dan membebaskan KPKNL yang berwenang, dan pemenang lelang baik sekarang maupun dikemudian hari terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dan semua pihak terkait pelaksanaan pelelangan.
- Penjual akan bertanggung jawab sepenuhnya terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom atau uang paksa yang mungkin akan timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dan segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa.

5.5. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 ayat (2) PMK 27/2016 diatur "*Ponjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual*". Oleh karena itu, adanya gugatan a quo terhadap Tergugat II, merupakan tanggung jawab dan Penjual in casu Tergugat I.

5.6. Bahwa berkenaan dengan hal dimaksud, maka Para Penggugat telah keliru dalam menarik KPKNL Bekasi sebagai pihak yang digugat pada perkara a quo, mengingat Penjual cq. Tergugat I merupakan pihak yang bertanggung jawab terhadap gugatan yang diajukan kepada Tergugat II terkait lelang atas objek sengketa.



5.7. **Bahwa** berdasarkan hal-haltersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *aqua* untuk mengeluarkan Tergugat II dan perkara *a quodan* menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankel:jke Verklaard*).

6. **Eksepsi Gugatan Penggugat Cacat Formal**

6.1. **Bahwa tindakan** Para Penggugat menarik Tergugat II sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* adalah **tidak tepat** karena sesuai dengan kaidah hukum perdata yang menyatakan bahwa syarat untuk mengajukan gugatan adalah harus terdapat perselisihan hukum antara kedua pihak yang bersangkutan.

6.2. **Bahwa** berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958 telah menyatakan bahwa syarat mutlak untuk menuntut orang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak.

6.3. **Bahwa** kaidah dalam Yurisprudensi dimaksud, telah dijadikan sebagai landasan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam memberikan pertimbangan pada Perkara Perdata Nomor 1 14/Pdt.G/201 1/PN.Kpg di mana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara dimaksud tidak terdapat perselisihan hukum, maka tindakan Penggugat yang menempatkan KPKNL Kupang sebagai Tergugat, adalah tidak tepat dan keliru.

6.4 **Bahwa** lebih lanjut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan KPKNL Kupang (selaku Tergugat) adalah sebagai pelaksana lelang (eksekutor) atas agunan, sehingga seharusnya **kualifikasi KPKNL** Kupang dalam Perkara Perdata Nomor 1 14/Pdt.G/201 1/PN.Kpg **hanya sebagai Turut Tergugat**.

6.5. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam Perkara Perdata Nomor 114/Pdt.G/2011/PN.Kpg tersebut, maka jika disandingkan dengan gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, maka tindakan Para Penggugat yang menarik Tergugat II (dhi. selaku pelaksana lelang) adalah tindakan yang tidak



tepat dan keliru, oleh karenanya gugatan Para Penggugat secara nyata telah mengandung cacat formal.

- 6.6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah Tergugat II sampaikan dalam eksepsi di atas secara *mutatis mutandis* telah masuk sebagai dalil dalam pokok perkara *a quo* dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya';

**Tergugat II Telah Melaksanakan Kewajibannya Selaku Pelaksana Lelang Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Lelang**

2. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan secara detail proses rencana pelaksanaan lelang, sebagai berikut:
- Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Kredit Griya Multi Nomor 94 tanggal 31 Oktober 2019 dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 25 November 2019 yang telah diikat dengan Hak Tanggungan.
  - Bahwa Para Penggugat kemudian mengakui mengalami masalah keuangan dan tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I hingga Para Penggugat dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat I.
  - Bahwa dengan tidak melakukan pelunasan utang/kewajibannya meski telah diperingatkan secara patut, maka Penggugat dianggap telah wanprestasi, oleh karenanya Tergugat IV sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Objek Sengketa memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan (objek sengketa) berdasarkan:
    - Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), yang mengatur sebagai berikut:





*"Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut".*

- 2) Perjanjian Kredit Griya Multi Nomor 94 tanggal 31 Oktober 2019 dan Addendum Perjanjian Kredit Nomor 78 tanggal 25 November 2019.
  - 3) Sertipikat Hak Tanggungan yang berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 01597/2016 tanggal 24 Februari 2020.
  - 4) Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 04/2020 tanggal 10 Februari 2020.
- d. Bahwa perlu Penggugat pahami ketentuan mengenai hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) merupakan undang-undang khusus yang memberikan hak relatif kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama (Kreditur Preferen) untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualannya itu apabila Debitur wanprestasi/cidera janji. Dengan demikian, mengingat atas Perjanjian Kredit Griya Multi telah diikat dengan Hak Tanggungan, maka Tergugat I dapat melakukan penjualan tanpa persetujuan Para Penggugat untuk mengambil pelunasan piutang Para Penggugat yang telah wanprestasi.
- e. Bahwa sebelum dinyatakan wanprestasi, Tergugat I telah melakukan peringatan kepada Para Penggugat dengan melayangkan Surat Peringatan ke-1 melalui Surat Nomor 077/SP/ISTINI/2020 tanggal 10 Juni 2020, Surat Peringatan ke-2 melalui Surat Nomor 0177/SP1/STINI/2020 tanggal 18 Juni 2020, dan Surat Peringatan ke-3 melalui Surat Nomor 079/SP3/STINI/2020 tanggal 26 Juni 2020. Namun, Para Penggugat tidak juga memenuhinya meskipun sudah diperingati sebanyak 3 kali.
- f. Bahwa dengan telah dilayangkannya Surat Peringatan pertama hingga ketiga dan telah diberitahukannya rencana pelelangan, berarti Para Penggugat telah diberi kesempatan untuk menyelesaikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya dimaksud, namun Para Penggugat tidak mempergunakan kesempatan tersebut. Dan mengingat Para Penggugat tidak mampu memenuhi kewajibannya, oleh karena telah diikat dengan Hak Tanggungan, maka Penjualberhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasanpiutangnya dan hasil penjualannya itu.

g. Bahwa rencana pelelangan objek sengketa dimulai dan adanya Surat Permohonan Lelang PT Stanford Teknologi Indonesia *in casu* Tergugat I kepada Tergugat II Nomor 02.01/AR/LN-BKS/IXI2020 tanggal 02 September 2020 Penihal Penetapan Jadwal Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan dan Pengantar SKPT.

h. Bahwa selanjutnya, oleh karena seluruh kelengkapan dokumen telah terpenuhi, maka Tergugat II sesuai dengan kewajiban hukumnya yang diatur Pasal 13 PMK 27/2016, yang berbunyi *"Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legaiitas Formal Subjek dan Objek Lelang"*, kemudian mengeluarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-i 983/WKN .08/KN L.02/2020 tanggal 12 Oktober 2020.

i. Bahwa Tergugat I selaku penjual telah membuat Sunat Pernyataan Nomon 02.02/AR/LN-BKS/1X12020 tanggal 2 September 2020, pada pokoknya menyatakan:

- Tergugat I bertanggung jawab apabila terjadi gugatan pendata dan tuntutan pidana yang diajukan oleh pihak manapun terkait dengan objek lelang.
- Tergugat I menjamin dan membebaskan KPKNL yang berwenang, dan pemenang lelang baik sekarang maupun dikemudian han terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul dan semua pihak terkait pelaksanaan pelelangan.
- Penjual akan bertanggung jawab sepenuhnya terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau *dwangsom* atau uang paksa yang mungkin akan timbul di kemudian han dan membebaskan KPKNL/ Pejabat Lelang dan segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau *dwangsom/uang* paksa.

j. Bahwa guna menarik peminat atas pelaksanaan lelang tersebut, maka sesuai ketentuan *Pasal 51 ayat (1) PMK 27/2016* *"Penjualan secara lelang wajib*

Halaman 45 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



didahului dengan Penjualan Lelang yang dilakukan oleh Penjual", Penjual telah melaksanakan pengumuman melalui Selebaran tanggal 22 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Hanian Terbit tanggal 25 November 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, dimana telah disampaikan bahwa rencana pelaksanaan lelang akan dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 20 November 2020, bahwa dalil ini sekaligus menjawab dalil pada angka 26 halaman 10 posita Para Penggugat.

- k. Bahwa rencana pelaksanaan lelang telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat melalui Surat Nomor S-0213/STI-AR/X12020 tanggal 13 Oktober 2020. Bahwa dalil ini sekaligus mematahkan dalil Para Penggugat dalam angka 4 petitumnya yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim menyatakan Surat Penetapan Lelang Nomor S-0213/STI-AR/X/2020 adalah cacat hukum/batal demi hukum. Bahwa Para Penggugat sangat keliru, Surat Nomor S-0213/STI-AR/X/2020 dimaksud merupakan Surat Pemberitahuan Rencana Lelang dan Tergugat I terhadap Para Penggugat. Dalil Para Penggugat *a quo* menunjukkan jelas upaya coba-coba Para Penggugat dan sangat tidak berdasar.
- l. Bahwa Tergugat I melalui Surat Nomor 02.03/AR/LN-BKS/IX/2020 tanggal 2 September 2020 telah membuat Pernyataan Limit Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang pada pokoknya menyampaikan bahwa aset Debitur atas nama Dewi Wuritasari akan dilelang dengan nilai limit Rp2.000.000.000,- berdasarkan penilaian dan KJPP Susanto Salman & Rekan dengan Nomor laporan 00115/2.0158-00/PI/09/0519/1NIII/20 tanggal 18 Agustus 2020.
- m. Bahwa dapat Tergugat II jelaskan, bahwa rencana pelelangan atas Objek Sengketa pada hari Jumat tanggal 20 November 2020 yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat dalam gugatan *a quo*, **telah dibatalkan** oleh Tergugat II dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang tanggal 20 November 2020 karena penjual tidak hadir pada saat pelaksanaan lelang dan tidak menyampaikan pengumuman kedua (surat kabar) serta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) untuk pelaksanaan lelang barang tidak bergerak.
- n. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka Tergugat II dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya telah berdasarkan Prosedur yang telah ditegaskan dalam PMK 27/2016.
- o. Bahwa dengan dibatalkannya rencana pelaksanaan lelang, maka membuktikan tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II dengan Para Penggugat terkait Objek Sengketa, sehingga Objek Sengketa tetap dalam



penguasaan Penjual (belum terjadi peralihan), sehingga gugatan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II sangat tidak beralasan.

- p. Bahwa Tergugat II tegaskan bahwa telah melaksanakan kewajibannya selaku pelaksana **telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.**
- q. Bahwa kapasitas Tergugat II yang bersinggungan dengan perkara *a quo* adalah terkait dengan fungsi dan kedudukan Tergugat II selaku pelaksana lelang. Sehingga berdasarkan uraian di atas, membuktikan tindakan Tergugat II terkait rencana pelaksanaan lelang **telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan.**
- r. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa seluruh tindakan Tergugat II adalah tindakan yang berdasarkan hukum dan telah sesuai dengan ketentuan hukum sehingga tidak ada tindakan yang dapat dikategorikan penbuatan melawan hukum.

**Tergugat II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Apapun**

3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Pana Penggugat:
- a. Padahalaman 9 bagian "Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II" dalam positanya yang pada pokoknya menyatakan, Tergugat II tidak memperhatikan harga limit dalam pelaksanaan lelang *a quo* dan lelang diajukan tanpa terlebih dahulu membenikan Surat Peringatan kesatu hingga ketiga kepada Para Penggugat, dimana Para Penggugat merasa dirugikan dan lelang dianggap cacat hukum.
- b. Pada angka 29 halaman 10 dan angka 39 positanya, serta angka 2 petitum, yang menyebutkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukurn sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.
4. Bahwa Tergugat H tegaskan, **penentuan nilailharga** limitsepenuhnya merupakan **kewenangan Penjual in casu Tergugat I** dan bukan merupakan tanggung jawab Tergugat II, hal ml telah sesuai dengan ketentuan:
- Pasal 17 ayat (1) huruf e**  
*"Penjual bertanggung jawab terhadap (e) penetapan Nilai Limit"*
- Pasal 43 ayat (2)**  
*"Penetapan ni/al limit menjadi tanggung jawab Penjual/"*
- Pasal 44 ayat (4)**



*"Penetapan Nilai Limit tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II."*

**Pasal 50 ayat (5)**

*"KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak berwenang melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam laporan penilaian atau penaksiran".*

5. Bahwa berkenaan dengan ketentuan tersebut, jelas terbukti bahwa penetapan nilai limit sepenuhnya merupakan kewenangan dan tanggung jawab Penjual, sehingga Tergugat II sama sekali tidak memiliki keterkaitan dan kewenangan untuk melakukan peninjauan terhadap nilai limit yang sudah ditetapkan oleh Penjual.

6. Bahwa demikian pula terkait dengan dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II melaksanakan proses lelang yang cacat hukum karena tanpa didahului dengan adanya Surat Peringatan kesatu sampai ketiga kepada Para Penggugat, telah Tergugat II uraikan dengan jelas pada Bagian "Tergugat II Telah Melaksanakan Kewajibannya Selaku Pelaksana Lelang Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Lelang" pada angka 3 huruf e halaman 9, bahwa Penjual (Tergugat I), telah menyampaikan persyaratan lelang berupa Surat Peringatan kepada Para Penggugat selaku Debitur.

7. Bahwa dengan demikian, nyata-nyata bahwa dalil Para Penggugat tersebut di atas, merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, karena proses rencana pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana telah Tergugat II uraikan di atas sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga sangat tidak tepat apabila Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

8. Bahwa mengutip pendapat R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul "Pokok-Pokok Hukum Perikatan", yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. *Perbuatan yang melawan hukum (onrechtmatige daad);*
- b. *Harus ada kesa/ahan;*
- c. *Harus ada kerugian yang ditimbulkan;*
- d. *Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.*





9. Bahwa dalam dalil gugatannya Para Penggugat tidak menunjukkan kriteria Perbuatan Melawan Hukum mana yang terpenuhi sehingga Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa Para Penggugat mencampuradukkan tanggung jawab Penjual dan Tergugat II, padahal Tergugat II sudah memenuhi ketentuan untuk melaksanakan lelang.
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jelas dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut ditolak.

**Tuntutan Ganti Kerugian dan Dwangsom Kepada Tergugat II Tidak Beralasan Hukum**

11. Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan Para Penggugat kepada Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp2.800.000.000, dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- serta membayar *dwangsom* sebesar Rp5.000.000,- dihitung per hari setiap kelalaian hingga memenuhi putusan *a quo* hingga dilaksanakannya putusan tersebut sangat tidak berdasar hukum. Bahwa Tergugat II tegaskan tidak ada kerugian Para Penggugat atas tindakan Tergugat II karena terbukti Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat, apalagi terhadap pelaksanaan lelang telah dibatalkan.
12. Bahwa permohonan ganti rugi dimaksud tidak ber(dasar) hukum yang ada serta tidak dipeninci secara tegas dan jelas serta tuntutan yang *ilusoir*, sehingga harus ditolak. Hal tersebut, sesuai dengan dengan yurisprudensi sebagai berikut:
- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 117KISip/1971 tanggal 2 Juni 1971, sebagai berikut;
- "Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan".*
- b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, sebagai berikut:
- "Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan".*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/II/973 tanggal 25 Maret 1976, sebagai berikut:

*"Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima",*

13. Bahwa sesuai uraian-uraian tersebut, maka tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat II adalah tuntutan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum serta upaya coba-coba Para Penggugat untuk merampok negara, sehingga sudah sepantasnya ditolak.
14. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II, apabila dikabulkan, akan sangat membebani keuangan negara, padahal jelas-jelas terbukti bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun dalam pelaksanaan lelang, sehingga sangat tidak layak dituntut untuk turut membayar ganti rugi secara tanggung renteng.
15. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat jelas menunjukkan iktikad tidak baik Para Penggugat hanya untuk memperoleh keuntungan melalui proses pengadilan. Padahal faktanya Para Penggugatlah yang mempunyai kewajiban untuk melunasi utang. Oleh sebab itu, tuntutan ganti rugi terhadap Tergugat II tersebut, sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

**Tergugat II menolak Tuntutan Putusan Perkara a quo Dapat dilaksanakan Serta Merta**

16. Bahwa Tergugat II menolak putusan serta merta yang diajukan Para Penggugat dalam angka 8 petitumnya. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Mertadengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dijalankan.

Halaman 50 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Tergugat II menolak dalil Para Penggugat dalam angka 41 halaman 13 posisinya yang pada pokoknya menyatakan Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Para Tergugat (yang nanti akan dirinci oleh Para Penggugat dan diajukan secara terpisah namun merupakan satu kesatuan dengan gugatan *a quo*. Bahwa Permohonan sita jaminan Para Penggugat *a quo* telah keliru dan sudah sepatutnya ditolak.
18. Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat tidak menyertakan jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara. Dengan demikian, permohonan Para Penggugat agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu sudah sepatutnya tidak dapat dipenuhi dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.
19. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permohonan Para Penggugat yang pada pokoknya meminta agar putusan ml dapat dijaankan lebih dahuu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), karena berdasarkan Pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *Uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan asumsi-asumsi kepentingan sepihak dan Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
  - a) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya ... dst;
  - b) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c) gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau. . .dst;
  - d) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)... dst;
  - e) dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
  - 1) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap... dst;
  - g) pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Halaman 51 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena tidak ada satu pun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Para Penggugat ini harus ditolak.

## Biaya Perkara Sudah Seharusnya Ditanggung Para Penggugat

20. Bahwa selanjutnya Tergugat II menolak dengan tegas petitum Para Penggugat angka 9, yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
21. Bahwa sesuai dengan uraian Jawaban di atas, telah terbukti bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pembebanan biaya perkara yang ditujukan kepada Tergugat II tidak beralasan dan tidak memiliki dasar hukum, sehingga harus dinyatakan ditolak.
22. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut telah tertanggapi melalui Jawaban Tergugat II tersebut di atas.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menolak Eksepsi Kompetensi Absolut dan Relatif Tergugat II;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur;
4. Mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
5. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*N/cet OntvankelUke Verklaarf*).

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Pihak Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menolak permohonan Para Penggugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp2.800.000.000, dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- serta membayar dwangsom sebesar Rp5.000.000,- dihitung perhari setiap kelalaian hingga memenuhi putusan *a quo* hingga dilaksanakannya putusan tersebut;

Halaman 52 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



4. Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon kiranya untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*cx aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 13 April 2021 dan sebaliknya atas Replik dari Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing tanggal 27 April 2021;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat II tentang kompetensi Absolut dan Kompetensi Relatif (Kewenangan mengadili), maka sesuai ketentuan Pasal 136 HIR terlebih dahulu akan diputus dengan putusan sela, -

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat kuasa Tergugat II mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut,

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi Kompetensi Relatif;

Menimbang, bahwa yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah hal-hal yang terkait dengan Eksepsi Kewenangan mengadili, dalam hal ini Eksepsi tentang Kompetensi Absolute, sehingga Eksepsi lainnya tidak akan dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa adanya kewenangan mengadili dari suatu Pengadilan adalah untuk menentukan pengadilan mana yang berwenang memeriksa dan memutus suatu perkara, sehingga gugatan tersebut memenuhi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat formil agar pengajuan perkara dapat diterima dan tidak ditolak dengan alasan pengadilan tidak berwenang mengadili ;

Menimbang, bahwa kewenangan Absolut pengadilan adalah merupakan kewenangan pada lingkungan peradilan tertentu untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara berdasarkan jenis perkaranya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 maka Kekuasaan Kehakiman ( judicial power ) dibawah Mahkamah Agung yang menyelenggarakan kekuasaan dibidang Yudikatif dilakukan oleh 4 (empat) lingkungan peradilan yaitu : Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer dan Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970, pembagian tersebut didasarkan pada kewenangan masing masing secara absolut sesuai dengan subyek atau materi perkara , sehingga masing masing lingkungan Peradilan berwenang mengadili jenis sengketa yang telah ditentukan jenisnya oleh Undang-Undang ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II dalam eksepsinya diantaranya menyinggung tentang kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa Pihak Para Penggugat, untuk membantah alasan Tergugat II tentang adanya kewenangan absolute telah pula mengajukan replik;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi Tergugat II yang menyatakan bahwa yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa untuk menentukan apakah perkara yang diajukan oleh Para Penggugat ini adalah wewenang dari Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara ( subject and matters jurisdiction ) maka Majelis Hakim mengacu pada alasan pokok yang mendasari gugatan Para Penggugat yang termuat dalam posita dan petitum gugatan Para Penggugat yang ada kaitannya dengan kewenangan mengadili secara absolut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan UU No.30 tahun 2014, Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh pejabat atau badan tata usaha negara baik di tingkat pusat maupun daerah.

Menimbang, bahwa Obyek sengketa yang diperiksa adalah, penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang

Halaman 54 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks

## 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)



berisi tindakan hukum tata usaha negara yang bersifat konkrit, individual, final dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Sengketa tata usaha negara dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua), pertama sengketa intern menurut Wicipto Setiadi, menyangkut persoalan kewenangan pejabat Tata Usaha Negara dalam satu instansi atau kewenangan antar departemen / instansi lainnya, yang disebabkan tumpang tindihnya kewenangan, sehingga menimbulkan kekaburan kewenangan. Kedua, sengketa ekstern dimana Permasalahan yang akan dikaji adalah sengketa antara administrasi negara dan rakyat yaitu perkara administrasi yang menimbulkan sengketa antara administrasi negara dengan rakyat dengan unsur yang bersumber dari unsur administrasi murni.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 47 dan Pasal 1 huruf c UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, secara jelas telah ditegaskan bahwa kewenangan yang dimiliki adalah untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa di bidang Tata Usaha Negara.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, meneliti dan mencermati gugatan Para Penggugat yang diuraikan dalam posita gugatannya, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa alasan gugatan Penggugat karena proses lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat mengandung cacat hukum dalam prosesnya sehingga mengakibatkan kerugian bagi diri Para Penggugat karena melanggar hak-hak subyektif Para Penggugat, yang kemudian menjadikan Para Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 (Perma 2/2019), mengatur bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (***Onrechtmatige Overheidsdaad***) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 dijelaskan bahwa Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (***Onrechtmatige Overheidsdaad***) adalah sengketa yang di ***dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi! sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan.***

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan

Halaman 55 dari 57 Putusan Nomor 531/Pdt.G/2020/PN Bks



Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perbuatan Tergugat II dalam melaksanakan lelang merupakan perbuatan Pejabat Pemerintah dan dalam posita gugatan tersebut Para Penggugat mendalilkan pada pokoknya Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga lelang yang dilaksanakan dalam perkara a quo batal demi hukum, maka perbuatan Tergugat II merupakan sengketa Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan atau Pejabat Pemerintah maka hal tersebut menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan hukum diatas, bahwa oleh karena pokok sengketa dalam perkara ini menyangkut adanya proses lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat mengandung cacat hukum dalam prosesnya sehingga mengakibatkan kerugian bagi diri Penggugat karena melanggar hak-hak subyektif Para Penggugat yang kemudian menjadikan Para Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat, maka berdasarkan segala ketentuan hukum yang telah disebut diatas, maka hemat Majelis Hakim bahwa perkara ini menjadi kewenangan mutlak ( Absolut Jurisdiction ) dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, hal ini sejalan dengan Pasal 47 dan Pasal 1 huruf c UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, secara jelas telah ditegaskan bahwa kewenangan yang dimiliki adalah untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa di bidang Tata Usaha Negara.

Menimbang, Bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka menurut Majelis Hakim bahwa alasan eksepsi Tergugat II tentang adanya kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara adalah beralasan dan dapat diterima;

Menimbang, Bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat II tersebut diterima, maka biaya perkara dibebankan kepada Para Penggugat ;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim ;

Mengingat pasal – pasal dari Undang – Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum, UU.No.30 tahun 2014 serta segala peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;



**MENGADILI**

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini yang ditaksir sejumlah Rp. 818.000,- (Delapan Ratus Delapan Belas Ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi**, pada hari Selasa tanggal 29 Juni 2021 oleh **kami, H. Muhammad Anshar Majid, S.H., M.H**, sebagai Hakim Ketua, **Sorta Ria Neva S.H., M.Hum** dan **Dr. Indah Wastukencana Wulan, S.H.**, masing-masing sebagai **Hakim Anggota**, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua **Pengadilan Negeri Bekasi** Nomor **513/Pdt.G/2020/PN Bks** tanggal **20 Nopember 2020**, putusan tersebut pada hari Rabu dan tanggal 21 Juli 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim **Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota** tersebut, **Galih Pandu Suryabrata**., Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sorta Ria Neva S.H., M.Hum

H. Muhammad Anshar Majid, S.H., M.H

Dr. Indah Wistukencana Wulan, S.H.

Panitera Pengganti,

Galih Pandu Suryabrata, SH