



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENETAPAN

Nomor 237/PDT.G/2020/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sukendar, bertempat tinggal di Cluster Limonia Blok L8 No.48 Rt 005 Rw 008 Metland Tambun Kel.Tambun Kec.Tambun Selatan Kab.Bekasi Propinsi Jawa Barat, Tambun, Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Penggugat**

Lawan

PT. Bank Cimb Niaga Tbk. C.Q PT. Bank Cimb Niaga Tbk Kantor Cabang Jkt-Jakarta Jatibening Caman, tempat kedudukan Jl.Tarum Barat Blok Q No.2 Rt 001 Rw 010 Pondok Kelapa, Kec.Duren Sawit Jakarta Timur, Prov. Dki Jakarta, Kel. Pondok Kelapa., Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, Dki Jakarta, sebagai **Tergugat I**

Pemerintah Republik Indonesia C.Q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia C.Q. Diktorat Jenderal Kekayaan Negara C.Q. Kantor Wilayah Diktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat C.Q. Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang Negara (Kpknl) Bekasi, tempat kedudukan Jl. Sersan Aswan No.8d, Kel.Margahayu Kec.Bekasi Timur Provinsi Jawa Barat, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Tergugat II**

Kantor PT. Nobel Graha Auction, tempat kedudukan Rukan Tiara Buncit Blok A1, Jl.Kemang Utara Ix, Jl.Warung Buncit Raya No.9 Rt 001 Rw 001, Duren Tiga, Jakarta Selatan, Provinsi Dki Jakarta, Kel. Duren Tiga, Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Dki Jakarta, sebagai **Tergugat III**

Hardi Mulyawan, bertempat tinggal di Jl. Saibun No.1 Rt.012, Rw 004, Kel. Susukan, Kec. Ciracas, Kota Jakarta Timur, Prov. Dki Jakarta, Kel. Susukan., Ciracas, Kota Jakarta Timur, Dki Jakarta, sebagai **Tergugat IV;**

Kantor Imelda Agnes Silalahi, S.H., tempat kedudukan Kawasan Industri Jababeka, Jl. Jababeka Raya, Ruko Blok A No.12,

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 1 dari 21

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

Pasir Gombong, Kel. Harja Mekar, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, Prov. Jawa Barat, Harja Mekar, Cikarang Utara, Kab. Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I**

Pemerintah Republik Indonesia C.Q. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Republik Indonesia C.Q. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia C.Q. Kantor Agraria Dan Tata Ruang (atr) / Kantor Badan Pertanahan Nasional (bpn) Kabupaten Bekasi, tempat kedudukan Komplek Lippo Cikarang Blok B4, Jl. Daha, Kel. Cibatu, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Prov. Jawa Barat, Cibatu, Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 September 2020 yang diterima dan didaftarkan secara e court di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 25 September 2020 dalam Register Nomor : 237/Pdt.G/2020/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT adalah pemilik sah Tanah dan Bangunan SHM no.02720/Tambun Udik, atas nama **SUKENDAR** yang terletak di Perumahan Metland Tambun Cluster Limonia Blok L8 Nomer 48 Rt 005 Rw 008 Kel.Tambun Kec.Tambun Selatan Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat . Dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatas dengan : Rumah Milik Keluarga FITRON
Blok L8 No. 49

Sebelah Selatan berbatas dengan : Rumah Milik Keluarga DINI-
Wardini Blok L8 No. 47

Sebelah Barat berbatas dengan : Jalan perumahan

Sebelah Timur berbatas dengan : Rumah Milik Keluarga Bpk BOY
Selanjutnya di sebut OBJEK SENGKETA.

2. Bahwa PENGUGAT mendapatkan Kredit Kepemilikan Rumah pada 31 Januari 2013 pada PT. Bank Cimb Niaga Tbk. / **TERGUGAT I** dengan plafon kredit sebesar **Rp.345.000.000,-**(tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) selama 240 (dua ratus empat puluh) Bulan.

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 2 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhadap pemberian kredit oleh TERGUGAT I, Jaminan PENGGUGAT dibebani Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di buat oleh **Notaris & PPAT IMELDA AGNES SILALAH,SH/ TURUT TERGUGAT I.**

4. Bahwa dalam untuk proses PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN, PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN, SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN serta biaya-biaya lainnya yang di tetapkan oleh TURUT TERGUGAT telah di bayarkan oleh PENGGUGAT.

5. Bahwa Atas permintaan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I, maka Sertifikat Tanah Milik (SHM) PENGGUGAT berupa Sebidang tanah dan bangunan SHM No.02720/Tambun Udik atas nama **SUKENDAR / PENGGUGAT** , DI BEBANKAN HAK TANGGUNGAN, Objek tersebut seluas 85m2, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tambun Selatan, Kelurahan Tambun, Setempat di kenal dengan Perumahan Metland Tambun Cluster Limonia Blok L8 No.48, adapun Batas2 nya adalah :

Sebelah Utara berbatas dengan: Rumah Milik Keluarga FITRON Blok L8 No. 49

Sebelah Selatan berbatas dengan: Rumah Milik Keluarga DINI-Wardini L8 No.47;

Sebelah Barat berbatas dengan : Jalan perumahan

Sebelah Timur berbatas dengan : Rumah Milik Keluarga Bpk BOY

6. Bahwa Hingga sekarang PENGGUGAT tidak pernah menerima salinan KLAUSUL BAKU SYARAT UMUM KREDIT, salinan AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN maupun fotokopi SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II , yang seharusnya menjadi Hak PENGGUGAT, serta PENGGUGAT telah membayar seluruh kewajiban yang di bebaskan kepada PENGGUGAT untuk proses tersebut.

7. Bahwa PENGGUGAT hanya menerima Fotocopi perjanjian kredit yang terdiri dari 8(delapan) pasal, berjumlah 4(empat) lembar halaman.

8. Bahwa dalam kredit kepemilikan rumah PENGGUGAT membayar ASURANSI JIWA KREDIT sebesar **Rp.7,570,335;** (tujuh juta lima ratus tujuh puluh ribu tiga ratus tiga puluh lima rupiah) dan ASURANSI KEBAKARAN sebesar **Rp. 680,120;** (enam ratus

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 3 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan puluh ribu seratus dua puluh ribu) yang di bayarkan kepada TERGUGAT I.

9. Bahwa TERGUGAT I tidak menginformasikan sama sekali terkait Asuransi yang telah di bayarkan PENGUGAT, baik PERUSAHAAN ASURANSI maupun informasi produk, dan pertanggung jawaban asuransi tersebut.

10. Bahwa PENGUGAT juga tidak mendapatkan Salinan Polis Asuransi Jiwa Kredit dan Salinan Polis Asuransi Kebakaran yang menjadi Hak PENGUGAT, sehingga PENGUGAT tidak dapat mengetahui MAKSUD dan PENGERTIAN ASURANSI JIWA KREDIT serta ASURANSI KEBAKARAN, termasuk Klausul-klausul yang ada pada asuransi tersebut.

11. Bahwa TERGUGAT I dengan sengaja melanggar aturan OTORITAS Jasa Keuangan, dengan tidak menyampaikan Salinan Polis Asuransi kepada PENGUGAT, menurut PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN (POJK) Nomor **23/POJK.05/2015** pasal 54 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi ;

“ Perusahaan wajib menyampaikan Polis Asuransi kepada Pemegang Polis, Tertanggung atau peserta, dalam bentuk Hardcopy atau digital/elektronik”

“ Dalam Hal Polis yang di sampaikan dalam bentuk digital/elektronik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Bagian Polis Asuransi yang berupa ikhtisar tetap wajib di sampaikan dalam bentuk Hardcopy”.

12. Bahwa dengan tidak disampaikan nya Informasi tentang Asuransi dan Polis Asuransi oleh TERGUGAT maka dapat dikatakan Bahwa TERGUGAT I telah MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, serta ada upaya penggelapan dana DEBITUR/PENGUGAT.

13. Bahwa terhadap Kredit Pinjaman yang diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT dengan jangka 240 (dua ratus empat puluh) bulan, pada tanggal 31 Januari 2013 Hingga 31 Januari 2033 telah melakukan pembayaran pinjaman selama 65 (enam lima) bulan sebesar **Rp.240.760.000,-** (dua empat puluh juta tujuh ratus ribu enam ribu rupiah) dan telah di terima oleh TERGUGAT I.

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 4 dari 21

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

14. Bahwa atas pembayaran-pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGUGAT sebagai bentuk tanggung jawab dan itikad baik kepada TERGUGAT I.

15. Bahwa PENGUGAT terus berupaya melakukan mediasi dan negosiasi dengan TERGUGAT I, dimana PENGUGAT menawarkan untuk cicilan pokok sesuai kemampuan PENGUGAT.

16. Bahwa sebagai bentuk itikad baik PENGUGAT, telah mengirim surat permohonan penyelesaian kredit kepada TERGUGAT I dengan isi Permohonan kebijakan penyelesaian kredit dengan cara mencicil pokok sebesar minimal Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tetapi **Tidak ada jawaban/ tanggapan.**

17. Bahwa PENGUGAT menerima Surat Pemberitahuan Lelang dari TERGUGAT I dengan No.Surat : 0685/JKT-PA/SCG/III/2019 tertanggal 26 Maret 2019 dan menerima Surat dari TERGUGAT II dengan No.Surat : S-1090/WKN.08/KNL.02/2019 tertanggal 20 Maret 2019, yang isi surat menginformasikan tanggal pelaksanaan lelang tanggal 05 April 2019, Hanya berselang beberapa hari sebelum tanggal dilaksanakannya Lelang Eksekusi Objek Sengketa, Hal ini sangat merugikan PENGUGAT, serta melanggar Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang.

18. Bahwa Dalam surat pemberitahuan lelang dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak ada satupun yang menginformasikan **Limit Lelang**, terhadap lelang jaminan PENGUGAT, maka proses lelang tersebut tidak sesuai dengan **PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 27/PMK.06/2016** tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

19. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2019 PENGUGAT telah mengajukan Permohonan Surat bantahan lelang atau Surat Pernyataan Keberatan lelang kepada TERGUGAT I dan ditembuskan kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III, yang isi dari surat PENGUGAT pada pokoknya menyatakan keberatan atas dilaksanakannya lelang jaminan dan menyatakan pelunasan pokok atas kredit pinjaman sebesar Rp.266.447.412,- (dua ratus enam puluh enam juta empat ratus empat puluh tujuh ribu empat ratus dua belas rupiah) sesuai baki debet pada SLIK OJK yang akan di cicil Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap bulan nya sampai OBJEK SENGKETA terjual dengan harga pasar/ wajar,

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 5 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi pihak TERGUGAT I tidak menanggapi permohonan itikad baik PENGGUGAT.

20. Bahwa selanjutnya terhadap niat baik dari PENGGUGAT untuk dapat menyelesaikan tunggakan kreditnya dengan menawarkan kepada TERGUGAT I sebagai bentuk keseriusan dan tanggung jawab melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada TERGUGAT I, namun TERGUGAT I tidak memberikan jawaban.

21. Bahwa dalam menyelamatkan tingkat kesehatan bank dan debitur hendak nya mengacu kepada **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor : 11/POJK.03/2015**, sehingga ketika PENGGUGAT kesulitan dalam hal keuangan maka TERGUGAT I seharusnya memberikan upaya-upaya yang sifatnya sama-sama membantu baik penyelesaian hutang PENGGUGAT atau penyelamatan tingkat kesehatan bank/TERGUGAT I.

22. Bahwa terhadap tindakan TERGUGAT I yang melaksanakan kehendak terkesan terburu-buru untuk melelang terhadap Sertifikat Hak Milik No.02720/Tambun Udik atas nama SUKENDAR/PENGUGAT sangat menciderai rasa keadilan PENGUGAT karena PENGUGAT masih berusaha dengan itikad baik melakukan negosiasi dalam menyelesaikan tunggakan kreditnya kepada TERGUGAT I.

23. Bahwa saat Lelang Jaminan tersebut dilaksanakan PENGUGAT masih tercatat sebagai debitur dari TERGUGAT I,

24. Bahwa TERGUGAT I tetap mengajukan Lelang Jaminan PENGUGAT dengan dalil PENGUGAT **“cidera janji/wanprestasi”** tanpa adanya Putusan dari Ketua Pengadilan Negeri yang menyatakan PENGUGAT Wanprestasi yang seharusnya di ajukan terlebih dahulu kepada Pengadilan negeri, untuk membuktikan secara benar dan mendapatkan kepastian Hukum bahwa PENGUGAT telah melakukan tindakan **“cidera janji/wanprestasi”**

25. Bahwa TERGUGAT I tidak bisa menyatakan PENGUGAT “cidera janji/wanprestasi” tanpa adanya SOMASI atau PERINGATAN dari JURU SITA, sesuai **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 852/K/Sip/1972**, yang pada inti nya berbunyi :

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 6 dari 21

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

“ Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus di lakukan penagihan resmi oleh JURUSITA (Somasi)”.

26. Bahwa PENGUGAT belum bisa dinyatakan WANPRESTASI karena ***jatuh tempo kredit dalam Perjanjian adalah 30 April 2028***, sehingga saat Dilelang Objek Sengketa masih dalam masa Kredit.

27. Bahwa Mengacu pasal 1238 KUHPdata yang berbunyi :
“ Si Berhutang adalah lalai, Apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah di nyatakan lalai, atau demi perikatan itu sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah di tentukan.”

28. Bahwa selanjutnya TERGUGAT II telah menetapkan tanggal lelang bersama TERGUGAT II dan PROSES dan Pemasaran Pelelangan OBJEK SENGKETA tersebut di bantu melalui Kantor Balai lelang swasta PT.GOBEL GRAHA AUCTION/TERGUGAT III.

29. Bahwa TERGUGAT II memberitahukan tentang dilaksanakan nya Lelang Eksekusi Jaminan ini SEPEKAN sebelum hari dilaksanakan nya Lelang Eksekusi sehingga TERGUGAT telah melanggar Peraturan Menteri Keuangan No. ***27/PMK.06/2016*** dan perbuatan ini sangat merugikan PENGUGAT.

30. Bahwa PENGUGAT sangat dirugikan karena perbuatan Pelelangan yang di lakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT III, melalui TERGUGAT II,dan di beli oleh TERGUGAT IV, dengan Limit Lelang jauh ***dibawah harga pasaran OBJEK SENGKETA.***

31. _Bahwa TERGUGAT IV Dengan Pembelian jauh dari kata LAYAK dan atau jauh dari *harga pasar* maka jelas-jelas TERGUGAT IV merupakan ***PEMBELI YANG TIDAK BERITIKAD BAIK.***

32. Bahwa PARA TERGUGAT tetap melaksanakan Lelang Jaminan Eksekusi dibawah harga pasar objek sengketa tanpa memperhatikan Hak-hak dari PENGUGAT, dan di jual dengan harga Jauh di bawah harga pasar. Yang mana Harga Pasar Objek Sengketa sekitar Rp. 900.000.000,-(sembilan ratus juta rupiah). Dan di lelang hanya ***Rp. 363.000.000,-(tiga ratus enam puluh tiga juta rupiah).***

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 7 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa TERGUGAT I hingga saat gugatan ini di buat tidak pernah menginformasikan Rincian hasil lelang dan atau menyerahkan kelebihan Uang hasil lelang objek sengketa, sehingga PENGUGAT sangat di rugikan atas pelelangan tersebut, serta ada upaya untuk menyelundupkan kelebihan uang hasil lelang yang merupakan HAK PENGUGAT.

34. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III menutupi dan merahasiakan Pembeli Objek Sengketa;

35. Bahwa PENGUGAT menerima surat dari **TERGUGAT IV/** Hardi Mulyawan surat Pemberitahuan Dan Undangan Nomor: 18/SE&A-HM/II/2020 tertanggal 31 Januari 2020, Yang dikirim Oleh kantor Suryo Endropiyanto & Associates, Yang mengaku selaku Kuasa HUKUM dari TERGUGAT IV berdasarkan surat kuasa tanggal 29 Januari 2020.

36. Bahwa dalam surat Pemberitahuan Dan Undangan yang di tanda tangani oleh TERGUGAT IV, menyatakan bahwa TERGUGAT IV merupakan Pemilik Objek Sengketa tersebut, dan memerintahkan PENGUGAT untuk mengosongkan Objek sengketa segera, yang mana Objek Sengketa jelas-jelas masih milik sah PENGUGAT.

37. Bahwa TERGUGAT IV dengan terang-terangan memerintahkan PENGUGAT untuk segera MENGOSONGKAN TANAH DAN BANGUNAN milik PENGUGAT.

38. Bahwa tindakan TERGUGAT IV merupakan Tindakan Hukum sewenang-wenang, dan PENGUGAT menganggap perbuatan yang BRUTAL, dan menciderai Rasa keadilan di masyarakat dan melanggar aturan yang berlaku.

39. Bahwa TERGUGAT IV jelas-jelas tidak memiliki izin dan wewenang untuk mengosongkan Objek Sengketa, apalagi belum adanya ketupusan Ketua Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum yang tetap. Sehingga tindakan TERGUGAT IV dapat dikategorikan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

40. Bahwa TERGUGAT IV selalu membuat PENGUGAT tidak nyaman dengan menakut-nakuti PENGUGAT Baik melalui telp/pesan melalui Aplikasi Whatsapp.

41. Bahwa mengacu kepada **SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA Nomor : 04/Bua.6/Hs/SP/XII/2016** tentang **PEMBERLAKUAN RUMUSAN**

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 8 dari 21

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

HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN pada Bab B. Poin 4(empat) RUMUSAN HUKUM KAMAR PERDATA

“Mengenai Pengertian Pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan Kamar Perdata pada tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a di sempurnakan sebagai berikut :

Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu di lindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan Jual Beli atas Objek Tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah di tentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu;
 - Dilakukukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat).
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjuk bahwa tanah objek jual beli adalah milik Penjual.

- **PEMBELIAN DILAKUKAN DENGAN HARGA YANG LAYAK.**

b. **MELAKUKAN KEHATI-HATIAN DENGAN MENELITI HAL-HAL YANG BERKAITAN DENGAN OBJEK TANAH YANG DI PERJANJIKAN** antara lain :

- Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual-beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah / Objek yang di perjualbelikan tersebut tidak dalam status di sita, atau;

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 9 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah / Objek yang diperjualbelikan tidak dalam status Jaminan / Hak Tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan Riwayat hubungan Hukum antara tanah tersebut dengan Pemegang Sertifikat.

42. Bahwa TERGUGAT IV membeli dengan harga jauh dari harga yang LAYAK dan pembelian dengan tidak HATI-HATI, maka TERGUGAT IV dapat dikatakan **PEMBELI YANG BERITIKAD BURUK**.

43. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah melakukan perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di maksud dalam pasal 1365 KUHPdata ***“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”***

44. Bahwa terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan menurut pasal 6 jo pasal 14 ayat (2) UUHT, tidak serta merta TERGUGAT I melalui TERGUGAT II dan TERGUGAT III melakukan pelelangan tanpa melalui Pengadilan.

45. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III salah memaknai dalam penjelasan UUHT pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Irah-irah dengan kata-kata ***“DEMI KEADILANAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”*** yang di cantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata, ***BUKAN BERARTI*** TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III bisa melakukan Eksekusi Hak Tanggungan sepihak.

46. **BAHWA PEMAKNAAN FRASA KEKUATAN EKSEKUTORIAL DAN FRASA SAMA DENGAN PUTUSAN PENGADILAN**, ini justru memunculkan tindakan kesewenang-wenangan dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dalam melakukan eksekusi Obyek Jaminan sama seperti hal nya di alami oleh PENGUGAT, serta pemaknaan ***“FRASA KEKUATAN***

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 10 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EKSEKUTORIAL dan FRASA SAMA PUTUSAN PENGADILAN” dapat dimaknai seharusnya prosedur dan mekanisme eksekusi Harus sama sebagaimana pelaksanaan eksekusi terhadap putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

47. Bahwa mesti dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam mempersamakan “SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN dengan PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH HUKUM YANG TETAP” maka prosedur pelaksanaan eksekusi OBYEK HAK TANGGUNGAN juga seharusnya dipersamakan atau paling tidak serupa dengan prosedur eksekusi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (**INCRACHT VAN GEWIJDE**) , yaitu dengan lebih dahulu mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri sebagaimana yang telah di atur dalam pasal 196 **Herzien Inlandsch Reglement (HIR)**

“Jika pihak yang di kalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukan permintaan, baik secara lisan, maupun dengan surat, kepada ketua pengadilan negeri yang tersebut dalam ayat (195), buat menjalankan putusan itu maka ketua menyuruh memanggil pihak yang di kalahkan itu serta memperingatkan, supaya memenuhi putusan itu di dalam tempo yang di tentukan oleh ketua, yang selama-lama nya delapan hari”.

48. Bahwa Lelang jaminan milik PENGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III dapat dimaknai juga bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III telah mengenyampingkan putusan pengadilan atas perjanjian turunan dan perjanjian pokok meskipun belum memiliki kekuatan hukum mengikat, serta ketiadaan kepastian hukum untuk melaksanakan lelang, sehingga perbuatan ini merupakan perbuatan yang salah dan merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**.

49. Bahwa dalam hal PENGUGAT kesulitan dalam melaksanakan kewajiban nya bukan serta merta OBJEK SENGKETA menjadi milik TERGUGAT sehingga TERGUGAT bisa menjual sepihak. Perbuatan ini melanggar Pasal 1154 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

“Apabila si berutang atau Pemberi tidak memenuhi kewajiban-kewajibanya, maka tak di perkenankanlah si berpiutang

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 11 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki barang yang di gadaikan.Segala janji yang bertentangan dengan ini adalah BATAL”

50. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III pun telah melanggar **Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 27/PMK.06/2016** tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang**, pasal 14 ayat (2) dan (3) menyatakan :

Ayat (2) “Terhadap Objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat(1), pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan title eksekutorial dari sertifikat hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi”

Ayat (3) “Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang Hak Tanggungan merupakan lembaga yang didalamnya menggunakan system syariah maka pemohon di lakukan oleh Pengadilan Agama”

51. Bahwa terhadap tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah melaksanakan Lelang sebelum adanya PUTUSAN KETUA PENGADILAN NEGERI, telah melanggar Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah adalah merupakan perbuatan melawan hukum pasal 14 ayat (2) dan (3) jo pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah **Cacat Hukum dan sudah sepatutnya BATAL DEMI HUKUM.**

52. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, tidak menyebutkan nilai limit lelang pada surat pemberitahuan lelang sehingga PENGUGAT tidak mengetahui berapa harga objek SHM No.02720/Tambun Udik atas nama PENGUGAT yang di lelang dan ini jelas merugikan PENGUGAT karena PENGUGAT tidak dapat mengetahui limit lelang yang dilaksanakan.

53. Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III telah melakukan Persekongkolan yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT.

54. Bahwa selain dari Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, pun dalam melakukan proses lelang tidak mengumumkan melalui media massa, sebagaimana ketentuan UU Hak Tanggungan No.4 tahun 1996 pasal 20 ayat (3) berbunyi

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 12 dari 21

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

hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak di beritahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan di umumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

Dan jelas TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan pelanggaran dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi.

55. Bahwa dalam penjelasan umum angka 9 Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 di jelaskan :

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusinya telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana di maksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang di perbarui (Het Herziene Indonesish Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk daerah luar Jawa dan Madura (Reglement tot regeling van het rechtswezen in degewesten buiten java en madura)”

“agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut di tegaskan lebih lanjut dalam undang-undang ini, bahwa selama belum ada perturan perundang-undangan yang mengaturnya, Peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

56. Bahwa Pelelangan atas sertifikat PENGUGAT yang telah dilakukan oleh oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah Perbuatan Melawan Hukum, Sehingga sudah sepatutnya proses pelelangan tersebut **BATAL DEMI HUKUM**.

57. Bahwa terhadap pelelangan Objek Sengketa yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, PENGUGAT tidak pernah sepakat dan bahkan PENGUGAT telah mengajukan keberatan kepada TERGUGAT I pada tanggal 30 Maret 2019 dan di tembuskan kepada TERGUGAT II.

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 13 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58. Bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan menurut pasal 14 UUHT No. 4 Tahun 1996, Yang mempunyai title eksekutorial tetap mengacu pada hukum acara perdata yaitu Pengadilan dimana Pengadilan akan melakukan anmaning, penyitaan dan selanjutnya Pengadilan akan menerbitkan Penetapan lelang serta permohonan penetapan waktu lelang ke KPKNL setempat.

59. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi :

“Negara Indonesia adalah Negara Hukum”

60. Bahwa berdasarkan Pasal 27 ayat(1) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi :

“Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”

61. Bahwa berdasarkan Pasal 28D ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, Jaminan, Perlindungan, dan kepastian Hukum yang adil serta perlakuan yang sama dimata hukum”.

62. Bahwa berdasarkan Pasal 28G ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi :

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi”.

63. Bahwa berdasarkan Pasal 28H ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi :

“Setiap Orang Berhak mempunyai Hak Milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

64. Bahwa di dalam pasal 43 Peraturan menteri keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang cara pengumuman Lelang melalui surat kabar sebanyak 2 (dua) kali pengumuman.

65. Bahwa TERGUGAT IV selaku Pemenang lelang tidak berhati-hati dan terkesan tidak cermat dalam mengikuti proses

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 14 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang, karena TERGUGAT IV tidak mengetahui secara pasti Obyek tanah dan Bangunan yang akan di lelang ternyata **masih dalam penguasaan PENGGUGAT** sampai dengan saat ini.

66. Bahwa TERGUGAT IV tidak pernah datang untuk menemui PENGGUGAT menanyakan TERKAIT OBJEK milik PENGGUGAT yang akan TERGUGAT IV beli melalui lelang, sebelum adanya Pelaksanaan Lelang yang di lakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III, Sehingga dapat di kategorikan bahwa TERGUGAT IV merupakan PEMBELI yang beritikad BURUK.

67. Bahwa Objek Sengketa yang dibeli melalui lelang oleh TERGUGAT IV, tidak serta merta menjadi milik TERGUGAT IV, perbuatan ini merupakan perbuatan yang dilarang karena melanggar kesusilaan dan ketertiban umum, Karena TERGUGAT IV hanya ingin mencari keuntungan yang besar dari Objek Milik PENGGUGAT, serta mengenyampingkan Norma-norma dan Hak asasi Manusia.

68. Bahwa kerugian yang di derita oleh PENGGUGAT akibat perbuatan Melawan Hukum (**ONRECHTMATIGE HEITS DAAD**) yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT secara materil dan immaterial, dimana kerugian materil di taksir tidak kurang dari Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah).

69. Bahwa selain PENGGUGAT mengalami kerugian materiil sebagaimana disebutkan pada butir atas, PENGGUGAT pun telah mengalami kerugian immaterial, berupa dipermalukan di hadapan umum, lingkungan tetangga dll, karena terjadinya Perbuatan dari PIHAK TERGUGAT. Yang di taksir tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000 (satu milyar), karena itu kerugian materiil dan immaterial tersebut harus disertai dengan sanksi berupa pembayaran ganti rugi kepada PENGGUGAT .

70. Bahwa pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III hanya mengacu pada Undang Undang **Hak Tanggungan No.4 pasal 6 Tahun 1996**, dan mengabaikan Pasal-pasal dan Undang-undang yang berlaku di Indonesia.

71. Bahwa TERGUGAT I tidak memiliki izin, tidak memiliki wewenang dan tidak memiliki Hak dalam hal **menentukan**

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 15 dari 21

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

PENGGUGAT telah melakukan tindakan "CIDERA JANJI" yang menjadi dasar OBYEK JAMINAN MILIK PENGGUGAT dilelang. Tanpa adanya Putusan dari Ketua Pengadilan Negeri dengan dilakukannya pembuktian untuk mendapatkan kepastian HUKUM.

72. Bahwa dengan ketiadaan mekanisme yang jelas itu, menyebabkan penilaian subyektif dan sepihak dari TERGUGAT I/kreditur dengan mengabaikan dan mempertimbangkan pemberi hak tanggungan, bahkan tanpa mempertimbangkan "Itikad Baik dan Niat Baik" dari PENGGUGAT.

73. Bahwa dengan tindakan TERGUGAT I tersebut telah mengabaikan prosedur hukum untuk menentukan dugaan apakah benar telah terjadi tindakan "Cidera Janji" oleh PEMBERI HAK TANGGUNGAN (PENGGUGAT) atau tidak, kebenaran pembuktian telah terjadi tindakan "Cidera Janji" menjadi diabaikan dan dianggap tidak penting lagi, sehingga tindakan ini merupakan tindakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**.

74. Bahwa dalam proses lelang seharusnya mempertimbangkan dan atau mengacu pada **Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021.K/Pdt/1984**.

"Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR Pelaksanaan lelang akibat goose akte hipotik yang memakai irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" seharusnya dilaksanakan atas PERINTAH KETUA PENGADILAN NEGERI".

yang pada dasarnya Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang, tanpa ada fiat dari pengadilan setempat.

75. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas maka secara nyata, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV telah mengabaikan UNDANG-UNDANG DASAR 1945 khusus Pasal 1 ayat (3), pasal 27 ayat(1), Pasal 28D ayat(1)

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini. Dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 16 dari 21

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

1. Menyatakan Kepemilikan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana SHM Nomor; 02720/Tambun Udik atas nama SUKENDAR / PENGUGAT, seluas 85m2, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tambun Selatan, Kelurahan Tambun, Setempat di kenal dengan Perumahan Metland Tambun Cluster Limonia Blok L8 No.48, berada dalam keadaan "Status quo"

DALAM POKOK PERKARA

PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Provisi dalam perkara ini;
3. Menyatakan gugatan PENGUGAT berdasarkan HUKUM ;
4. Menyatakan bahwa PENGUGAT adalah PENGUGAT yang baik dan bertanggung jawab;
5. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGUGAT ;
6. Menyatakan surat pemberitahuan tanggal pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT I No.0685/JKT-PA/SCG/III/2019, tertanggal 26 Maret 2019, dari TERGUGAT I tidak sah dikarenakan menyalahi aturan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (3);
7. Menyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum Pelaksanaan Lelang pada tanggal 05 April 2019 terhadap sebidang tanah dan bangunan SHM 02720/Tambun Udik a/n SUKENDAR dengan luas 85 m2 yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tambun Selatan, Kelurahan Tambun, setempat dikenal dengan Perumahan Metland Tambun Cluster Limonia Blok L8 No.48 Rt 005 Rw 008;
8. Menyatakan Pelaksanaan Lelang tidak berdasarkan Hukum.
9. Menyatakan Bahwa TERGUGAT I tidak berwenang dan Tidak mempunyai Hak untuk menyatakan Seseorang "Cidera Janji/ Wanprestasi";
10. Menyatakan TERGUGAT IV adalah PEMBELI YANG BERITIKAD BURUK.
11. Menyatakan Bahwa TERGUGAT IV tidak Berhak atas Objek Sengketa Tersebut, Hingga TERGUGAT IV mengganti kerugian yang di derita oleh PENGUGAT;

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 17 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian PENGUGAT secara materiil sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);
13. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
14. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
15. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
16. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
17. Menyatakan bahwa PENGUGAT Merupakan Pemilik sah atas tanah dan bangunan SHM 02720/Tambun Udik a/n SUKENDAR dengan luas 85 m2 yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Tambun Selatan, Kelurahan Tambun, setempat dikenal dengan Perumahan Metland Tambun Cluster Limonia Blok L8 No.48 Rt 005 Rw 008. Hingga di ganti semua kerugian yang di derita oleh PENGUGAT;
18. Menyatakan PENGUGAT sebagai warga Negara Indonesia yang berhak mempertahankan Hak dan Kewajibannya sebagaimana yang sudah diatur dalam Undang undang Dasar Negara Indonesia tahun 1945 yang berazaskan Pancasila;

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat datang menghadap sendiri di persidangan ;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang setelah mediasi dan seterusnya, Penggugat tidak pernah hadir dan tidak pula mengirimkan wakilnya menghadap di persidangan, meskipun telah dipanggil dengan patut dan ketidakhadirannya tanpa alasan yang sah ;

Menimbang, biaya perkara yang dibayar oleh Penggugat telah habis, oleh karena itu Majelis Hakim memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Cikarang untuk menegor Penggugat menambah biaya perkara, namun hingga batas waktu yang ditentukan Penggugat tidak datang untuk menambah kekurangan biaya perkara sehingga Penggugat

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 18 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap tidak serius dalam menyelesaikan perkaranya sehingga gugatan Penggugat patut di coret dari register perkara ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian penetapan, cukuplah menunjuk segala sesuatu sebagaimana dimuat dalam berita acara persidangan perkara ini ;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa biaya perkara ini telah habis dan Panitera Pengadilan Negeri Cikarang telah menegur sebanyak 2 (dua) kali Penggugat untuk menambah panjar biaya perkara akan tetapi dalam tenggang waktu yang telah ditetapkan, Penggugat tidak pula memenuhi teguran dimaksud, sebagaimana surat Keterangan Panitera Nomor : W.11.A.23/794/Hk.02/ III/2021 tanggal 02 Maret 2021, dan W.11.A.23/1641/Hk.02/ IV/2021 tanggal 29 April 2021 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah tidak bersungguh-sungguh dalam berperkara ;

Menimbang, bahwa berpedoman pada kaidah hukum yang berbunyi bahwa tidak ada biaya tidak ada perkara dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 3 Tahun 1967, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara ini tidak dapat dilanjutkan dan oleh karenanya harus dicoret dari register perkara ;

Memperhatikan Peraturan Mahkamah Agung No: 2 tahun 2009 pasal 2 ayat (3) Tentang Panjar Biaya Proses penyelesaian perkara dan Pengelolaan pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Badan Peradilan yang di bawahnya ;

MENETAPKAN

1. Menyatakan perkara nomor : 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr di coret dari Register Perkara di Pengadilan Negeri Cikarang;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Cikarang untuk melakukan Pencoretan terhadap perkara 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr dari register Perkara di Pengadilan Negeri Cikarang;
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara Sejumlah Rp.2.325.000,- (dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Kamis tanggal 03 Juni 2021, oleh HANDRY SATRIO.,SH.,MH sebagai

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 19 dari 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua, AL FADJRI, S.H., dan AGUS SOETRISNO.,SH sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 237/Pdt.G/2020/PN Ckr tanggal 25 September 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh HANDRY SATRIO.,SH.,MH sebagai Hakim Ketua, AL FADJRI, S.H., dan AGUS SOETRISNO.,SH sebagai Hakim Anggota, dengan didampingi oleh NANANG YUDIANTO, S.H., Panitera Pengganti dan di hadir Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri oleh Penggugat, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat; .

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

AL FADJRI, S.H.

HANDRY SATRIO, S.H.MH

AGUS SOETRISNO.,SH

Panitera Pengganti

NANANG YUDIANTO.,SH

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....Rp. 30.000.-
2. Biaya ATK.....Rp. 75.000.-
3. Biaya Panggilan..... Rp. 2.100.000.-
4. PNBP Panggilan.....Rp. 100.000.-
5. Materai.....Rp. 10.000.-
6. Redaksi.....Rp. 10.000.-

Jumlah.....Rp. 2.325.000 .- (dua juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 20 dari 21



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

Penetapan No: 237/Pdt.G/2020/PN.Ckr Halaman 21 dari 21

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)