



**PUTUSAN**

**Nomor 410 /Pdt.Bth/2021/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**M Sanza Zein Arifin**, bertempat tinggal di Jl.Mantri Guru No 11a Rt004/001, Kelurahan Kedung Jaya, Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Teguh Pribadi, S.H, dkk, Advokat yang berkantor di Perum.Bumi Pertiwi 2 Blok Fa 56 Cilebut Timur Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 November 2021, sebagai **Pelawan**

Lawan

**PT BPR Surya Kencana**, tempat kedudukan Jl.Surya Kencana No.99 Rt03/rw06, Kelurahan Babakan Pasar, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agung Kristiyan Haryanto, Audit Internal pada PT BPR Surya Kencana, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 Januari 2022, sebagai **Terlawan I**

**Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor**, tempat kedudukan Jl.Veteran No.45 Rt.01 Rw.05, Kelurahan Panaragan, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari Fitri Mahesa, dkk Plt Kepala KPKNL Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Januari 2022, sebagai **Terlawan II**;

**Kantor Pertahanan Kab Bogor**, tempat kedudukan Jl.Tegar Beriman, Kel. Pakansari, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Dewi Marlina Putri, S.H., M.H, dkk, Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri berdasarkan

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



surat kuasa khusus Nomor 3536/SKU-MP.01-02/XII/2021, sebagai **Turut Terlawan**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tanggal 23 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 25 November 2021 dalam Register Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya PELAWAN telah mengajukan permohonan pinjaman modal kerja kepada Terlawan I dengan Plafon Kredit Rp 325.000.000,- (*tiga ratus dua puluh lima juta rupiah*), dengan Jaminan berupa SHM No.8239/sukahati atas nama PELAWAN seluas 219 M2 ,yang diterbitkan oleh Turut Terlawan, sebagaimana Surat Perjanjian Kredit Nomor 089/PK/SK/IX/2018 tanggal 7 September 2018;
2. Bahwa Perjanjian Jangka waktu kredit adalah 6 (*enam*) bulan terhitung **sejak tanggal 07-09-2018 yang jatuh tempo pada tanggal 0703-2019**,hal ini kami sebagai PELAWAN sangat keberatan karena tidak ada pertimbangan untuk jangka waktu yang terlalu cepat atau di rescedjul perpanjangan kredit dan lain lain, hali ini tidak ada sama sekali kepada Kami sebagai PELAWAN, maka Perjanjian ini sangat merugikan PELAWAN; (PSL 5);
3. Bahwa berdasarkan surat dari Terlawan tertanggal 5 Nopember 2021 yang menyatakan menunjuk surat nomor 001/BPR/SK/LJ/V/2021 tentang pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 hak Tanggungan, dalam Pelaksanaan Eksekusi tersebut, kami sebagai PELAWAN sangat keberatan karena sebagai PELAWAN belum pernah diberitahukan untuk mendapatkan dan menandatangani Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang diterbitkan Turut Terlawan dijadikan Jaminan kredit, yang Sertifikat hak tanggungan itu telah terbit yang mana diterbitkan oleh TURUT TERLAWAN berdasarkan pengajuan Notaris dalam bentuk Akta Pemberian jaminan sesuai Perjanjian Kredit;

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa karena kondisi usaha dari “pekerjaan yang dikelola PELAWAN sedang mengalami kebangkrutan dan terpuruk sehingga berimbas terhentinya kewajiban pembayaran kredit kepada TERLAWAN I sejak Januari 2019;
5. Bahwa karena kendala kemacetan pembayaran kredit PELAWAN telah berupaya sedemikian rupa untuk memenuhi kewajiban kepada TERLAWAN I, salah satu upaya PELAWAN pernah mengajukan upaya keringanan pelunasan hutang kepada TERLAWAN I melalui kuasa PELAWAN, melalui LBIH Perisai, namun upaya permohonan tersebut tidak pernah mendapat respon serius atau tanggapan apapun dari TERLAWAN I ;
6. Bahwa selanjutnya Terlawan I mengajukan permohonan Eksekusi Lelang ke kantor Terlawan II atas obyek tanah/bangunan yang terletak di Kp. Pajeleran desa Sukahati kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor Jawa barat, sesuai sertifikat hak milik(SHM) No. 8239/sukahati seluas 219 M2 atas nama PELAWAN, hingga terbit Penetapan Terlawan II no. S-5041/WKN.08/KNL.03/2021 tertanggal 7 Juni 2021;
7. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana termuat dalam Perjanjian Kredit pasal 5 sampai dengan angka 7 banyak yang merugikan PELAWAN sebagai Pihak pemilik obyek pelelangan sangat keberatan atas rencana pelelangan tersebut karena sangat merugikan hak-hak Pelawan sebagaimana dikatakan syarat sahnya Perjanjian harus adanya itikad baik dan menguntungkan kedua belah pihak, Azas itikad baik inilah yang tertuang dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yang mengatakan “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik “ ;
8. Bahwa keberatan-keberatan dan dasar-dasar solusi yang dijadikan sandaran adalah sebagai berikut:
  - 1.1 Bahwa PARA PELAWAN adalah selaku pihak Pemilik (berhak) atas obyek tanah/bangunan tersebut (SHM No.8239/sukahati Luas 219 m2 milik PELAWAN);
  - 1.2 Bahwa PELAWAN keberatan dan tidak sanggup memenuhi pembayaran kredit dengan jangka waktu yang sangat singkat dengan memberikan tempo 07-09-2018 sampai dengan 07-03-

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

#### 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)



2019 (*hanya enam bulan*), tidak merescedjuel atau memperpanjang waktu, dengan pembayaran cicilan yang ringan;

- 1.3 Bahwa sebagai wujud itikad baik, PELAWAN telah berusaha untuk menjual rumah aquo untuk memenuhi penyelesaian pembayaran angsuran kredit kepada TERLAWAN I agar seluruhnya (Lunas) paling lama selama 3 (tiga) tahun yaitu kendati tahun jatuh tempo 2023;
  - 1.4 Bahwa PELAWAN sangat keberatan dengan adanya surat penerimaan pemberitahuan dari Terlawan I tentang rencana pelelangan Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Nomor S-5041/WKN.08/KNL.03/2021 tertanggal 5 November 2021, yang akan dilaksanakan 8 Desember 2021 di kantor Terlawan II;
  - 1.5. Bahwa obyek pelelangan adalah tanah/bangunan yang menjadi rumah tinggal PELAWAN dan keluarga (anak-anak);
  - 1.6 Bahwa PELAWAN masih memiliki itikad baik dengan berusaha untuk menjual objek tanah dan bangunan aquo karena obyek bidang tanah tersebut sedang dalam proses penawaran kepada pihak ketiga. Hasil penjualannya akan digunakan untuk pembebasan penyelesaian kewajiban kepada Terlawan I
9. Bahwa atas dasar kenyataan tersebut di atas, maka dengan adanya Permohonan Eksekusi Lelang dan Pelaksanaan Lelang di yang dilaksanakan Terlawan II, Pelawan sangat dirugikan atas rencana eksekusi lelang obyek tersebut, sehingga Pelawan mengajukan upaya hukum ini;
10. Bahwa konform dengan nilai Jual Objek Pajak berdasarkan SPPT atas obyek tahun 2018—2020 NJOP dihubungkan dengan nilai harga pasaran di wilayah obyek tanah/bangunan tersebut lebih tinggi dibandingkan dengan Nilai Lelang, dengan demikian perbuatan tersebut melanggar SEMA RI No. 4 Tahun 2016 jo. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut juga rencana eksekusi lelang atas obyek berdasarkan Penetapan No. S-5041/WKN.08/KNL.03//2021 tertanggal 5 november 2021 serta Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. 073/BPR/SK-Dir/XI/2021 tertanggal 08 November 2021 dari

*Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan I, sudah sepatutnya juga ditunda hingga diperoleh putusan keadilan berdasarkan kemanusiaan sesuai hakekat “Peradilan” dari Pengadilan Negeri Cibinong mengenai perkara perlawanan ini.

**MAKA** berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, PELAWAN Memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Hakim-hakim yang baik (*als geode rechter betaampt*) dapat memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil yang terurai dalam Perlawanan ini dan selanjutnya terlebih dahulu menunda Pelaksanaan Penetapan Eksekusi Lelang baik dari Terlawan I maupun Terlawan II yang dilaksanakan tanggal 08 Desember 2021 di kantor Terlawan II sampai ada Putusan tetap dari Pengadilan mengenai perkara Perlawanan ini serta berkenan pula menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## PRIMER

1. Mengabulkan permohonan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar
3. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 089/PK/SK/IX/2018 tanggal 07 September 2018 sampai dengan jatuh tempo pada tanggal 07 Maret 2019 sangat merugikan Pelawan
4. Menyatakan jadwal Pelaksanaan lelang Eksekusi tanggal 8 Desember 2021 oleh Terlawan II dinyatakan tidak sah;
5. Menyatakan Perjanjian Kredit no 089/PK/SK/IX/2018 tidak sesuai dengan Azas itikad baik sesuai Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata karena merugikan PELAWAN, sehingga harus dibatalkan;
6. Menghukum para Terlawan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan dan Terlawan I, Terlawan II dan Turut Terlawan masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rizky Mubarak Nazario, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Februari 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Terlawan dan Turut Terlawan diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Perlawan tersebut pihak Para Terlawan dan Turut Terlawan menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan Perlawanan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa di dalam jawabannya, Terlawan I mengajukan eksepsi kewenangan relatif sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo, karena PELAWAN dan TERLAWAN I telah memilih domisili umum dan tetap di Pengadilan Negeri Bogor, untuk penyelesaian perkara yang timbul akibat Perjanjian Kredit No. 089/PK/SK/IX/2018 tertanggal 07 September 2018, yang ditandatangani dan diparaf pada setiap halamannya (sebagai tanda membaca dan menyetujui) oleh TERLAWAN I (BANK/KREDITOR) dan PELAWAN (DEBITUR) dengan persetujuan Isterinya secara sukarela dan sadar tanpa paksaan, sehingga Perjanjian Kredit tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, oleh karenanya sah dan mengikat secara hukum serta berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 KUH Perdata.
2. Bahwa pemilihan domisili umum dan tetap di Pengadilan Negeri Bogor tersebut oleh TERLAWAN I (BANK/KREDITOR) dan PELAWAN (DEBITUR) dengan persetujuan Isterinya, adalah sebagaimana termuat dalam :
  - a. Pasal 20 PILIHAN DOMISILI di halaman 8 Perjanjian Kredit No. 089/PK/SK/ IX/2018 tertanggal 07 September 2018, yang berbunyi sebagai berikut : "Akhimya Bank dan Debitur menerangkan untuk segala akibat hukum yang timbul dari perjanjian ini MEMILIH DOMISILI YANG UMUM DAN TETAP DI KANTOR PANITERA

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

#### 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)



PENGADILAN NEGERI DI BOGOR. Domisili ini berlaku juga untuk para ahli waris dan penerima hak lainnya.”

- b. SURAT SANGGUP (AKSEP/PROMES) No. 089 tertanggal 07 September 2018, yang ditandatangani oleh PELAWAN dan Isteri PELAWAN, menyatakan sebagai berikut : “Yang bertandatangan dibawah ini MOCHAMAD SANZA ZAINAL ARIFIN yang berkedudukan di Mantri Guru No. 11A RT. 004/001 Kelurahan Kedungjaya, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, YANG DALAM HAL INI MEMILIH DOMISILI TETAP DIKANTOR KEPANITERAAN PENGADILAN NEGERI BOGOR...”

3. Bahwa pemilihan domisili umum dan tetap di Pengadilan Negeri Bogor untuk penyelesaian perkara aquo, oleh Para Pihak (TERLAWAN I (BANK/ KREDITOR) dan PELAWAN (DEBITUR) dengan persetujuan Isterinya) tersebut, sangat sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR yang berbunyi :

“Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.”

4. Bahwa bersandar pada Pasal 20 PILIHAN DOMISILI di halaman 8 Perjanjian Kredit No. 089/PK/SK/IX/2018 tertanggal 07 September 2018 Jo. SURAT SANGGUP (AKSEP/PROMES) No. 089 tertanggal 07 September 2018 Jo. Pasal 118 ayat (4) HIR tersebut di atas, maka Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Bogor, sehingga Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo.

5. Bahwa demikian juga, apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan ayat (2) HIR, yang berbunyi :

- 1) Perlawanan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa



tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

- 2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat.”

6. Bahwa bersandar pada ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan ayat (2) HIR tersebut di atas, bila dikaitkan dengan kedudukan hukum PARA TERLAWAN adalah di Bogor, yaitu sebagai berikut :

- TERLAWAN I beralamat di Jalan Surya Kencana No. 99, Bogor.
- TERLAWAN II beralamat di Jl. Veteran No. 45, rt. 01, rw. 05, Panaragan, Kec. Bogor Tengah, Kota Bogor.

maka secara jelas dan tegas Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Bogor.

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka secara jelas dan tegas Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Bogor, sehingga Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, oleh karenanya Perlawanan ini sangat patut dan adil untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima/Niet Ontvankelijke Verklaard (N.O.).

Menimbang bahwa di dalam jawabannya, Terlawan II mengajukan eksepsi kewenangan relatif sebagai berikut :

- a. Bahwa penetapan dan pelelangan atas objek perkara dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji yang dilakukan Pelawan dalam kedudukannya selaku debitur terhadap Terlawan I dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 089/PK/SK/IX/2018 tanggal 7 September 2018.
- b. Bahwa pada Pasal 20 mengenai Pilihan Domisili, Akta Perjanjian Kredit Nomor 089/PK/SK/IX/2018 tanggal 7 September 2018 yang pada pokoknya menyatakan *Bank dan Debitur menerangkan untuk segala akibat hukum yang timbul dari Perjanjian ini memilih domisili yang umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor;*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :
- “ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara a quo sebelum memeriksa pokok perkaranya.

## **TANGGAPAN PELAWAN**

Atas Eksepsi dan Jawaban TERLAWAN I tersebut, ditanggapi oleh PELAWAN, sebagai berikut:

- Bahwa Pelawan melakukan gugatan Perlawanan di Pengadilan Cibinong tidak ada salahnya karena sesuai pasal 118 HIR : kewenangan /kompetensi Relatif mengatur pembagian kekuasaan mengadili antar badan Peradilan yang sama, tergantung pada domisili atau tempat tinggal Tergugat/para pihak(distributie van rechtsmacht). Karena hal ini yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah dan bangunan) maka gugatan selalu di ajukan kepada Pengadilan di wilayah Hukum tanah itu terletak, sesuai pasal 142 RBG;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah mengenai agar jadwal Pelaksanaan lelang Eksekusi tanggal 8 Desember 2021 oleh Terlawan II dinyatakan tidak sah dikarenakan Perjanjian

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

### 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

Kredit no 089/PK/SK/IX/2018 tidak sesuai dengan Azas itikad baik sesuai Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara;

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

Menimbang, bahwa Terlawan I dan Terlawan II mendalilkan bila perlawanan yang diajukan Pelawan yang seharusnya diajukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kota Bogor dikarenakan antara Pelawan I dan Terlawan I telah sepakat untuk memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Bogor sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Perjanjian Kredit No. 089/PK/SK/IX/2018 tertanggal 07 September 2018, yang berbunyi sebagai berikut :  
"Akhirnya Bank dan Debitur menerangkan untuk segala akibat hukum yang timbul dari perjanjian ini MEMILIH DOMISILI YANG UMUM DAN TETAP DI KANTOR PANITERA PENGADILAN NEGERI DI BOGOR. Domisili ini berlaku juga untuk para ahli waris dan penerima hak lainnya. Bahwa selain adanya pilihan domisili hukum yang telah disepakati, Terlawan I pun mendalilkan dikarenakan tempat kedudukan Terlawan I dan Terlawan II berada di kota Bogor maka sudah seharusnya Perlawanan aquo juga di periksa di Pengadilan Negeri Bogor;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Terlawan I dan Terlawan II tersebut setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan meneliti surat perlawanan Pelawan tersebut diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa objek tanah yang dijadikan hak tanggungan berada di Kabupaten Bogor;
- Bahwa adanya kesepakatan antara Pelawan I dan Terlawan I yang tertuang dalam Pasal 20 Perjanjian Kredit No. 089/PK/SK/ IX/2018 tertanggal 07 September 2018 yang memilih domisili hukum pada Pengadilan Negeri Bogor;
- Bahwa Terlawan I dan Terlawan II berkedudukan di Kota Bogor;
- Bahwa Turut Terlawan berkedudukan di Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan relatif telah diatur dalam Pasal 118 HIR, yang mana Penggugat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang menurut Penggugat sesuai dengan aturan dalam Pasal 118 HIR tersebut;

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan Penggugat atau Pelawan ditujukan ke Pengadilan Negeri dimana Tergugat atau Terlawan bertempat

*Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR (asas *Actor Sequitor Forum Rei*). Bahwa lebih lanjut Pasal 118 HIR ayat 2 mengatur adanya hak opsi dari Penggugat untuk memilih memasukan gugatan di salah satu tempat tinggal Tergugat apabila terdapat terdapat beberapa Tergugat dalam satu gugatan dan kediaman Para Tergugat berada di daerah hukum Pengadilan Negeri yang berbeda-beda. Bahwa selain diajukan gugatan ke tempat tinggal Tergugat, Pasal 118 ayat (3) HIR juga memperbolehkan Penggugat untuk mengajukan gugatan di tempat objek sengketa berada dalam hal ini objek sengketa merupakan barang tetap (tidak bergerak). Mengenai penerapan Pasal 118 ayat (3) Mahkamah Agung dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas menegaskan pemberlakuan Pasal 118 ayat (3) hanya dapat dilakukan apabila tempat tinggal Tergugat tidak diketahui dan objek sengketa terdiri dari benda tetap. Bahwa selain itu Pasal 118 HIR ayat (4) telah mengatur bila para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yang berisi klausul, sepakat memilih PN tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya murah, dan agar pemeriksaan perkara terkait dengan pembuktian lebih efisien, bertitik tolak terhadap aturan diatas Majelis Hakim berpendapat pembuktian perkara aquo akan lebih efektif dan efisien dilakukan di Pengadilan Negeri Bogor dengan mendasarkan fakta bila Terlawan I dan Terlawan II diketahui berkedudukan di Bogor dan adanya kesepakatan antara Pelawan dan Terlawan I yang telah memilih kedudukan hukum di Pengadilan Negeri Bogor yang tertuang dalam Pasal 20 Perjanjian Kredit No. 089/PK/SK/ IX/2018 tertanggal 07 September 2018;

Menimbang, bahwa meskipun Pelawan mendalilkan bila objek perlawanan adalah benda tidak bergerak ( tanah dan bangunan ) yang terletak di Kabupaten Bogor namun maksud dan tujuan perlawanan Pelawan bukanlah mengenai sengketa kepemilikan namun agar jadwal Pelaksanaan lelang Eksekusi tanggal 8 Desember 2021 oleh Terlawan II dinyatakan tidak sah dikarenakan Perjanjian Kredit no 089/PK/SK/IX/2018 tidak sesuai dengan Azas itikad baik sesuai Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa dengan petitum Perlawanan sebagaimana dalam surat Perlawanan Pelawan tersebut maka perlu dibuktikan apakah lelang eksekusi yang telah terjadwal tersebut tidak sah, apakah benar perjanjian antara Pelawan dan Terlawan I melawan hukum? yang kesemuanya itu perlu dilakukan pembuktian lebih lanjut;

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi

#### 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

Menimbang, bahwa adalah sesuatu hal yang sangat wajar apabila seseorang mendalilkan sesuatu maka ia perlu membuktikan dalilnya tersebut ditempat dimana orang yang ia tuduhkan melawan hukum tersebut berada, karena untuk membuktikan mengenai ketidakbenaran dalil yang dituduhkan tersebut Terlawan I dan Terlawan II pasti akan menghabiskan waktu dan dana untuk hadir di persidangan di tempat yang berbeda dengan kedudukan mereka dan hal itu tidaklah sejalan dengan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan;

Menimbang, bahwa selain dikarenakan kedudukan Terlawan I dan Terlawan II berada di Kota Bogor. Pelawapun mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terlawan II tentang penetapan jadwal pelelangan objek jaminan milik Pelawan yang telah dibebani dengan hak tanggungan, yang mana kedudukan Terlawan II adalah di kota Bogor, meskipun objek sebenarnya berada di Kabupaten Bogor namun menurut Majelis Hakim, dikarenakan objek yang menjadi lelang adalah merupakan tanah yang menjadi perjanjian assesoir dalam perjanjian utama yang adalah perjanjian kredit, maka sudah seharusnya penyelesaian mengenai perjanjian kredit antara Pelawan dan Terlawan I serta Terlawan II diselesaikan di Pengadilan Negeri Bogor sebagaimana perjanjian yang telah disepakati. Mengenai apakah perjanjian tersebut dibatalkan karena melawan hukum maka pemeriksaan mengenai hal itu akan lebih efektif dan efisien dilakukan di Pengadilan Negeri Bogor sebagaimana kesepakatan dan juga sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, gugatan diajukan ditempat Tergugat berdomisili atau berkedudukan. Adanya hak opsi pada Penggugat untuk dapat memasukan gugatan ditempat mana ia suka tidak dapat berlaku begitu saja, karena sebagaimana pertimbangan sebelumnya, adanya opsi tersebut apabila tempat tinggal/domisili/kedudukan Tergugat dalam hal ini Terlawan I. Terlawan II maupun Turut Terlawan II tidak diketahui tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa pilihan Pelawan untuk memasukan perlawanan di tempat Turut Terlawan berkedudukan juga bukanlah pilihan yang tepat dikarenakan kedudukan pihak Turut Terlawan hanyalah sebagai pihak yang pada akhirnya sebagai pihak yang tunduk terhadap isi putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan fakta-fakta tersebut diatas Majelis Hakim sependapat dengan dalil yang dikemukakan Terlawan I dan Terlawan II bila Perlawanan Pelawan telah menyalahi kewenangan relatif Pengadilan Negeri, oleh karenanya dalil Terlawan I dan Terlawan II mengenai kewenangan relatif mengadili beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan;

*Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi*

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan I dan Terlawan II beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terlawan I dan Terlawan II dikabulkan, maka Pelawan dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Pasal 118 ayat (1), (3) dan (4) HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Terlawan I dan Terlawan II mengenai kewenangan mengadili relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.916.000,00 (satu juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 14 April 2022 oleh kami, Budi Rahayu Purnomo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ruth Marina D S, S.H., M.H dan Erlinawati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi tanggal 25 November 2021. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Rabu, tanggal 11 Mei 2022 dengan dihadiri oleh Teuku Umar, S.H., M.H sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Hukum Pelawan, Kuasa Hukum Terlawan I tanpa dihadiri Kuasa hukum Terlawan II dan Kuasa Hukum Turut Terlawan.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ruth Marina D S, S.H., M.H

Budi Rahayu Purnomo, S.H.

Erlinawati, S.H.,

Panitera Pengganti,

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 410/Pdt.Bth/2021/PN Cbi





Teuku Umar, S.H., M.H

Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,00
- Biaya Proses	Rp. 75.000,00
- PNBP Panggilan	Rp. 40.000,00
- Panggilan	Rp.1.525.000,00
- Biaya kirim wesel	Rp. 126.000,00
- Biaya kirim pos	Rp. 144.000,00
- Biaya Transport ke Pos	Rp 100.000,00
- Materai Putusan	Rp. 10.000,00
- Redaksi Putusan	Rp. 10.000,00

J u m l a h Rp. 1.916.000,00

(satu juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah)