



PUTUSAN

Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**SUKMAWATI:** Perempuan, Lahir Jakarta, 10 Desember 1968, WNI, Direktur Utama PT. Bonatiga Jaya Abadi Jl. Jampea No.127A, RT.007/RW.008, Kel. Koja, Kec. Koja Tanjung Priok, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, alamat: Citra Gran Blok 8 No. 62 Cluster The Cypress Kel. Jatikarya, Kec. Jatisampurna, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. SUHENDAR, S.E.,S.H.,LLM., NURHANA AMIN,SH,LLM., BASUNI ISMAIL, S.H., M.H., SUHENDAR,S.H.,M.M., SOPIAN SARIP,S.H., NURPAN,S.H., TRI KURNIAWAN,S.H., semuanya adalah advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor "LAW OFFICE DR. SUHENDAR & ASSOCIATES", yang beralamat di Jalan Grand Depok City, Jalan Boulouvard A1/20, RT. 001/RW. 007, Kelurahan Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok 16143, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 26 Desember 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

**1. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk**, yang diwakili oleh Tuan MALIKI DARUADJI selaku Small Medium Enterprise Manager Jakarta Tanjung Priok Enggano, yang beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor : 750, Tanjung Priok Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FERNANDA WAHYU dan RUSKE MAHARSUANI** berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.JRB.R03/LGL.999/2024 tanggal 14 Maret 2024 yang sudah didaftarkan pada Kepaniteraan Muda Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan register nomor 1606 tanggal 29 Mei 2024 dan berdasarkan Surat Tugas No.JRB.R03/LGL.1001/2024 tanggal 14 Maret 2024 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bekasi**, yang diwakili oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Bekasi, yang beralamat di Jalan

Halaman 1 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sersan Aswan Nomor 8D, Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aloysius Yanis, Dhaniatro, S.H, LL.M dan Rekan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia No. SKU- 66/MK.1/2023 tanggal 26 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar para pihak berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tanggal 27 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 04 Januari 2024, dalam Register Nomor Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah nasabah Debitur pada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor Modal Kerja Nomor CRO,JKG/0091/KMK/2017, tanggal 28 September 2017, yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, sebagai agunan/jaminan Aset sebagai berikut yaitu : 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya yaitu : Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 6872/Jatikarya atas nama Sukmawati Pemberi Kuasa, yang beralamat di Perumahan Citra Gran, Jalan Cypress, Blok No. 8, No. 62, RT. 13/RW. 011, Kel. Jatikarya, Kec. Jatisampurna, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, luas tanah 294 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Sukmawati (Penggugat);
2. Bahwa penandatanganan Perjanjian Kredit Nomor Nomor CRO,JKG/0091/KMK/2017, tanggal 28 September 2017, menimbulkan hubungan hukum antara Tergugat I (PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, dengan Penggugat (Debitur) dan akibat hukum dengan ditandatanganinya suatu perjanjian adalah mengikatnya substansi perjanjian tersebut bagi para pihak yang menyepakatinya. Hal ini sesuai dengan amanat asas Kebebasan Berkontrak pada Pasal 1338 KUH Perdata dan Asas Konsesualisme pada Pasal 1320 KUH Perdata yang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUH Perdata;
3. Bahwa jatuh tempo kredit Penggugat tersebut belumlah jatuh tempo, Penggugat berulang kali meminta kepada Tergugat I untuk memberikan kebijakan pembayaran/penyelamatan kredit, mengingat usaha Penggugat

Halaman 2 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

#### 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)



mengalami penurunan omset dikarenakan adanya pandemi covid-19, namun upaya tersebut tetap diabaikan oleh Tergugat I;

4. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mencantumkan klausula baku dalam Perjanjian Kredit Nomor Nomor CRO,JKG/0091/KMK/2017, tanggal 28 September 2017, telah jelas-jelas melanggar ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) huruf (g) yang berbunyi "Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila: huruf (g) "menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya"; dengan ancaman batal demi hukum terhadap hal-hal yang diatur dalam Pasal 18 ayat (3) yang menyatakan "Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.";

5. Bahwa berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen, dengan jelas Tergugat I, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, dengan cara tidak menjelaskan isi dari akta yang dibuatnya (*Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999*); *Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti*;

6. Bahwa Bank sebagaimana Peraturan BI No. PBI No. 2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi BI No. 31/150/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998 tentang Restrukturisasi Kredit sebagaimana diatur SE BI no. 7/190/DPNP/IDPnP tanggal 26 April 2005 dan SE BI no. 7/319/DPNP/IDPnP tanggal 27 Juni 2005 tentang Kebijakan Restrukturisasi Kredit disebutkan bahwa Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain melalui:

- 5.1. Penurunan suku bunga kredit
- 5.2. Perpanjangan jangka waktu kredit
- 5.3. Pengurangan tunggakan bunga kredit
- 5.4. Pengurangan pokok kredit



5.5. Penambahan fasilitas kredit dan atau

5.6. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

7. Bahwa hal ini juga dipertegas oleh POJK No. 11/POJK.03/2020, dimana jenis usaha Penggugat masuk dalam kriteria terdampak pelemahan ekonomi akibat Covid-19, sehingga Restrukturisasi kredit atau keringanan kredit sendiri adalah perintah langsung dari Presiden RI, yang mengamankan pemberian keringanan kredit pada usaha kecil yang terdampak virus corona atau Covid-19.

8. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 852/K/SIP/1972 yang amar putusan adalah "Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita sehingga sesuai hukum" Bahwa tindakan Tergugat I yang membuat keputusan menyatakan status kredit Penggugat sebagai nasabah Debitur kredit macet tanpa melakukan tindakan penyelamatan-penyelamatan kredit sesuai dengan poin 5 (lima) tersebut diatas, tetapi faktanya justru Tergugat I melakukan tindakan-tindakan permohonan penjualan agunan/jaminan Penggugat dapat dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad);

9. Bahwa Penggugat tidak pernah menyetujui adanya proses lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II, namun kenapa lelang tersebut tetap berlangsung sementara Penggugat tetap merasa keberatan karena kredit Penggugat belum jatuh tempo sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan bahwa "Si berutang/Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" Sedangkan faktanya jangka waktu kredit yang diberikan Tergugat I belum jatuh tempo/belum lewatnya waktu sehingga disini Penggugat belum dikatakan sebagai Debitur Kredit Macet;

10. Bahwa atas lelang tersebut seharusnya Tergugat II mengecek dan memeriksa Perjanjian Kredit yang dibuat apakah jangka waktu kredit masih ada/belum lewat waktu, jika jangka waktu kredit masih ada sudah sepatutnya lelang tersebut yang dilakukan Tergugat II melanggar Pasal 1238 KUH Perdata, atas perbuatan Tergugat II sudah jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad);

11. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalil posita diatas dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum



(Onrecht Matige Daad) maka segala surat-surat/akta yang terbit untuk dan atasnama Para Tergugat sejauh menyangkut agunan/jaminan Penggugat yaitu : 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya yaitu : Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 6872/Jatikarya atas nama Sukmawati Pemberi Kuasa, yang beralamat di Perumahan Citra Gran, Jalan Cypress, Blok No. 8, No. 62, RT. 13/RW. 011, Kel. Jatikarya, Kec. Jatisampurna, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, luas tanah 294 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Sukmawati (Penggugat), serta surat-surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara Para Tergugat dengan pihak Ketiga patut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;

**12.** Bahwa Pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif yang terdapat dalam Pasal tersebut yaitu :

- Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri;
- Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian;
- Ada satu hal tertentu;
- Adanya suatu sebab yang halal.

Sementara itu dikatakan Halal apabila sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yaitu :

- Tidak bertentangan dengan ketertiban umum;
- Tidak bertentangan dengan kesusilaan;
- Tidak bertentangan dengan Undang-undang (dalam hal ini UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen).

**13.** Bahwa jika Pasal 1320 jo. 1337 KUH Perdata dikaitkan dengan ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) yang menekankan adanya larangan pencantuman klausula baku yaitu sebagaimana terdapat dalam Perjanjian Kredit Nomor 0319/UBD/KI/2015 tertanggal 13 Juli 2015, yang akibatnya perjanjian kredit tersebut batal demi hukum;

**14.** Bahwa berdasarkan ketentuan UU RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 19 Bab VI tentang TANGGUNG JAWAB PELAKU USAHA menyatakan bahwa : ayat (1) "Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan". ayat (2) "Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian



barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". ayat (4) "Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan".

**15.** Bahwa Penggugat sangat terkejut ketika mendapatkan Surat Pemberitahuan lelang dari Tergugat I, perihal Pelaksanaan Lelang yang akan dilaksanakan Kamis, 21 Desember 2023 oleh Tergugat II KPNKNL Kota Bekasi, Jalan Sersan Asean No. 8D, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

**16.** Bahwa sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan dianggap telah melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. adanya perbuatan melanggar hukum;
- b. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- c. adanya kerugian;
- d. adanya hubungan klausal antara perbuatan, kesalahan dan kerugian.

Dari ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut maka unsur-unsur Perbuatan melawan hukum telah terpenuhi yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan alasan sebagai berikut :

a. Adanya Perbuatan Melanggar Hukum

Bahwa Tergugat I telah mengadakan penawaran fasilitas kredit kepada Penggugat, dengan jaminan objek perkara, namun Tergugat I, telah melimpahkan dan/atau mengalihkan objek perkara kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat;

Bahwa Tergugat I telah melakukan lelang melalui Tergugat II, yang dilaksanakan pada hari Kamis 23 Desember 2023;

Bahwa Perbuatan Para Tergugat yang demikian, adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum yang menjadikan Penggugat mengalami kerugian terkait objek sengketa;

b. Adanya unsur kesalahan dari pihak pelaku;

Bahwa perjanjian fasilitas kredit yang ditawarkan oleh Tergugat I adalah dasar bagi Penggugat mengadakan hubungan hukum dengan Tergugat I, dengan mengikuti semua hak dan kewajibannya masing-masing pihak, dimana Penggugat telah melakukan pembayaran dan menyetorkan



sejumlah uang angsuran kepada Tergugat I, dan hak dari Penggugat menikmati fasilitas kredit sampai angsuran selesai;

Setelah beberapa lama Penggugat melakukan kewajibannya mengangsur kepada Tergugat I, kemudian terjadinya Pandemi Covid 19 yang berakibat tidak mampu untuk melunasi fasilitas kredit kepada Tergugat I tepat waktu, namun Tergugat I justru melimpahkan dan/atau mengalihkan objek perkara kepada pihak lain, tanpa sepengetahuan Penggugat;

Hal tersebut menjadikan Penggugat merasa dirugikan karena diketahui bahwa pada awalnya adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, namun tiba-tiba Tergugat II melakukan lelang;

Bahwa Tergugat I dengan sengaja melakukan perbuatan melawan dengan melimpahkan dan/atau mengalihkan objek perkara kepada Tergugat II, sehingga unsur Kesalahan dalam perbuatan melawan hukum telah terpenuhi;

c. Unsur kerugian

Bahwa Penggugat telah beritikad baik dan bersungguh-sungguh menjalankan kewajibannya yaitu membayar fasilitas kredit kepada Tergugat I, dengan harapan dapat melunasi sampai selesai. Tetapi kemudian terjadi perubahan yang dilakukan oleh Tergugat I, dengan Tergugat II melakukan lelang objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat II;

Hal tersebut jelas-jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dimana Penggugat telah menyetorkan melakukan kewajiban terhadap Tergugat I, namun Tergugat I telah memohonkan lelang kepada Tergugat II, oleh karena perbuatan para Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian yang harus ditanggung oleh Penggugat;

d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian

Bahwa atas Perbuatan Tergugat I yang menawarkan fasilitas kredit kepada Penggugat, namun dalam perjalanan Tergugat I, telah melimpahkan dan/atau mengalihkan objek perkara kepada Tergugat II, untuk dilakukan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II;

Bahwa atas perbuatan para Tergugat telah merugikan Penggugat, yang besarnya sekitar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), dengan kehilangan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang saat ini objek tersebut sedang dilakukan eksekusi/lelang oleh Tergugat II;

Halaman 7 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



**17.** Bahwa segala tindakan Para Tergugat sebagaimana uraian diatas baik perbuatan penjualan (eksekusi) maupun tindakan administrasi telah menimbulkan kerugian secara materiil yaitu kerugian agunan/jaminan yang telah masuk proses lelang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

**18.** Bahwa adapun kerugian Penggugat akibat dari perbuatan Para Tergugat dimaksud adalah berupa kerugian Materiil dan Immateriil, dan untuk memudahkan Penggugat merinci kerugian-kerugian tersebut sebagai berikut:

**Kerugian Materiil :**

Bahwa Penggugat mengalami Kerugian yaitu Penggugat tidak dapat menikmati apa yang menjadi hak Penggugat secara utuh, dari objek perkara dimaksud, adapun kerugian materiil dimaksud adalah sebesar Rp. 2.500.000.000, (dua milyar lima ratus juta Rupiah);

**Kerugian Immateriil :**

Bahwa akibat adanya permasalahan tersebut, maka Penggugat merasa lelah harus melakukan upaya hukum di Pengadilan, tertekan dan Penggugat tidak tenang dalam menjalankan kehidupan sehari-hari, yang kalau dinilai lebih kurang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

**19.** Bahwa oleh karena Perbuatan para Tergugat adalah telah melakukan perbuatan hukum secara nyata dan sah menurut hukum, maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, maka beralasan jika siapapun yang memegang Sertifikat Hak Milik Nomor : 6872/Jatikarya atas nama Sukmawati (Penggugat), yang beralamat di Perumahan Citra Gran, Jalan Cypress Blok No.8 No.62 RT.13/RW.011, Kel. Jatikarya, Kec. Jatisampurna, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, luas tanah 294M (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) agar mengembalikan kepada Penggugat dengan tanpa syarat;

**20.** Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalil posita di atas dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrecht Matige Daad), maka segala surat-surat/akta yang terbit untuk dan atas nama para Tergugat sejauh menyangkut agunana/jaminan Penggugat dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;

**21.** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka Para Tergugat harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Priok untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarvoorad)

23. Bahwa gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, oleh karena perjanjian kredit ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan secara umum pada kantor Panitera Pengadilan Negeri yang wewenangnya meliputi wilayah tempat Bank yang memberi pinjaman (Tergugat I PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdomisili hukum di wilayah Jakarta Utara;

Maka berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut diatas, kami memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang terhormat untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah debitur yang baik dan harus dilindungi;
3. Menyatakan keputusan Tergugat I yang menyatakan Penggugat adalah Debitur Kredit Macet merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
4. Menyatakan keputusan Tergugat II yang menyetujui permohonan penjualan agunan/jamianan dari Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
5. Menyatakan bahwa atas perbuatan Para Tergugat melawan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, maka selayaknya Para Tergugat dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
6. Menyatakan surat-surat/akta yang terbit untuk dan atas nama Para Tergugat sejauh menyangkut agunan/jaminan Penggugat yaitu : 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan diatasnya yaitu : Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 6872/Jatikarya atas nama Sukmawati, yang beralamat di Perumahan Citra Gran, Jalan Cypress Blok, No. 8, No. 62, RT. 13/RW. 011, Kel. Jatikarya, Kec. Jatisampurna, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, luas tanah 294 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama Sukmawati (Penggugat), serta surat-surat lain yang

Halaman 9 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

#### 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)



terbit dari hubungan hukum apapun antara Para Tergugat dengan pihak Ketiga adalah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;

7. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6872/Jatikarya atas nama Sukmawati, yang beralamat di Perumahan Citra Gran, Jalan Cypress Blok, No. 8, No. 62, RT. 13/RW. 011, Kel. Jatikarya, Kec. Jatisampurna, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, luas tanah 294 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) agar mengembalikan kepada Penggugat dengan tanpa syarat;

8. Menghukum Para Tergugat mengganti kerugian materil sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua Milyar lima ratus juta rupiah) kerugian atas agunan/ jaminan yang telah masuk proses lelang, ditambah kerugian immateril sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) secara tanggung renteng;

9. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

10. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang memegang sertifikat Hak Milik Nomor : 6872/Jatikarya atas nama Sukmawati, yang beralamat di Perumahan Citra Gran, Jalan Cypress Blok, No. 8, No. 62, RT. 13/RW. 011, Kel. Jatikarya, Kec. Jatisampurna, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, luas tanah 294 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi), yang menjadi objek perkara aquo untuk diserahkan/menyerahkan dan atau mengembalikan tanpa syarat kepada Penggugat;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang berkaitan dengan penyelesaian perkara ini.

## **SUBSIDIAR :**

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan Mediator non Hakim yang bernama Edward Mission Sihombing, S.H., MBA, M.H, M.Th., sebagai Mediator;



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 April 2024 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 atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi, jawaban dan gugatan rekonsensi sebagai berikut;

## **DALAM KONVENSI**

### **I. DALAM EKSEPSI**

#### **A. Eksepsi Kewenangan Absolut (*Exceptio Declinatoire*)**

##### **A.1 Penyelesaian Perkara terkait UU Perlindungan Konsumen diselesaikan oleh Badan Perlindungan Konsumen Nasional.**

1. Bahwa dalam Posita Gugatan No.4, No.5, dan No.13, **PENGGUGAT** mengutip aturan Pasal 18 Pasal 19 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen) yang intinya menyatakan meminta pertanggungjawaban dari **TERGUGAT I** selaku Pelaku Usaha akibat dugaan pelanggaran dengan pencantuman klausul baku.

Menurut **PENGGUGAT**, pencantuman klausul baku itu sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.JGK/0091/KMK/2017 tanggal 28 September 2017 antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** (untuk selanjutnya disebut **Perjanjian Kredit**).

2. Mengacu pada Pasal 31 UU Perlindungan Konsumen, telah diatur lembaga bernama Badan Perlindungan Konsumen Nasional (**BPKN**) sebagai bentuk dalam rangka mengembangkan upaya perlindungan konsumen. Lebih lanjut sesuai Pasal 34 ayat (1) huruf f, telah diatur bahwa **BPKN** merupakan lembaga yang berwenang untuk menerima pengaduan tentang perlindungan konsumen dari masyarakat, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat, atau pelaku usaha.

3. Ketentuan mengenai kewenangan **BPKN** dalam menerima dan menindaklanjuti pengaduan seputar perlindungan konsumen juga diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2019 Tentang Badan Perlindungan Konsumen Nasional (PP BPKN) dalam Pasal 3 ayat (2) huruf (f) yang berbunyi sebagai berikut:



“Untuk menjalankan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), BPKN bertugas:

f. menerima pengaduan tentang Perlindungan Konsumen dari masyarakat, LPKSM, atau Pelaku Usaha...”

Dalam bagian penjelasan PP BPKN, makna fungsi **BPKN** sesuai Pasal 3 ayat (2) huruf (f) dijelaskan lebih lanjut sebagai berikut:

“Menerima pengaduan dan menyelesaikan pengaduan dengan cara memberikan saran guna penyelesaian sengketa.”

4. Berdasarkan uraian dimaksud diatas, maka dalam hal **PENGUGAT** merasa adanya aspek menyangkut Perlindungan Konsumen, sudah seharusnya proses hukum yang ditempuh adalah mengajukan penyelesaian sengketa ke **BPKN** sebagaimana ketentuan yang ada dan bukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

5. Tidak berwenangnya suatu pengadilan dalam mengadili perkara juga diatur dalam Pasal 134 HIR yang berbunyi sebagai berikut:

“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya.”

6. Berdasarkan uraian-uraian diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutuskan bahwa **Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan perdata *a quo* karena merupakan ranah dan kewenangan dari BPKN dan berkenan untuk mengabulkan eksepsi TERGUGAT I dalam putusan sela.**

#### **A.2 Dugaan Pelanggaran atas Klausula Baku termasuk Dalam Ranah Pidana yang Ditangani oleh Kepolisian dan Bukan Menjadi Ranah Pengadilan Negeri Jakarta Utara**

7. Bahwa **PENGUGAT** dalam gugatannya menekankan adanya dugaan pelanggaran klausula baku sesuai Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen (*vide* Posita Gugatan No.4, No.5, dan No.13).

8. Dalam BAB XIII tentang Sanksi *jo.* Bagian Kedua tentang Sanksi Pidana *jo.* Pasal 62 UU Perlindungan Konsumen, telah diatur bahwa apabila ada Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, maka terdapat konsekuensi pidana



penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).

9. Apabila dikaitkan dengan pengaturan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 18 *jo.* Pasal 62 UU Perlindungan Konsumen, maka proses hukum sepanjang ranah penyelidikan dan penyidikan dilakukan sesuai Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (UU KUHP).

10. Sesuai Pasal 1 butir 1, butir 2, butir 3, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 11, dan Pasal 12 UU KUHP, maka pihak yang berwenang melakukan penyelidikan dan penyidikan atas dugaan suatu tindak pidana adalah pihak Penyidik yang berasal dari Kepolisian Republik Indonesia atau pejabat pegawai negeri sipil (PPNS) tertentu yang diberi wewenang khusus oleh undang-undang.

11. Mengingat dalil **PENGGUGAT** yang merasa **TERGUGAT I** melanggar ketentuan Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen dalam bentuk adanya dugaan klausul baku di **Perjanjian Kredit**, maka konsekuensi yang harus dilakukan **PENGGUGAT** adalah membuat Laporan dan/atau Pengaduan ke pihak Kepolisian atau PPNS untuk dilakukan proses hukum dalam ranah hukum pidana (*civil law*) dan bukan mengajukan Gugatan Keperdataan (*private law*) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

12. Berdasarkan uraian-uraian diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutuskan bahwa **Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan perdata *a quo* karena merupakan ranah dan kewenangan dari Pihak Kepolisian atau PPNS dan berkenan untuk mengabulkan eksepsi TERGUGAT I dalam putusan sela.**

### A.3 Pembatalan Lelang setelah Lelang Dimulai merupakan Kewenangan Pejabat Lelang dan Bukan menjadi Ranah dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara

13. Bahwa **PENGGUGAT** mengklaim proses lelang yang dilakukan **TERGUGAT I** melalui **TERGUGAT II** adalah perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian kepada **PENGGUGAT** dan meminta agar agunan yang dilelang dikembalikan kepada **PENGGUGAT** (*vide* Posita No.9, No.15, dan No.16 serta Petitum No.4, No.6, dan No.10).



14. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum *a quo* didaftarkan oleh **PENGGUGAT** di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 04 Januari 2024.

15. Bahwa upaya pengajuan Gugatan *a quo* dilakukan setelah proses lelang terhadap agunan kredit milik **PENGGUGAT** telah berhasil dilakukan lelang oleh **TERGUGAT II**. Terhadap lelang yang telah dimulai, telah ada pengaturan secara limitatif mengenai pembatalannya yaitu sebagaimana tercantum pada Pasal 40 Peraturan Menteri Keuangan RI No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No.213 Tahun 2020) yang berbunyi sebagai berikut:

“Pembatalan lelang setelah lelang dimulai hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. Keadaan memaksa (force majeure) atau kahar; atau
- b. Terjadi Gangguan Teknis yang tidak bisa ditanggulangi hingga berakhirnya jam kerja pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta; dan/atau
- c. Uang Jaminan Penawaran Lelang milik Pemenang Lelang dikarenakan sebab tertentu terkait sistem perbankan terdapat kembali dari rekening Penyelenggara Lelang dan tidak dilakukan pemindahbukuan kembali ke rekening Penyelenggara Lelang pada hari lelang oleh Pemenang Lelang meskipun telah diberitahukan oleh Penyelenggara Lelang.

16. Mengingat telah dilaksanakannya lelang oleh **TURUT TERGUGAT**, maka proses lelang yang terjadi telah sesuai ketentuan yang ada. Terhadap proses lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, lelang tidak dapat dibatalkan. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 25 PMK No.213 Tahun 2020 yang berbunyi sebagai berikut:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”

17. Perlu menjadi catatan bahwa PMK No.213 Tahun 2020 masih berlaku pada saat lelang agunan milik **PENGGUGAT** dilakukan yaitu pada tanggal 21 Desember 2023. Namun sejak 1 Januari 2024, PMK No.213 Tahun 2020 sudah tidak berlaku dan diganti oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK No.122 Tahun 2023).



Pengaturan mengenai Pembatalan Pelaksanaan Lelang yang Telah Dimulai berdasarkan PMK No.122 Tahun 2023 diatur lebih lanjut dalam Pasal 48.

18. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** karena PMK No.213 Tahun 2020 telah mengatur secara tegas mengenai pembatalan lelang setelah lelang terjadi. Tidak berwenangnya suatu pengadilan dalam mengadili perkara juga diatur dalam Pasal 134 HIR yang berbunyi sebagai berikut:

*“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya.”*

19. Berdasarkan uraian-uraian diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutuskan bahwa **Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Gugatan *a quo*** yang diajukan oleh **PENGGUGAT** dan berkenan untuk mengabulkan eksepsi **TERGUGAT I** dalam putusan sela

B. **Eksepsi Kewenangan Relatif (*Relative Competency – Actor Sequitur Forum Rei*)**

**B.1. Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang untuk Memeriksa dan Memutus Gugatan Perdata *A Quo* melainkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Perjanjian Kredit**

20. Bahwa mengenai domisili pengadilan yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I**, telah diatur secara limitatif dalam Pasal 18 **Perjanjian Kredit** yang berbunyi sebagai berikut:

*“Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan secara umum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri yang wewenangnya meliputi wilayah tempat kantor **BANK** yang memberi pinjaman.”*

21. Bahwa dalam komparasi **Perjanjian Kredit**, telah ditegaskan bahwa **TERGUGAT I** selaku pemberi kredit/**BANK** berdomisili di Jakarta Selatan yang frasanya berbunyi sebagai berikut:



“PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, badan hukum berkedudukan di JAKARTA SELATAN dan berkantor pusat di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kaveling 36-38 Jakarta 12190, yang Anggaran Dasarnya telah diumumkan dalam Lembaran Berita Negara Republik Indonesia Nomor 97 tanggal 04 Desember 1998, Tambahan Nomor 6859, Anggaran Dasar mana telah mengalami beberapa kali perubahan .....(dst).”

22. Mengacu pada komparasi di atas dan dikaitkan dengan Pasal 18 **Perjanjian Kredit**, maka gugatan **PENGGUGAT** seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang melingkupi domisili hukum **TERGUGAT I** selaku pemberi pinjaman.

23. Bahwa **TERGUGAT I** sebagai Kreditur/Bank yang berdomisili di Jakarta Selatan dikuatkan berdasarkan dokumen agunan kebendaan dalam bentuk Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 11933/2017 Peringkat I Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat dengan Nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (*in casu* **TERGUGAT I**) berdomisili di **Jakarta Selatan** yang digunakan untuk menjamin pelunasan piutang sejumlah Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) yang diterbitkan pada tanggal 04-12-2017 oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat (selanjutnya disebut SHT No:11933/2017)

24. Atas uraian tersebut di atas dan mengacu pada Pasal 118 HIR, **mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo dan berkenan untuk mengabulkan eksepsi TERGUGAT dalam Putusan Sela**

**B.2. Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang untuk Memeriksa dan Memutus Gugatan Perdata A Quo melainkan Pengadilan Negeri Bekasi sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan**

25. Bahwa kewenangan suatu pengadilan negeri untuk memeriksa dan memutus suatu perkara gugatan diatur pada Pasal 118 HIR yang menyatakan sebagai berikut:

- a. Gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat.
- b. Gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal salah satu tergugat.



- c. Gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal debitur pokok.
- d. Gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal salah satu penggugat.
- e. Gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat beradanya benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa.
- f. **Gugatan diajukan kepada pengadilan negeri yang telah dipilih dan ditentukan sebelumnya.**

26. Bahwa antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** telah menandatangani **Perjanjian Kredit** dengan dilengkapi adanya pemberian *Collateral* (Jaminan) dalam bentuk jaminan kebendaan barang tidak bergerak yaitu Sertipikat Hak Milik No.6872 Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat NIB 10.26.09.03.07116 Surat Ukur tanggal 05-05-2008 No: 5533/JATIKARYA/2008 luas 249 M2 tanggal Penerbitan Sertipikat 17-12-2009 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi (selanjutnya disebut SHM No.6872/Jatikarya).

27. SHM No.0872/Jatikarya telah dilakukan proses pengikatan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor:06 tanggal 08 November 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Rohmah Caryana, SH, yang berdomisili di Kota Administrasi Jakarta Pusat (selanjutnya disebut SKMHT No:06). Setelah diterbitkan SKHMT No:06, dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 299/2017 tanggal 13 November 2017 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hj. Nida Khairany, SH yang berdomisili di Daerah Kerja Kota Bekasi (selanjutnya disebut APHT No:299/2017). Berdasarkan SKHMT No:06 dan APHT No:299/2017, dilakukan proses peletakan Hak Tanggungan atas SHM No.6872/Jatikarya berdasarkan SHT No:11933/2017.

28. Dalam gugatannya, **PENGGUGAT** menekankan agar mendapatkan kembali SHM No.6872/Jatikarya (*in casu* agunan **Perjanjian Kredit**) yang mana telah dilakukan proses lelang sebagaimana dilakukan oleh TERGUGAT II (*vide* Posita No.19 serta Petitum No.4, No.6, No. 7 dan No.10).

29. Berdasarkan penjelasan diatas, telah terbukti bahwa SHM No.6872/Jatikarya telah diikat secara sempurna berdasarkan SHT

Halaman 17 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



No.11933/2017 sehingga dalam proses pelaksanaan lelang, harus merujuk pada ketentuan seputar UU Hak Tanggungan, Klausula pada SKMHT No:6, Klausula pada APHT No:299/2017, dan peraturan perundang-undangan lainnya.

30. Bahwa antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** telah menyepakati mekanisme penyelesaian perselisihan apabila terdapat permasalahan atau akibat hukum seputar SHM No:6872/Jatikarya jo. SHT No:11933/2017 sebagaimana diatur secara tegas dalam Pasal 4 APHT No:299/2017 yang berbunyi sebagai berikut:

*"Para Pihak (in casu **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**) dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada **Kantor Pengadilan Negeri Bekasi**"*

Atas penjelasan tersebut diatas, maka timbul fakta hukum bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang dalam memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*.

31. Tidak berwenangnya suatu pengadilan dalam mengadili perkara juga diatur dalam Pasal 134 HIR yang berbunyi sebagai berikut:

*"Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakim pun wajib pula mengakuinya karena jabatannya."*

32. **Berdasarkan pengaturan mengenai domisili Pengadilan yang telah disepakati antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, maka sudah jelas dan eksplisit bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo mengingat pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Bekasi yang berdomisili di Kota Bekasi.**

33. Atas uraian tersebut diatas, **mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo dan berkenan untuk mengabulkan eksepsi TERGUGAT dalam Putusan Sela.**

### C. **Eksepsi Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)**



**C.1 PENGGUGAT Tidak Mengikutsertakan Notaris dan PPAT dalam Perkara A Quo**

34. Dalam perkara *a quo*, **PENGGUGAT** menerima fasilitas **Perjanjian Kredit** yang diberikan oleh oleh **TERGUGAT I** dengan disertai pemberian jaminan kebendaan berupa tanah dan/atau bangunan (*fixed asset*) sesuai SHM No.6872/Jatikarya.

35. Bahwa terdapat pihak-pihak lain yang ikut terlibat dalam proses pemberian fasilitas kredit, khususnya dalam proses pengikatan agunan yang tentu diketahui oleh **PENGGUGAT**. Pihak lain tersebut adalah Notaris Siti Rohmah Caryana, SH yang menerbitkan SKHMT No:6 serta PPAT atas nama Hj. Nida Khairany, SH yang menerbitkan APHT No.299/2017.

36. Bahwa **PENGGUGAT** tidak mengikutsertakan Notaris Siti Rohmah Caryana, SH dan PPAT Hj. Nida Khairany, SH dalam gugatan *a quo* sehingga menyebabkan proses pemeriksaan perkara tidak dapat mengungkap fakta-fakta hukum yang relevan sebagai dasar Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

37. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Notaris Siti Rohmah Caryana, SH dan PPAT Hj. Nida Khairany, SH dalam perkara *a quo*, maka sudah sepatutnya Gugatan **PENGGUGAT** dapat diklasifikasikan sebagai **Gugatan Kurang Pihak**.

**C.2 PENGGUGAT Tidak Mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kota Bekasi dalam Perkara A Quo**

38. Berdasarkan **Perjanjian Kredit**, **PENGGUGAT** telah mengagunkan SHM No.6872/Jatikarya sebagai jaminan kebendaan (*collateral*) untuk **TERGUGAT I** apabila **PENGGUGAT** tidak kunjung menyelesaikan pembayaran atau melakukan pembayaran angsuran kredit sebagaimana telah disepakati.

39. Bahwa dalam Petitum Surat Gugatan, **PENGGUGAT** meminta agar segala surat/akta/dokumen terkait penjualan/pelelangan SHM No.6872/Jatikarya dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat (*vide* Petitum No.6) dan meminta SHM No.6872/Jatikarya dikembalikan kepada **PENGGUGAT** tanpa syarat (*vide* Petitum No.7).

40. Berdasarkan fakta hukum, SHM No.6872/Jatikarya yang menjadi jaminan sesuai **Perjanjian Kredit** telah diikat secara



sempurna sesuai SHT No:11933/2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

41. **PENGGUGAT** tidak mematuhi kewajiban pembayaran kepada **TERGUGAT I** sesuai **Perjanjian Kredit, TERGUGAT I** selaku pemberi kredit/pemberi pinjaman melakukan langkah-langkah penyelamatan kredit yang salah satunya melakukan upaya lelang terhadap SHM No.6872/Jatikarya melalui perantaraan TERGUGAT II berdasarkan PMK No.213/2020 dan telah berhasil dilelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1273/31/2023 yang diberikan kepada Pembeli (atas nama Suhardi La Maira, S.H.,M.H.) pada tanggal 15 Februari 2024 (selanjutnya disebut Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1273/31/2023).

42. Bahwa sudah sepatutnya **PENGGUGAT** mengikutsertakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi dalam perkara *a quo*. Hal ini mengingat pada awalnya SHM No.6872/Jatikarya merupakan jaminan berdasarkan **Perjanjian Kredit** dan proses turunannya (*assesoir*) yang telah diikat berdasarkan UU Hak Tanggungan dan kemudian telah berhasil dilelang sesuai peraturan yang ada dan nantinya akan dilakukan peralihan kepemilikan berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1273/31/2023.

43. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi dalam perkara *a quo*, menyebabkan Gugatan **PENGGUGAT** dapat diklasifikasikan sebagai **Gugatan Kurang Pihak**.

### **C.3 PENGGUGAT Tidak Mengikutsertakan Pemenang Lelang atas nama Suhardi La Maira, S.H.,M.H. dalam Perkara A Quo**

44. Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1273/31/2023, terdapat fakta hukum bahwa SHM No.6872/Jatikarya telah berhasil dilelang karena telah dibeli oleh Pembeli Lelang atas nama Suhardi La Maira, S.H.,M.H.

45. Berdasarkan PMK No.213/2020, Kutipan Risalah Lelang merupakan hak Pembeli (*in casu* Suhardi La Maira, S.H.,M.H.) dan digunakan untuk kepentingan balik nama. Dalam perkara *a quo*, Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1273/31/2023 merupakan dokumen *underlying* untuk dilakukan peralihan kepemilikan atas SHM No.6872/Jatikarya yang semula atas SUKMAWATI (*in casu* **PENGGUGAT**) kepada Suhardi La Maira,S.H.,M.H.

Halaman 20 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



46. Bahwa **PENGGUGAT** dalam Surat Gugatan (*vide* Petitum No.7 dan No.10) meminta agar SHM No.6872/Jatikarya dikembalikan kepada **PENGGUGAT** tanpa syarat. Dengan demikian, menurut **PENGGUGAT** sudah seharusnya Suhardi La Maira,S.H.,M.H selaku Pembeli Lelang mengembalikan SHM No.6872/Jatikarya kepada **PENGGUGAT**. Namun, **PENGGUGAT** tidak mengikutsertakan Suhardi La Maira,S.H.,M.H selaku Pembeli Lelang sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

47. Bahwa sudah seharusnya **PENGGUGAT** mengikutsertakan Suhardi La Maira,S.H.,M.H selaku Pembeli Lelang dalam perkara *a quo* agar proses pemeriksaan Gugatan memperoleh fakta hukum yang utuh dari pihak-pihak yang berkepentingan.

48. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak Suhardi La Maira,S.H.,M.H selaku Pembeli Lelang dalam perkara *a quo*, menyebabkan Gugatan **PENGGUGAT** dapat diklasifikasikan sebagai **Gugatan Kurang Pihak**

49. Berdasarkan penjelasan dari Huruf C tentang Eksepsi Kurang Pihak, terdapat pihak-pihak yang tidak diikutsertakan dalam perkara *a quo* sehingga gugatan **PENGGUGAT** dapat diklasifikasikan sebagai **Gugatan Kurang Pihak**. Terhadap **Gugatan Kurang Pihak**, terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang dapat dijadikan rujukan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, antara lain adalah:

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 663K/Sip/1971 tanggal 06 Agustus 1971 *jo* Nomor 1038K/Sip/1972 tanggal 01 Agustus 1973 yang dapat dikutip sebagai berikut:

*"Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata."*

b. Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang berbunyi:

*"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

c. Putusan Mahkamah Agung RI No.365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang berbunyi:

*"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat."*



d. Putusan Mahkamah Agung RI No.546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang berbunyi:

*"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara **kurang pihak.**"*

e. Putusan Mahkamah Agung RI No.2872K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 yang berbunyi:

*"Pihak Ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hla ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "**plurium litis consorsium**" sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima."*

f. Putusan Mahkamah Agung No.1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang berbunyi:

*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna."*

50. Berdasarkan uraian-uraian diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan eksepsi **TERGUGAT I** dan menyatakan gugatan **PENGGUGAT a quo TIDAK DITERIMA.**

D. **Eksepsi Prosesuil - Gugatan Kabur (Exceptio Obscuruum Libelium)**

**Gugatan PENGGUGAT Mendalihkan Peraturan Perundang- undangan yang Sudah Tidak Berlaku dan Tidak Relevan dengan Gugatan A Quo**

51. Dalam Posita Gugatan No.6, **PENGGUGAT** mencantumkan bahwa Peraturan BI No.2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 Tentang Perubahan Surat Keputusan Direksi BI No. 31/150/Kep/Dir tanggal 12 Nopember 1998 tentang Restrukturisasi Kredit.

52. Bahwa aturan Bank Indonesia yang dikutip oleh **PENGGUGAT** merupakan aturan **yang tidak relevan karena sudah tidak berlaku** mengingat sudah dicabut dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 Tahun 2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah sebagaimana telah diubah lagi dengan Peraturan Bank Indonesia No.13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008

Halaman 22 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Tahun 2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

53. Bahwa dengan adanya kesalahan **PENGGUGAT** dalam menggunakan ketentuan dalam Peraturan Bank Indonesia sebagaimana diuraikan dalam Surat Gugatan, maka hal tersebut menyebabkan gugatan tidak memenuhi kaidah teoritis penyusunan Surat Gugatan. Dengan tidak diikutinya kaidah-kaidah tersebut menyebabkan **Gugatan Menjadi Kabur**.

54. Oleh karena gugatan *a quo* **PENGGUGAT** tidak jelas/kabur dan gugatan tersebut tidak sesuai dengan kaidah hukum dan yurisprudensi Mahkamah Agung, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan:

a. **Putusan MA-RI No. 6/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973** yang menyatakan bahwa:

*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna"*

b. **Putusan MA-RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974** yang pada intinya menyatakan sebagai berikut:

*"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna"*

55. Doktrin ilmu hukum sebagaimana diuraikan dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal. 113, karangan M. Yahya Harahap, penerbit: Sinar Grafika, yang berbunyi: "bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum: Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil."

56. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka gugatan perlawanan *a quo* yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** merupakan gugatan yang kabur/tidak jelas sehingga sudah sepatutnya gugatan perlawanan *a quo* dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**.

## II. **DALAM POKOK PERKARA**

57. Bahwa terhadap setiap dan segala dalil yang telah disampaikan oleh **TERGUGAT I** dalam bagian eksepsi tersebut di atas, **TERGUGAT I** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dapat dianggap sebagai satu kesatuan dalam pokok perkara ini.

Halaman 23 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



58. Bahwa **PENGGUGAT** merupakan pihak yang menginisiasi kebutuhan pembiayaan kepada **TERGUGAT I**. Perlu dipertegas bahwa **Perjanjian Kredit** yang dimulai pada tahun 2017 dilakukan addendum secara berkala sehingga histori fasilitas kredit yang didapat **PENGGUGAT** (*in casu* Debitur) dari awal adalah sebagai berikut:

59. berdasarkan Surat Permohonan dari **PENGGUGAT** tertanggal 11 September 2017. **TERGUGAT I** menindaklanjuti Surat Permohonan **PENGGUGAT** dengan mengirimkan Surat Penawaran Pemberian Kredit Nomor: R03.SME.JTP/P3/303/2017 tanggal 26 September 2017 (selanjutnya disebut SPPK). Setelah menerima SPPK, **PENGGUGAT I secara sah dan sadar menyetujui akan skema kredit yang ditawarkan oleh TERGUGAT I.**

a. Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.JGK/0091/KMK/2017 tanggal 28 September 2017 (*in casu Perjanjian Kredit*) diberikan berdasarkan Surat Permohonan dari **PENGGUGAT** tertanggal 11 September 2017 kepada **TERGUGAT I** yang kemudian **TERGUGAT I** lakukan penilaian dan kajian terlebih dahulu. Kemudian **TERGUGAT I** mengirimkan Surat Penawaran Pemberian Kredit Nomor: R03.SME.JTP/P3/303/2017 tanggal 26 September 2017 (selanjutnya disebut SPPK No.303/2017) kepada **PENGGUGAT** dan **PENGGUGAT** menyetujuinya.

b. Addendum I **Perjanjian Kredit** dilakukan berdasarkan Surat Permohonan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** tertanggal 10 September 2018 untuk Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit. Atas permohonan tersebut, **TERGUGAT I** kembali melakukan kajian dan mengirimkan Surat Penawaran Pemberian Kredit Nomor: R03.SME.JPE/P3/312/2018 tertanggal 28 September 2018 (selanjutnya disebut SPPK No.312/2018) kepada **PENGGUGAT** dan **PENGGUGAT** menyetujuinya.

c. Addendum II **Perjanjian Kredit** dilakukan berdasarkan Surat Permohonan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** tertanggal 08 Maret 2019 untuk Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit. Atas permohonan tersebut, **TERGUGAT I** kembali melakukan kajian dan mengirimkan Surat Penawaran Pemberian Kredit Nomor: R03.SME.JTP/P3/052/2019 tertanggal 11 Maret 2019



(selanjutnya disebut SPPK No.052/2019) kepada **PENGGUGAT** dan **PENGGUGAT** menyetujuinya.

d. Addendum III **Perjanjian Kredit** dilakukan berdasarkan Surat Permohonan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** tertanggal 04 September 2019 untuk Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit. Atas permohonan tersebut, **TERGUGAT I** kembali melakukan kajian dan mengirimkan Surat Penawaran Pemberian Kredit Nomor: R03.SME.JTP/P3/272/2019 tertanggal 26 September 2019 (selanjutnya disebut SPPK No.052/2019) kepada **PENGGUGAT** dan **PENGGUGAT** menyetujuinya.

60. **Perjanjian Kredit** yang disepakati antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** juga telah dibuat dan berpedoman pada ketentuan dalam 1320 KUH Perdata dengan unsur sebagai berikut:

a. Adanya Kesepakatan:

**Perjanjian Kredit** diawali dengan adanya permintaan fasilitas kredit yang diajukan oleh **PENGGUGAT** pada tahun 2017 dan **TERGUGAT I** menyetujui permintaan tersebut yang kemudian dituangkan dalam akta **Perjanjian Kredit** yang disepakati oleh **PENGGUGAT** dan telah ditandatangani bersama – sama antara **PENGGUGAT** selaku debitur dan **TERGUGAT I** selaku kreditur.

b. Kecakapan Para Pihak:

Para Pihak dalam **Perjanjian Kredit** (*in casu* **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**) merupakan subjek hukum dalam bentuk Badan Hukum yang keabsahannya telah sesuai Undang – Undang No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (UU Perseroan Terbatas) beserta peraturan perundangan terkait lainnya dan tidak dalam kondisi penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU), kondisi pailit, kondisi likuidasi, pencabutan izin usaha/operasional, atau sebab-sebab lain yang menyebabkan para pihak tidak mandiri dalam menjalankan kegiatan usahanya.

c. Suatu Hal Tertentu:

Adanya hak dan kewajiban yang melekat kepada Para Pihak dan adanya barang/benda yang telah ditentukan dan objek perjanjian antara Para Pihak. Dalam hal ini, **PENGGUGAT** selaku debitur dan **TERGUGAT I** selaku kreditur memiliki hak dan kewajiban yang telah diatur secara lengkap pada **Perjanjian Kredit** dan melekat bentuk objek perjanjiannya yaitu sejumlah pemberian fasilitas pembiayaan



kredit dari **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** disertai mekanisme cicilan atau angsurannya.

d. Sebab yang Halal:

**Perjanjian Kredit** yang dibuat dan disepakati oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah dibuat sesuai peraturan perundang – undangan yang berlaku dan tidak ada ketentuannya yang melanggar hukum.

61. Bahwa pihak yang menginisiasi **Perjanjian Kredit** maupun Addendum **Perjanjian Kredit** bukan dari **TERGUGAT I** melainkan **PENGGUGAT** berdasarkan permohonan tertulisnya. Bahwa setiap Surat Permohonan yang diajukan oleh **PENGGUGAT**, **TERGUGAT I** masih memberikan kesempatan kepada **PENGGUGAT** untuk mempelajari pemberian fasilitas kredit sebagaimana dibuktikan dengan adanya dokumen SPPK sebelum **Perjanjian Kredit** dan Addendumnya ditandatangani.

Perlu diperhatikan **TERGUGAT** memberikan kesempatan kepada **PENGGUGAT** untuk menolak, mengubah, melakukan penyesuaian atas penawaran fasilitas kredit sesuai dengan penilaian yang dimiliki oleh **PENGGUGAT**. Dengan demikian, tidak tepat TERGUGAT I membuat Perjanjian Kredit yang melanggar UU Perlindungan Konsumen dan merugikan PENGGUGAT karena PENGGUGAT telah menyetujui penawaran TERGUGAT dan diberikan waktu yang cukup untuk mempertimbangkannya.

62. Atas telah terpenuhinya unsur – unsur perjanjian sebagaimana dimaksud pada Pasal 1320 KUH Perdata, maka **Perjanjian Kredit** berlaku selayaknya undang – undang bagi **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** sebagaimana diatur pada Pasal 1338 KUH Perdata.

63. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit yang diberikan oleh **TERGUGAT I**, **PENGGUGAT** mengagunkan berupa tanah dan bangunan (*Fixed Assets*) sesuai SHM No.6872/Jatikarya yang telah dituangkan dalam **Perjanjian Kredit**.

64. Seiring diterimanya fasilitas kredit oleh **PENGGUGAT**, terjadi penurunan komitmen pembayaran angsuran kepada **TERGUGAT I** yang menyebabkan turunnya kolektibilitas dengan rincian sebagai berikut:

- a. Tanggal 15 April 2020 : Dalam Perhatian Khusus (kolektibilitas 2)
- b. Tanggal 13 Agustus 2021 : Kurang Lancar (kolektibilitas 3)



- c. Tanggal 12 September 2021 : Diragukan (kolektibilitas 4)
- d. Tanggal 26 Oktober 2021 : Macet (kolektibilitas 5)
- e. Tanggal 30 November 2021 : *Write Off*

65. Bahwa dengan turunnya komitmen **PENGUGAT** dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan **Perjanjian Kredit**, maka **TERGUGAT** melakukan penyelamatan kredit melalui upaya-upaya penagihan dengan rincian:

- a. Surat Nomor: MNR.RCR/REG.JKT1.56268/2021 Tanggal 19 Agustus 2021 Tentang Surat Peringatan I (Pertama).
- b. Surat Nomor: MNR.RCR/REG.JKT1.64203/2021 Tanggal 9 September 2021 Tentang Surat Peringatan II (Kedua).
- c. Surat Nomor: MNR.RCR/REG.JKT1.72873/2021 Tanggal 06 Oktober 2021 Tentang Surat Peringatan III (Ketiga).
- d. Surat Nomor: MNR.RCR/REG.JKT1.00036/2022 Tanggal 05 Januari 2022 Tentang Pernyataan Wanprestasi (*Default*).

66. Mengingat **PENGUGAT** telah melanggar **Perjanjian Kredit** dengan tidak menjalankan angsuran kredit sebagaimana mestinya, maka **TERGUGAT I** memiliki hak untuk melakukan penyelamatan kredit dengan cara melakukan eksekusi SHM No:6872/Jatikarya dengan berdasarkan UU Hak Tanggungan yang mengatur hal sebagai berikut:

**Pasal 6:**

*Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*

**Pasal 20:**

*(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya."*

Halaman 27 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Pasal 14:

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

Irah-irah ini berfungsi untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, dimana jika terdapat keadaan debitur cedera janji maka agunan yang telah diikat Hak Tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, **tanpa diperlukannya suatu penetapan pengadilan terlebih lagi persetujuan debitur.**

67. Bahwa **Perjanjian Kredit** antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** telah sesuai memenuhi syarat-syarat perikatan/perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata sehingga segala ketentuan yang terkandung dalam **Perjanjian Kredit** mengikat bagi Para Pihak dan wajib dilakukan berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata. Terhadap pelaksanaan **Perjanjian Kredit**, Para Pihak juga tunduk pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

*"Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."*

68. Bila dikaitkan dengan **Perjanjian Kredit**, **TERGUGAT I** selaku Kreditur telah beritikad baik menindaklanjuti permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh **PENGGUGAT** untuk digunakan sebagaimana mestinya dan dapat dilunasi melalui angsuran yang besarnya telah disepakati oleh **PENGGUGAT**. Bahwa tindakan **PENGGUGAT** yang tidak melaksanakan kewajibannya telah merugikan **TERGUGAT I** selaku Kreditur yang nyata-nyata beritikad baik.

69. Bahwa sesuai asas hukum yang berlaku bahwa yang namanya hutang itu harus dibayar dan dilunasi, maka demi hukum **PENGGUGAT** wajib untuk melunasi tunggakan hutangnya kepada **TERGUGAT I**. Hal ini juga bersesuaian dengan Pasal 9 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang berbunyi sebagai berikut:

*"Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, atau dalam bentuk lain termasuk cerukan"*

Halaman 28 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



*berupa saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari, pengambilalihan tagihan dalam rangka pembayaran kegiatan anjak piutang, dan pengambilalihan atau pembelian tagihan dari pihak lain.”*

70. Perbuatan **PENGGUGAT** yang telah wanprestasi atas **Perjanjian Kredit** yaitu tidak melunasi hutangnya kepada **TERGUGAT I** tersebut, membuktikan **PENGGUGAT** mempunyai itikad tidak baik yang merugikan **TERGUGAT I**, dan menurut hukum tindakan **PENGGUGAT** tersebut tidak sesuai asas itikad baik sebagaimana tercantum pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

71. Atas itikad baik yang telah nyata-nyata dilakukan oleh **TERGUGAT I** selaku Pemegang Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnya kepada **TERGUGAT I** dilakukan perlindungan sebagai Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik. Hal ini sebagaimana diatur pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7/2012 yang kemudian disempurnakan oleh SEMA No.5/2014 dan SEMA No.4/2016 yang mengatur sebagai berikut:

*“Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa Pemberi Hak Tanggungan (in casu **PENGGUGAT**) adalah orang yang tidak berhak.”*

72. Bahwa **TERGUGAT I** selaku Lembaga Perbankan merupakan suatu badan usaha yang fungsi utamanya adalah untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (vide Pasal 1 ayat (1) jo. Pasal 3 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir berdasarkan UU No.4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan) sehingga bilamana **PENGGUGAT** tidak melunasi hutangnya, maka mengakibatkan **TERGUGAT I** menderita kerugian dikarenakan **TERGUGAT I** tidak dapat menyalurkan kembali dana yang dipinjam **PENGGUGAT** tersebut kepada masyarakat lainnya yang membutuhkan, karenanya **TERGUGAT I** kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari penyaluran dana yang dipinjam **PENGGUGAT** yang belum dikembalikan tersebut.

73. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka **TERGUGAT I** menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan



dalam posita dan petitum yang diajukan oleh **PENGGUGAT** serta sudah seharusnya gugatan **PENGGUGAT** dinyatakan **DITOLAK**.

## DALAM REKONVENSİ

74. Bahwa dalil-dalil yang telah **TERGUGAT I** uraikan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.

75. Bahwa **TERGUGAT I** Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai **PENGGUGAT REKONVENSİ** akan mengajukan Gugatan Balik terhadap **PENGGUGAT KONVENSİ** yang sekarang kedudukannya sebagai **TERGUGAT REKONVENSİ** dan **TERGUGAT II** menjadi **TURUT TERGUGAT REKONVENSİ**.

76. Bahwa hingga gugatan *a quo* diajukan, **TERGUGAT REKONVENSİ** masih terikat berdasarkan ketentuan **Perjanjian Kredit** dengan **PENGGUGAT REKONVENSİ** dan masih menunggak pembayaran utang atas fasilitas kredit yang telah diberikan.

77. Berdasarkan catatan histori kredit milik **PENGGUGAT REKONVENSİ**, **TERGUGAT REKONVENSİ** masih memiliki tunggakan sebesar Rp540.455.306,58 (lima ratus empat puluh juta empat ratus lima puluh lima ribu tiga ratus enam rupiah lima puluh delapan sen) per tanggal 12 Juni 2024.

78. Berdasarkan Pasal 14 **Perjanjian Kredit**, **TERGUGAT REKONVENSİ** telah mengakui dan menyepakati bahwa **PENGGUGAT REKONVENSİ** akan membuat catatan-catatan Jumlah Terutang yang wajib ditanggung oleh **TERGUGAT REKONVENSİ**.

79. Bahwa upaya penyelamatan kredit dalam bentuk Lelang Hak Tanggungan SHM No.6872/Jatikarya tidak cukup untuk melunasi Jumlah Terutang yang menjadi kewajiban **TERGUGAT REKONVENSİ**. Atas fakta hukum dimaksud, maka sudah seharusnya **TERGUGAT REKONVENSİ** tetap membayar angsuran hutang kepada **PENGGUGAT REKONVENSİ** hingga dinyatakan lunas.

80. Dengan tidak kunjung dibayarkannya kekurangan pelunasan angsuran kredit, maka dapat dikategorikan dan dinyatakan bahwa **TERGUGAT REKONVENSİ** merupakan Debitur yang Tidak Beritikad Baik dan menyebabkan kerugian kepada **PENGGUGAT REKONVENSİ**.

Berdasarkan alasan dan fakta hukum yang telah diuraikan Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi, **TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONVENSİ** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Halaman 30 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



**DALAM KONVENSII**

**Dalam Eksepsi**

1. Menerima eksepsi yang diajukan oleh **TERGUGAT**;
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima.

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menyatakan **TERGUGAT** adalah Kreditur yang beritikad baik.
2. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
3. Membebankan biaya perkara kepada **PENGGUGAT**.

**DALAM REKONVENSII**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT REKONVENSII** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **TERGUGAT REKONVENSII** terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Cidera Janji atau Wanprestasi atas **Perjanjian Kredit**.
3. Menyatakan Jumlah Terutang **TERGUGAT REKONVENSII** kepada **PENGGUGAT REKONVENSII** adalah sebesar Rp540.455.306,58 (lima ratus empat puluh juta empat ratus lima puluh lima ribu tiga ratus enam rupiah lima puluh delapan sen) dan merupakan kerugian materiiil.
4. Menyatakan **TERGUGAT REKONVENSII** adalah Debitur Yang Tidak Beritikad Baik.
5. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSII** untuk membayar kerugian materiiil berupa Jumlah Terutang sebesar Rp540.455.306,58 (lima ratus empat puluh juta empat ratus lima puluh lima ribu tiga ratus enam rupiah lima puluh delapan sen) kepada **PENGGUGAT REKONVENSII** secara sekaligus, seketika, dan lunas ketika putusan berkekuatan hukum tetap.
6. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSII** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 (satu juta rupiah) kepada **PENGGUGAT REKONVENSII** untuk setiap hari kalender keterlambatan bilamana **TERGUGAT REKONVENSII** tidak melaksanakan putusan sejak berkekuatan hukum tetap.
7. Menghukum **TURUT TERGUGAT REKONVENSII** untuk tunduk dan patuh pada putusan Gugatan Rekonvensi perkara ini.
8. Menyatakan putusan terhadap Gugatan Rekonvensi dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorrad*).
9. Menghukum **TERGUGAT REKONVENSII** untuk membayar segala biaya perkara.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Para Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut;

## I. PENDAHULUAN

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II dalam Jawaban ini.

2. Bahwa pokok permasalahan dalam Gugatan PENGGUGAT tersebut adalah terkait dengan Tindakan PARA TERGUGAT yang menurut PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan penjualan melalui lelang umum atas “Objek Sengketa” dalam perkara *a quo* yaitu satu bidang tanah beserta bangunan di atasnya dengan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 6872/Jatikarya seluas 294 m<sup>2</sup> (Eks Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6423) yang terletak di Perumahan Citra Gran, Jalan Cypress, Blok N08 No 62, RT 13 RW 011, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat atas nama Sukmawati *in casu* PENGGUGAT**, dengan alasan:

- a. Pelaksanaan lelang dilakukan tanpa adanya persetujuan dari PENGGUGAT dan
- b. PENGGUGAT keberatan atas proses lelang tersebut karena jangka waktu kredit yang diberikan oleh TERGUGAT I belum jatuh tempo/ belum lewat waktunya

sehingga PENGGUGAT menuntut agar Majelis Hakim menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) secara tanggung renteng serta mengembalikan Sertifikat atas objek sengketa kepada PENGGUGAT tanpa syarat.

3. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dan membantah dalil-dalil PENGGUGAT tersebut karena jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa yang melakukan Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CRO.JKG/0091/KMK/2017 tanggal 28 September 2017 adalah

Halaman 32 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



antara PT Bank Mandiri (persero) Tbk dengan PT Bonatiga Jaya Abadi, dengan addendum sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 4 Oktober 2018, 27 Maret 2019 dan 11 November, dengan jaminan salah satunya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 6872/Jatikarya seluas 294 m2 (Eks Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6423) yang terletak di Perumahan Citra Gran, Jalan Cypress, Blok N08 No 62, RT 13 RW 011, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat atas nama Sukmawati *in casu* PENGGUGAT, sehingga atas sertipikat tersebut dibebani Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 11933/2017 tanggal 4 Desember 2017 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 299/2017 tanggal 13 November 2017;

b. Bahwa faktanya Debitur dhi PT Bonatiga Jaya Abadi terbukti telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JKG/0091/KMK/2017 tanggal 28 September 2017, dengan jaminan salah satunya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 6872/Jatikarya seluas 294 m2 (Eks Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 6423) yang terletak di Perumahan Citra Gran, Jalan Cypress, Blok N08 No 62, RT 13 RW 011, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat atas nama Sukmawati *in casu* PENGGUGAT yang selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa, dikarenakan debitur tidak melunasi kewajiban hutangnya kepada PT. Bank Mandiri Tbk *in casu* TERGUGAT I;

c. **Bahwa** dikarenakan Debitur dhi PT Bonatiga Jaya Abadi terbukti melakukan *wanprestasi* dengan jaminan aset milik PENGGUGAT dan **sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT")**, TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui *parate executie* dengan cara menjual melalui pelelangan umum **tanpa memerlukan persetujuan** PENGGUGAT;

d. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh TERGUGAT II dengan berpedoman pada



ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement), Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1940:56 jo. Instruksi Lelang (Vendu Instructie), Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 213 Tahun 2020"). Dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf e PMK No. 213 Tahun 2020, telah diatur secara khusus mengenai Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT");

e. Selain itu, terhadap pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* juga telah disahkan dalam **Risalah Lelang Nomor 1273/31/2023 tanggal 21 Desember 2023** sebagai akta otentik, dan di dalam pelaksanaan lelang tersebut telah laku/ terjual

4. Bahwa selanjutnya guna membantah dalil-dalil PENGGUGAT di dalam Gugatannya tersebut, maka TERGUGAT II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam Jawaban di bawah ini.

## II. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan TERGUGAT II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang TERGUGAT II, namun bukan berarti TERGUGAT II mendukung dalil PENGGUGAT kepada TERGUGAT lainnya.

### 2. **Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan *A Quo*.**

a. Bahwa objek perkara *a quo* yang dimohonkan lelang tersebut merupakan jaminan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CRO.JKG/0091/KMK/2017 tanggal 28 September 2017 dengan addendum sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 4 Oktober 2018, 27 Maret 2019 dan 11 November 2019 antara PT Bank Mandiri (persero) Tbk in casu *TERGUGAT I* dengan PT Bonatiga



Jaya Abadi, dimana ditandatangani oleh PENGGUGAT selaku Direktur Utama pada perusahaan tersebut.

b. Bahwa perlu TERGUGAT II sampaikan dalam gugatan *a quo* PENGGUGAT sama sekali tidak menyebutkan kedudukan dan hubungan hukumnya dengan PT Bonatiga Jaya Abadi yang berdasarkan fakta hukum merupakan Debitur dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CRO.JKG/0091/KMK/2017 tanggal 28 September 2017, sedangkan dalam dalil-dalil positanya Penggugat menyatakan diri sebagai pihak yang berkendala dalam membayar pokok tunggakan hutang kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang seharusnya pihak tersebut adalah PT Bonatiga Jaya Abadi.

c. Bahwa fakta hukum menunjukkan Debitur dalam Perjanjian Kredit dengan objek jaminan berupa objek perkara *a quo* adalah PT Bonatiga Jaya Abadi dan PENGGUGAT sama sekali tidak menyatakan diri sebagai perwakilan dari PT Bonatiga Jaya Abadi dalam gugatan *quo*, maka jelas PENGGUGAT tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo* terkait dengan permasalahan wanprestasi atas Perjanjian Kredit antara PT Bonatiga Jaya Abadi selaku Debitur dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk *in casu* Tergugat I selaku Kreditur. Dengan demikian TERGUGAT II berpendapat gugatan *a quo* patut dinyatakan cacat formil sehingga tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### 3. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*).

a. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGGUGAT tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*Duidelijk*).

b. Bahwa esensi pokok Gugatan PENGGUGAT tersebut adalah mengenai tindakan PARA TERGUGAT yang menurut PENGGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi setelah dicermati dalam Posita maupun Petitum Gugatannya tidak ada satupun dalil-dalil PENGGUGAT yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara



yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT khususnya oleh TERGUGAT II.

c. Bahwa ketidakjelasan dan keaburan Gugatan yang diajukan PENGGUGAT tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya. Baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh TERGUGAT II. PENGGUGAT hanya mendalilkan pelaksanaan lelang yang dilakukan tanpa persetujuan PENGGUGAT maupun musyawarah terlebih dahulu dengan PENGGUGAT atas objek sengketa oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah Perbuatan Melawan Hukum, tanpa dapat menjelaskan dasar hukum dan peraturan perundangan apa yang telah dilanggar oleh TERGUGAT II sehingga dapat dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum.

d. Bahwa menurut **M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66)**: "Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (obscuur libel), oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".

e. Bahwa pendapat **M. Yahya Harahap** tersebut sangat sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982**, yang memuat pertimbangan bahwa "...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima".

f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tidak jelas dan kabur (obscuur libel), sehingga terhadap Gugatan yang demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).



4. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*Error in Persona*).

a. Bahwa terjadinya proses lelang atas objek sengketa *a quo* adalah karena adanya permohonan lelang dari TERGUGAT I melalui melalui Surat Nomor: MNR.RCR/CTR.JKT.34456/2023 tanggal 26 Oktober 2023 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Melalui Internet dengan Teknis Penawaran *Closed Bidding* dan Surat Pengantar SKPT.

b. Bahwa selain menyampaikan surat permohonan tersebut, TERGUGAT I juga menyampaikan Surat Pernyataan Nomor MNR.RCR/CTR. JKT.34458/2023 tanggal 26 Oktober 2023, dan sebagaimana mengutip bunyi angka 1, 5, dan 6 yang menyatakan:

1. *Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Hutang berikut Perubahan dan Lampiran-lampirannya serta Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PT Bank Mandiri (persero) Tbk, akan mengupayakan penjualan jaminan (Obyek Hak Tanggungan) secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap agunan terlampir.*

2. ....

5. *Bahwa PT Bank Mandiri (persero) Tbk, menjamin dan dengan ini membebaskan pejabat lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berwenang, terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan obyek-obyek yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam Surat Pernyataan ini.*

6. *Pemohon Lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/ atau dwangsom/ uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/ Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/ atau dwangsom/ uang paksa.*

c. Bahwa surat pernyataan yang diterbitkan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 huruf k dan l dalam PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan:

*"Penjual bertanggung jawab terhadap:*



k. gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan

l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h.”

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Oleh sebab itu tindakan PENGGUGAT yang melibatkan KPKNL Bekasi sebagai pihak TERGUGAT II bahkan menyatakan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menuntut ganti kerugian dari TERGUGAT II merupakan tindakan yang keliru dan tidak berdasar hukum

e. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, penting kiranya untuk ditegaskan yaitu apabila KPKNL Bekasi masih tetap ditarik dalam perkara *a quo* maka berpotensi pada pengeluaran negara yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan, serta menghambat jalannya roda pemerintahan. Untuk itu dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penegakan hukum yang tepat sasaran, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim menerima dalil eksepsi TERGUGAT II dan mengeluarkan KPKNL Bekasi sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

## 5. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Penggugat tidak melibatkan pihak yang mempunyai kepentingan hukum dalam perkara *a quo*:

a. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CRO.JKG/0091/KMK/2017 tanggal 28 September 2017, dengan addendum sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 4 Oktober 2018, 27 Maret 2019 dan 11 November 2019, yang menjadi pihak dalam perjanjian kredit tersebut adalah antara PT Bank Mandiri (persero) Tbk dengan PT Bonatiga Jaya Abadi dengan jaminan aset berupa tanah dan atau bangunan atas nama PENGGUGAT.

Halaman 38 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



b. Bahwa di dalam gugatan perkara *a quo* dan Surat Kuasa PENGGUGAT, PENGGUGAT tidak mengatasnamakan PT Bonatiga Jaya Abadi, sehingga PENGGUGAT menggugat berdasarkan pribadi penggugat selaku pemilik jaminan dalam perjanjian kredit tersebut.

c. Bahwa selain itu, berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 1273/31/2023 tanggal 21 Desember 2023, pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan dan laku terjual kepada Saudara **Suhadri La Maira, S.H., M.H.**, dengan harga lelang Rp1.660.000.000,00 (satu miliar enam ratus enam puluh juta rupiah).

d. Bahwa terhadap fakta hukum tersebut TERGUGAT II berpendapat **PT Bonatiga Jaya Abadi** dan Saudara **Suhadri La Maira, S.H., M.H.**, patut untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena kedudukannya selaku Pembeli yang beritikad baik dan Pemenang yang sah dalam lelang objek perkara *a quo*. Dengan tidak dilibatkannya **PT Bonatiga Jaya Abadi** dan Saudara **Suhadri La Maira, S.H., M.H.**, sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka perkara *a quo* menjadi tidak sempurna dan mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*.

e. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyebutkan: "bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah karena ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat" jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1566 K/pdt/1983 yang menyebutkan: "gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium". Oleh sebab itu Tergugat III berpendapat sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menerima *Eksepsi* TERGUGAT II, dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).



III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, TERGUGAT II mohon agar apa yang telah tertuang Dalam Provisi dan Dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT secara keseluruhan, namun hanya menanggapi secara pokoknya saja terutama terhadap dalil yang ditujukan kepada TERGUGAT II. Namun bukan berarti TERGUGAT II mendukung dan/atau membenarkan dalil PENGGUGAT kepada TERGUGAT lainnya.

3. **Akar Permasalahan Dalam Perkara A Quo Adalah Perbuatan Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit.**

a. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT, maka hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Dan sesuai dengan dalil-dalil PENGGUGAT maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah Perbuatan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh PT Bonatiga Jaya Abadi selaku Debitur.

b. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui para pihak dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CRO.JKG/0091/KMK/2017 tanggal 28 September 2017 dengan addendum sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 4 Oktober 2018, 27 Maret 2019 dan 11 November 2019 adalah antara PT Bank Mandiri (persero) Tbk *in casu* TERGUGAT I dengan PT Bonatiga Jaya Abadi selaku Debitur dengan salah satu objek jaminannya merupakan objek sengketa perkara *a quo*.

c. Bahwa faktanya, Debitur kemudian mengalami kendala mengalami kendala untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap pihak Kreditur *in casu* TERGUGAT I. Oleh sebab itu hal tersebut jelas Debitur *in casu* PT Bonatiga Jaya Abadi dinyatakan telah



melakukan wanprestasi atas Perjanjian *a quo* (1238 KUHPerdata) dan oleh karenanya TERGUGAT I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Debitur sebagai bentuk pertanggungjawabannya sebagaimana pula yang telah disepakati dalam Perjanjian.

d. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya Perjanjian, secara umum perlu dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut (Pasal 1338 KUHPerdata).

e. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas PENGUGAT berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kemudian menarasikan dirinya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian *a quo*.

f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut dan oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan PENGUGAT telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi peraturan perundang-undangan tentang Perjanjian dan Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil PENGUGAT tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

#### 4. Uraian Fakta Hukum atas Objek Sengketa adalah Jaminan Kredit yang telah diikat Hak Tanggungan

a. Bahwa objek perkara *a quo* yang dilelang melalui KPKNL Bekasi *in casu* TERGUGAT II berdasarkan permohonan dari TERGUGAT I melalui Surat Nomor: MNR.RCR/CTR.JKT.34456/2023 tanggal 26 Oktober 2023 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Melalui Internet dengan Teknis Penawaran *Closed Bidding* dan Surat Pengantar SKPT, merupakan objek yang dijadikan jaminan kredit PT Bonatiga Jaya Abadi kepada TERGUGAT I, dimana terhadap objek sengketa telah diikat dengan Hak Tanggungan ("HT").



b. Bahwa terhadap objek perkara *a quo*, telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 11933/2017 tanggal 4 Desember 2017, Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 299/2017 tanggal 13 November 2017.

c. Bahwa dengan adanya pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (“UUHT”) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

d. Bahwa dikarenakan telah terjadi wanprestasi yang dilakukan Debitur atas Perjanjian *a quo*, maka TERGUGAT I selaku Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT yang berbunyi “*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”.

Lebih lanjut, dalam Penjelasan Pasal 6 UU HT dijelaskan:

**“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”**

e. Bahwa kemudian Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT mengatur sebagai berikut:



*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

a. *Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6,”*

f. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka TERGUGAT I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang eksekusi objek perkara *a quo* kepada TERGUGAT II sebagai Kantor Lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan TERGUGAT I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit *in casu* Objek Perkara melalui TERGUGAT II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

#### 5. Kedudukan KPKNL Sebagai Perantara Lelang

a. Bahwa TERGUGAT II perlu menjelaskan kedudukan TERGUGAT II dalam pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*. Sesuai Pasal 10 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut:

*Pasal 10*

(2) *“Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan penjual”.*

b. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud, membuktikan bahwa kedudukan TERGUGAT II hanya sebagai perantara penjualan barang jaminan secara umum yang diajukan oleh penjual.

c. Bahwa TERGUGAT II melaksanakan tugas sebagai perantara penjualan objek sengketa sebagai pelaksanaan amanat penjualan barang jaminan sebagaimana diatur dalam UU HT dan *Vendureglement*.

d. Bahwa pada faktanya, TERGUGAT II melaksanakan lelang atas objek sengketa berdasarkan permohonan lelang dari TERGUGAT I selaku penjual. Hal tersebut, membuktikan bahwa **proses lelang objek sengketa secara substansial adalah perbuatan jual beli objek sengketa antara TERGUGAT I selaku penjual dengan pembeli**, dalam hal objek sengketa laku terjual melalui perantaraan TERGUGAT II.



e. Bahwa dengan demikian, TERGUGAT II sebagai perantara lelang tidak mempunyai kepentingan hukum untuk menetapkan status hukum dari objek sengketa.

f. Bahwa selanjutnya, Surat Pernyataan Nomor MNR.RCR/CTR. JKT.34458/2023 tanggal 26 Oktober 2023, yang ditandatangani oleh Budhi Wirastomo selaku *Vice President* – Collection & Recovery Center Jakarta - PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk., dan sesuai dengan **angka 1**, **angka 5** dan **angka 6** Surat Pernyataan tersebut, jelas dengan tegas menyatakan:

1. *Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, Akta Pengakuan Hurang berikut Perubahan dan Lampiran-lampirannya serta Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PT Bank Mandiri (persero) Tbk, akan mengupayakan penjualan jaminan (Obyek Hak Tanggungan) secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap agunan terlampir.*

2. ....

5. *Bahwa PT Bank Mandiri (persero) Tbk, menjamin dan dengan ini membebaskan pejabat lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berwenang, terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan obyek-obyek yang disebutkan dan diuraikan secara terperinci serta dilampirkan dalam Surat Pernyataan ini.*

6. *Pemohon Lelang bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/ atau dwangsom/ uang paksa yang mungkin timbul dikemudian hari dan membebaskan KPKNL/ Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/ atau dwangsom/ uang paksa.*

g. Bahwa sesuai pernyataan dari TERGUGAT I tersebut, membuktikan bahwa tanggung jawab dan kewenangan penjualan objek sengketa berada pada TERGUGAT I selaku penjual.

h. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut membuktikan bahwa dalam penjualan objek sengketa, kedudukan TERGUGAT II hanya sebagai perantara dan pihak yang bertanggung jawab terkait lelang



atas objek sengketa *a quo* adalah TERGUGAT I selaku penjual. Sehingga tidak tepat apabila TERGUGAT II dituntut untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada TERGUGAT II adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak.

**6. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan *a quo* Telah Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan**

a. Bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh TERGUGAT II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. **PMK Pelaksanaan Lelang**. Dimana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Pelaksanaan Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UU HT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

b. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT II diawali dengan permohonan lelang dari TERGUGAT I selaku Penjual melalui Surat Nomor: MNR.RCR/CTR.JKT.34456/2023 tanggal 26 Oktober 2023 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Melalui Internet dengan Teknis Penawaran *Closed Bidding* dan Surat Pengantar SKPT.

c. Bahwa Objek Sengketa merupakan barang milik PENGGUGAT yang dijadikan jaminan utang PT Bonatiga Jaya Abadi kepada TERGUGAT I yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, sebagaimana dibuktikan dengan Perjanjian Kredit dan telah diikat Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor 14803/2015 tanggal 28 Desember 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 547/2015 tanggal 15 Desember 2015.

d. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh TERGUGAT II dari TERGUGAT I selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan *wanprestasi/cedera janji*



dalam pemenuhan kewajiban/fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur membayar kewajibannya sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan Kreditur kepada Debitur, sebagai berikut:

- 1) Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT1.56268/2021 tanggal 19 Agustus 2021 Perihal Surat Peringatan I (pertama);
- 2) Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT1.64203/2021 tanggal 10 September 2021 Perihal Surat Peringatan II (kedua);
- 3) Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT1.72873/2021 tanggal 6 Oktober 2021 Perihal Surat Peringatan III (ketiga);

e. Bahwa selain itu, di dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor Berkas 136333/2023 tanggal 22 November 2023 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang menerangkan sebagai berikut:

- 1) SHM objek sengketa telah dibebani Hak Tanggungan 11933/2017 Peringkat I di PT. Bank Mandiri (persero) Tbk;
- 2) Bidang tanah SHM objek sengketa tidak terdapat sita, tidak terdapat blokir dan tidak terdapat Riwayat kasus.

f. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka TERGUGAT II memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif.

g. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, **dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**, maka TERGUGAT II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 11 PMK Pelaksanaan Lelang yang dengan tegas menyatakan "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.*". Selanjutnya Tergugat II menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang yaitu Surat No. S-3151/KNL.0802/2023 tanggal 20 November 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang.



h. Bahwa dengan ditetapkannya jadwal pelaksanaan lelang oleh TERGUGAT II, maka TERGUGAT I melakukan pemberitahuan lelang kepada PT Bonatiga Jaya Abadi selaku Debitur dan ditujukan juga kepada Sdr. Nyonya Sukmawati (Direktur) *in casu* PENGGUGAT, Sdr. Muhmad Fadiansyah (Komisari Utama) dan Sdr. Chairunnisya Wati (Komisaris) melalui surat Nomor MNR.RCR /CTR.JKT.44014/2023 tanggal 20 November 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit PT Bonatiga Jaya Abadi dan surat Nomor MNR.RCR /CTR.JKT.48422/2023 tanggal 19 Desember 2023 perihal Revisi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit PT Bonatiga Jaya Abadi.

i. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) PMK 213/2020 yang pada pokoknya menyatakan “bahwa Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual”. Maka, atas dasar tersebut TERGUGAT I selaku Penjual telah mengumumkan kepada masyarakat umum melalui Selebaran tertanggal 22 November 2023 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, dan melalui Surat Kabar Harian “Radar Bekasi” tanggal 7 Desember 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua serta ralat Melalui Surat Kabar Harian Radar Bekasi tanggal 20 Desember 2023, dan ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Internet pada alamat <https://www.lelang.go.id>., sehingga asas Publisitas telah terpenuhi;

j. Bahwa untuk sahnya pelelangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) PMK No. 213 Tahun 2020, Pelaksanaan lelang juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (“SKPT”) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor Berkas: 130739/2023 tanggal 14 November 2023, dengan catatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa SHM No. 14890 Kelurahan Bojong Rawalumbu, atas nama Ir. Roni Wijaya (suami debitur *in casu* PENGGUGAT), telah dibebani Hak Tanggungan 14803/2015 Peringkat I di PT. Bank Mandiri (persero) Tbk *in casu* TERGUGAT, dan atas SHM tersebut tidak terdapat sita, tidak terdapat blokir dan tidak terdapat Riwayat kasus.

k. Bahwa berdasarkan ketentuan dan fakta hukum tersebut, menjadi bukti yang sah menurut hukum bahwa lelang eksekusi Hak



Tanggungjawab *a quo* yang dilaksanakan pada tanggal 21 Desember 2023 telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku dan telah disahkan dalam Risalah Lelang No. 1273/31/2023 tanggal 21 Desember 2023 dengan hasil lelang laku terjual kepada Suhardi La Maira, S.H.,M.H.. Oleh karenanya, Risalah Lelang No. 1273/31/2023 tanggal 21 Desember 2023 adalah sah dan memiliki kekuatan mengikat.

I. Bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku maka tindakan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II adalah sah dan sesuai dengan ketentuan Pasal 25 PMK Pelaksanaan Lelang dan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007 yang menyatakan bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

**Pasal 25 PMK Pelaksanaan Lelang**

*"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."*

m. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan PENGGUGAT adalah keliru, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak.

**7. Tanggapan atas Dalil Penggugat Terkait Penggugat Tidak Pernah Menyetujui Lelang *A Quo***

a. Bahwa pada angka 9 posita halaman 4 Gugatan, PENGGUGAT menyatakan tidak pernah menyetujui lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II dan jangka waktu kredit PENGGUGAT belum jatuh tempo.

b. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil Penggugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1) Berdasarkan huruf C Nomor angka 4 huruf a., c., d., dan e. dalam Perjanjian Kredit, diatur bahwa

*Halaman 48 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



4. Menyerahkan *indemnity letter* Surat Pernyataan dari pemilik agunan dan pasangannya di atas meterai Rp6.000,- (enam ribu rupiah) yang menyatakan bahwa:

a. Menyetujui penyerahan aset pribadinya untuk digunakan sebagai agunan kredit atas nama DEBITUR kepada BANK sampai fasilitas kredit dinyatakan lunas termasuk perpanjangan masa laku fasilitas, perubahan limit dan perubahan syarat-syarat kredit.

c. Mengetahui dan memahami risiko atas penyerahan asetnya tersebut sebagai agunan kredit atas nama DEBITUR kepada BANK.

d. Menyetujui dan memberikan hak kepada BANK untuk pada waktunya melaksanakan penjualan atas aset yang diserahkan sebagai agunan kredit akibat kondisi wanprestasi yang dilakukan oleh DEBITUR.

e. Tidak melakukan penuntutan perdata maupun tuntutan ganti kerugian kepada pihak BANK akibat pelaksanaan penjualan atau eksekusi barang agunan guna menyelesaikan kewajiban DEBITUR.

2) Kemudian, berdasarkan Pasal 6 UU HT diatur sebagai berikut:

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

Lebih lanjut, dalam Penjelasan Pasal 6 UU HT dijelaskan:

***"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak"***

Halaman 49 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



*untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”*

c. Berdasarkan Pasal 18 ayat 1. Perjanjian Kredit dinyatakan bahwa:

1. *BANK berhak dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh BANK untuk menjaminkan atau mengagunkan, menjual atau mengalihkan seluruh atau sebagian atas hak tagih (baik pokok maupun bunga) BANK berdasarkan perjanjian kredit dan Dokumen Agunan kepada pihak ketiga lainnya yang ditunjuk sendiri oleh BANK termasuk tetapi tidak terbatas dalam rangka sekuritisasi.*

d. Berdasarkan yang disampaikan TERGUGAT II di DALAM POKOK PERKARA Nomor 6, akar permasalahannya atas perkara *a quo* adalah Perbuatan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh PT Bonatiga Jaya Abadi selaku Debitur.

e. Bahwa Risiko atas *wanprestasi/cidera janji* harus dipatuhi oleh para pihak khususnya PENGGUGAT selaku pemilik jaminan, terlebih PENGGUGAT telah secara sadar mengakui dalam posita gugatan bahwa dirinya, hingga dilaksanakannya lelang atas Objek Perkara, belum mampu melunasi utangnya kepada TERGUGAT I, yang mana artinya PENGGUGAT harus sadar pula menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran kredit PT Bonatiga Jaya Abadi kepada TERGUGAT I.

f. Bahwa berdasarkan Surat Peringatan Nomor MNR.RCR/REG.JKT1.56268/2021 tanggal 19 Agustus 2021 Perihal Surat Peringatan I (pertama), Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT1.64203/2021 tanggal 10 September 2021 Perihal Surat Peringatan II (kedua) dan Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT1.72873/2021 tanggal 6 Oktober 2021 Perihal Surat Peringatan III (ketiga), TERGUGAT I telah menyampaikan

Halaman 50 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



kepada PT Bonatiga Jaya Abadi yang di tujukan juga ke Sdri. Sukmawati *in casu* PENGGUGAT bahwa PT Bonatiga Jaya Abadi masih memiliki kewajiban yang belum dilunasi dan meminta PT Bonatiga Jaya Abadi untuk segera melunasi kewajibannya kepada TERGUGAT I. Namun demikian, hingga pelaksanaan lelang, PT Bonatiga Jaya Abadi selaku debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya sehingga PT Bonatiga Jaya Abadi telah melakukan cidera janji/ wanprestasi, sehingga TERGUGAT I berhak untuk melakukan penjualan atas jaminan sesuai Perjanjian Kredit.

g. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas Objek Perkara telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara PT Bonatiga Jaya Abadi dan TERGUGAT I, dimana TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan pertama, berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila PT Bonatiga Jaya Abadi selaku Debitur tidak memenuhi kewajiban melunasi utangnya berdasarkan Perjanjian Kredit.

h. Bahwa dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT tidak pernah menyetujui lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II dan utang PENGGUGAT belum jatuh tempo merupakan hal yang mengada-ada dan sudah sepatutnya ditolak.

**8. Bantahan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dikarenakan melanggar Pasal 1238 KUH Perdata Yang Didalilkan Oleh PENGGUGAT.**

a. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT sebagai Posita Gugatannya angka 10 halaman 4, yang mendalilkan sebagai berikut:

*Bahwa atas lelang tersebut seharusnya TERGUGAT II mengecek dan memeriksa Perjanjian Kredit yang dibuat apakah jangka waktu kredit masih ada sudah sepatutnya lelang tersebut yang dilakukan TERGUGAT II melanggar Pasal 1238 KUH Perdata, atas perbuatan Tergugat II sudah jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad)*



b. Bahwa dalam Pasal 1238 KUH Perdata 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.*

c. Bahwa berdasarkan huruf C Nomor angka 4 huruf a., c., d., dan e. dalam Perjanjian Kredit, diatur bahwa:

4. *Menyerahkan indemnity letter Surat Pernyataan dari pemilik agunan dan pasangannya di atas meterai Rp6.000,- (enam ribu rupiah) yang menyatakan bahwa:*

a. *Menyetujui penyerahan aset pribadinya untuk digunakan sebagai agunan kredit atas nama DEBITUR kepada BANK sampai fasilitas kredit dinyatakan lunas termasuk perpanjangan masa laku fasilitas, perubahan limit dan perubahan syarat-syarat kredit.*

c. *Mengetahui dan memahami risiko atas penyerahan asetnya tersebut sebagai agunan kredit atas nama DEBITUR kepada BANK.*

d. *Menyetujui dan memberikan hak kepada BANK untuk pada waktunya melaksanakan penjualan atas aset yang diserahkan sebagai agunan kredit akibat kondisi wanprestasi yang dilakukan oleh DEBITUR.*

e. *Tidak melakukan penuntutan perdata maupun tuntutan ganti kerugian kepada pihak BANK akibat pelaksanaan penjualan atau eksekusi barang agunan guna menyelesaikan kewajiban DEBITUR.*

d. Berdasarkan Pasal 18 ayat 1. Perjanjian Kredit dinyatakan bahwa:

1. *BANK berhak dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh BANK untuk menjaminkan atau mengagunkan, menjual atau mengalihkan seluruh atau sebagian atas hak tagih (baik pokok maupun bunga) BANK berdasarkan perjanjian kredit dan Dokumen Agunan kepada pihak ketiga lainnya yang ditunjuk sendiri oleh BANK termasuk tetapi tidak terbatas dalam rangka sekuritisasi.*



e. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh TERGUGAT II dari TERGUGAT I selaku Penjual, meskipun Debitur telah melakukan *wanprestasi/cedera janji* dalam pemenuhan kewajiban/fasilitas kreditnya, namun Kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada Debitur membayar kewajibannya sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan Kreditur kepada Debitur, sebagai berikut:

- 1) Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT1.56268/2021 tanggal 19 Agustus 2021 Perihal Surat Peringatan I (pertama);
- 2) Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT1.64203/2021 tanggal 10 September 2021 Perihal Surat Peringatan II (kedua);
- 3) Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT1.72873/2021 tanggal 6 Oktober 2021 Perihal Surat Peringatan III (ketiga);

f. Bahwa dikarenakan PT Bonatiga Jaya Abadi melakukan wanprestasi sebagaimana diatur di dalam Perjanjian Kredit dan juga TERGUGAT I sudah menyampaikan surat peringatan sebanyak 3 kali serta sebagaimana diatur di dalam Perjanjian Kredit atas kewenangan Bank dhi Bank Mandiri in casu TERGUGAT I untuk melakukan penjualan akibat adanya wanprestasi.

g. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa PENGGUGAT telah salah menafsirkan Pasal 1238 KUH Perdata, sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan melanggar Pasal 1238 KUH Perdata adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**9. Bantahan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dikarenakan melaksanakan dengan dasar Pasal 1365 KUH Perdata Yang Didalilkan Oleh PENGGUGAT.**

a. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT sebagai dalam Posita Gugatannya angka 16 sampai halaman 5 sampai dengan 7, yang mendalilkan sebagai berikut:

*Halaman 53 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa TERGUGAT I telah melakukan lelang melalui TERGUGAT II, yang dilaksanakan pada hari Kamis 21 Desember 2023

Bahwa Perbuatan Para Tergugat yang demikian, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menjadikan PENGGUGAT mengalami kerugian terkait objek sengketa.

b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur *onrechtmatige daad* yang oleh beberapa ahli diterjemahkan sebagai “Perbuatan Melawan Hukum” di dalam praktiknya dapat bersifat aktif apabila seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan bersifat pasif berarti bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu yang akibatnya menimbulkan kerugian-kerugian pada orang lain.

c. Bahwa adapun unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPerdara menurut doktrin sebagai berikut:

- 1) Ada perbuatan melawan hukum yang terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan;
- 2) Melanggar hak subjektif orang lain yang merupakan suatu hak/kewajiban khusus yang diberikan/dijamin hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya, seperti hak perorangan atas kebebasan, kehormatan, nama baik dan lain-lain atau hak perorangan atas harta kekayaan;
- 3) Ada kesalahan (*schuld*) yang dapat berupa kealpaan dan atau kesengajaan;
- 4) Ada kerugian;
- 5) Ada hubungan kausal (timbang balik) antara unsur-unsur dimaksud.

d. Bahwa unsur-unsur PMH sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan PMH.

e. Bahwa dalam perkara *a quo*, TERGUGAT II tidak memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara, dengan uraian sebagai berikut:

- 1) Unsur “perbuatan melawan hukum”

Halaman 54 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Bahwa unsur “*perbuatan tersebut melawan hukum*” dapat dimaknai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pada faktanya, unsur PMH tidak terpenuhi, mengingat sesuai uraian jawaban di atas, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## 2) Unsur “kesalahan”

Bahwa sesuai uraian di atas, membuktikan bahwa tidak terdapat kesengajaan atau kelalaian yang menyebabkan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilakukan Tergugat II dalam proses lelang terhadap objek sengketa. Oleh karena itu, unsur “*kesalahan*” tidak terbukti.

## 3) Unsur “kerugian”

a) Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berjanji dalam perjanjian kredit. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar perjanjian kredit yang telah disepakati, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

b) Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Para Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum berupa perjanjian kredit, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian kredit. Oleh karena itu, Para Penggugat selaku penjamin sepatutnya mengetahui bahwa objek sengketa sebagai jaminan digunakan untuk melunasi kewajibannya apabila Penggugat I sebagai Debitur melakukan *wanprestasi*.

c) Bahwa pada faktanya, PENGGUGAT telah melakukan *wanprestasi*, sehingga objek sengketa yang menjadi jaminan digunakan sebagai pelunasan kewajiban PENGGUGAT



kepada TERGUGAT I. Dengan demikian, unsur “kerugian” tidak terpenuhi.

4) Unsur “hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian”.

Bahwa mengingat TERGUGAT II terbukti tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, maka secara hukum tidak terdapat hubungan kausal antara perbuatan atau tindakan TERGUGAT II dengan kerugian yang didalilkan oleh PENGGUGAT.

f. Bahwa berdasarkan unsur-unsur PMH tersebut di atas, ternyata PENGGUGAT dalam gugatannya tidak dapat membuktikan TERGUGAT II telah melakukan PMH. Sebaliknya, TERGUGAT II melalui seluruh perbuatan di atas telah membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak terdapat PMH.

g. Bahwa merujuk pada uraian nomor 7 di atas, bahwa seluruh rangkaian proses lelang telah dilaksanakan sesuai dengan PMK Pelaksanaan Lelang, maka lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

h. Bahwa selanjutnya, pelaksanaan lelang juga **tidak memerlukan persetujuan PENGGUGAT**, karena Debitur terbukti melakukan *wanprestasi* dengan jaminan aset milik PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui *parate executie* dengan cara menjual melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT.

i. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Penjelasan Pasal 6 UU HT sebagai berikut:

*“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk*



menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

j. Bahwa dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang TERGUGAT II telah melakukan PMH karena melaksanakan lelang adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

**10. Bantahan Terhadap Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (Dwangsom) Yang Didalilkan PENGGUGAT Tidak Relevan Dan Tidak Berdasarkan Hukum.**

a. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak dalil-dalil PENGGUGAT baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya mengenai Tuntutan Ganti Rugi yang harus dibayarkan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk kerugian *materiil* sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan *imateriil* sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), serta membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila PARA TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan.

b. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT II uraikan di atas, TERGUGAT II sama sekali tidak melakukan tindakan yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga bagaimana mungkin subjek hukum yang tidak melakukan PMH dituntut untuk membayar ganti rugi atas perbuatan yang tidak dilakukannya.

c. Bahwa Posita dan Petitum PENGGUGAT tersebut sangatlah tidak beralasan dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta dipertegas dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 79K/Sip/1972**, yang menyatakan bahwa “Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang”, dan karenanya Petitum yang diajukan PENGGUGAT tersebut haruslah ditolak.



d. Bahwa Tuntutan Ganti Rugi dan pembayaran Uang Paksa (Dwangsom) yang diajukan oleh PENGGUGAT baik dalam Posita dan Petitum Gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (illusioner), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi maupun uang paksa (dwangsom) baru dapat diajukan apabila pihak PENGGUGAT nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara (Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

e. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut jelas-jelas menunjukkan itikad buruk dari PENGGUGAT yang dalam perkara *a quo* berusaha mengaburkan perbuatan *wanprestasi* yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT dengan mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang sama sekali tidak pernah dilakukan oleh PARA TERGUGAT khususnya oleh TERGUGAT II. Bahkan PENGGUGAT terlihat sekali ingin mendapatkan keuntungan dari TERGUGAT II sebagai instansi pemerintah dan TERGUGAT lainnya dengan mendalilkan tuntutan ganti rugi yang sangat tidak relevan dan tidak berdasar hukum sama sekali.

f. Bahwa hal tersebut juga dipertegas dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 177.K/Sip/1975 tanggal 2 Juni 1971** yang menyatakan Tuntutan PARA PENGGUGAT mengenai ganti rugi karena tidak dapat menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya harus ditolak, dan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 51.K/Sip/1974 tanggal 29 Mei 1975** yang menyatakan Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian untuk mana dituntut ganti rugi itu harus dibuktikan, serta **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975** yang menyatakan bahwa Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dapat dibuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut. Dengan demikian jelas atas permohonan ganti kerugian tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.



g. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang tidak terbantahkan tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa Tuntutan Ganti Rugi dan pembayaran Uang Paksa (Dwangsom) yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah tidak beralasan, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan hukum dari PENGGUGAT.

#### IV. SIMPULAN

1. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat TERGUGAT II berikan kesimpulan sebagai berikut:

a. Bahwa pelaksanaan lelang tidak memerlukan persetujuan dari PENGGUGAT, karena Debitur dhi PT Bonatiga Jaya Abadi terbukti melakukan *wanprestasi* dengan jaminan salah satunya merupakan aset milik PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT I selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui *parate executie* dengan cara menjual melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU HT.

b. Bahwa TERGUGAT II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT II telah melakukan PMH berdasarkan Pasal 1238 dan Pasal 1365 KUH Perdata adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

c. Bahwa tuntutan ganti rugi PENGGUGAT sangat tidak berdasar. Selain itu, kedudukan TERGUGAT II dalam pelelangan adalah sebagai perantara lelang atas permohonan dari Penjual *in casu* TERGUGAT I dan dengan adanya Surat Pernyataan dari TERGUGAT I, maka seluruh tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan *dwangsom*, menjadi beban Penjual *in casu* TERGUGAT I. Dengan demikian sudah sepatutnya tuntutan *a quo* ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

2. Bahwa TERGUGAT II juga menolak dalil Gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya karena merupakan dalil yang mengada-ada, dan hanya berdasar pada asumsi-asumsi pribadi serta tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didukung oleh bukti-bukti yang sempurna. Dan hal tersebut sama sekali sangat tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak patut untuk dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

## **DALAM EKSEPSI:**

1. Menyatakan Eksepsi TERGUGAT II cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

## **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***);
2. Menyatakan TERGUGAT II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggal 19 Juni 2024 dan atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan duplik masing-masing tanggal 26 Juni 2024;

Menimbang, bahwa telah ternyata dalam perkara *a quo* Tergugat I telah mengajukan eksepsi kewenangan mengadili Absolut dan Relatif yang telah diputus dengan putusan sela tanggal 17 Juli 2024 yang amarnya adalah sebagai berikut:

## **MENGADILI:**

- Menolak eksepsi Tergugat I;
- Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo*;

Halaman 60 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa tentang pertimbangan mengenai eksepsi kewenangan mengadili absolut dan relatif menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa sedangkan eksepsi lain yang bukan mengenai kewenangan mengadili akan dipertimbangkan bersama dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan bukti tulisan-tulisan berupa:

1. Fotokopi KTP PENGGUGAT, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Legalisir Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Legalisir Surat Keberatan atas Klausula Perjanjian Kredit Nomor: CRO.JKG/0091/KMK, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Legalisir Adendum III (Ketiga) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.JKG/0091/KMK/2017, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Legalisir Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK), diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Legalisir Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK), diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Legalisir Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK), diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Legalisir Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK), diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi legalisir Surat Permohonan (Final), diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Laku lelang Agunan PT. Bonatiga Jaya Abadi, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Permohonan Lanjutan, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat Permohonan Restrukturisasi atas nama PT Bonatiga Jaya Abadi, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Surat Permohonan Pelunasan Fasilitas kredit atas nama PT. Bonatiga Jaya Abadi dengan keringanan, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Surat Pembayaran Cicilan dan Permohonan Penundaan Sita Jaminan serta cicilan atas sisa hutang, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Surat Permohonan Pemindahan Dana kesalahan Account Rekening, diberi tanda bukti P-15;



16. Fotokopi Surat Permohonan Transaksi Sweep online, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Notulen Meeting Restruktur Bank Mandiri, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Legalisir Surat Rekapitulasi Pembayaran Bunga Cicilan Bank Mandiri Periode 29 September 2017 s/d 26 Juli 2024, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Legalisir Surat Penawaran Pemberian Kredit atas nama PT Bonatiga Jaya Abadi, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Legalisir Rekapan data Cicilan Hutang Pokok ke Bank Mandiri, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Legalisir Addendum I (kesatu) Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO.JKG/0091/KMK/2017, diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Legalisir Addendum Ke II (Kedua) Perjanjian Kredit Nomor: CRO.JKG/0091/KMK/2017, diberi tanda bukti P-22;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1, P-4, P-6, P-7, P-8, P-9, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21 dan P-22 berupa fotokopi tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan saksi sebagai berikut;

1. Saksi FITRI NURWINDA, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
  - Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan pernah bekerja dengan Penggugat
  - Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat tahun 2019;
  - Bahwa saksi bekerja sebagai Finance;
  - Bahwa saksi mengetahui pinjaman kepada Bank Mandiri;
  - Bahwa saksi mengetahui agunan pinjaman ke Bank Mandiri
2. Saksi BUDI WAHJUONO, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;
  - Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan pernah bekerja dengan Penggugat;
  - Bahwa saksi mengetahui Penggugat berhubungan dengan Bank Mandiri;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja sebagai Finance;
- Bahwa saksi mengetahui pinjaman kepada Bank Mandiri;
- Bahwa saksi mengetahui agunan pinjaman ke Bank Mandiri

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawaban dan gugatan rekonsensinya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO/JKG/0091/KMK/2017 tanggal 28 September 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1 & PR-1;
2. Fotokopi Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO/JKG/0091/KMK/2017 tanggal 04 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2 & PR-2;
3. Fotokopi Addendum II Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO/JKG/0091/KMK/2017 tanggal 27 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3 & PR-3;
4. Fotokopi Addendum III Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: CRO/JKG/0091/KMK/2017 tanggal 11 November 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4 & PR-4;
5. Fotokopi SHM No.6872/Jatikarya, Kec. Jatisampurna, Bekasi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5 & PR-5;
6. Fotokopi SKMHT No:06 tanggal 08 November 2017 dari Notaris Siti Rohmah Caryana,SH, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6 & PR-6;
7. Fotokopi APHT Nomor: 299/2017 tanggal 13 November 2017 dari PPAT Hj. Nida Khairany,SH, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7 & PR-7;
8. Fotokopi SHT Nomor: 11933/2017 Kota Bekasi Provinsi Jawa Barat BPN Kota Bekasi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8 & PR-8;
9. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No: MNR.RCR/REG.JKT1.56268/2021 tanggal 19 Agustus 2021 + Resi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9 & PR-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No: MNR.RCR/REG.JKT1.64203/2021 tanggal 10 September 2021 + Resi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10 & PR-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan III (Ketiga) No: MNR.RCR/REG.JKT1.72873/2021 tanggal 06 Oktober 2021 + Resi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-11 & PR-11;
12. Fotokopi Surat Wanprestasi/Default Nomor: MNR.RCR/REG.JKT1.00036/2022 tanggal 05 Januari 2022 + Resi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-12 & PR-12;

Halaman 63 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit an PT Bonatiga Jaya Abadi No: MNR.RCR/CTR.JKT.44014/2023 tanggal 30 November 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-13 & PR-13;
14. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1273/31/2023 tanggal 15 Feb 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-14 & PR-14;
15. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 3174010811790008 atas nama Suhardi La Maira,SH.,MH, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-15 & PR-15;
16. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP): 09.530.371.5-015.000 atas nama Suhardi La Maira,SH yang Diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang merupakan Pembeli Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-16 & PR-16;
17. Fotokopi Surat No: MNR.RCR/CTR.JKT.50776/2023 Tanggal 27 Desember 2023 Perihal Pemberitahuan Laku Lelang Agunan Kredit PT. Bonatiga Jaya Abadi yang ditujukan kepada PT. Bonatiga Jaya Abadi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-17 & PR-17;
18. Fotokopi Surat Nomor: R03.SME.JTP/303/2017 Tanggal 28 September 2017 Perihal Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) a/n. PT Bonatiga Jawa Abadi (BJA) yang ditujukan kepada PT. Bonatiga Jaya Abadi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-18 & PR-18;
19. Fotokopi Surat Pernyataan Pelaksanaan Good Corporate Governance (GCG) yang ditandatangani oleh PT. Bonatiga Jaya Abadi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-19 & PR-19;
20. Fotokopi Daftar Hadir tanggal 28 September 2017 bertempat di kantor TERGUGAT I/PENGGUGAT REKONVENSİ yang dihadiri jajaran pengurus PT Bonatiga Jaya Abadi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-20 & PR-20;
21. Fotokopi Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Bonatiga Jaya Abadi pada tanggal 28 September 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-21 & PR-21;
22. Fotokopi Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang ditandatangani oleh PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSİ, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-22 & PR-22;
23. Fotokopi Surat dari PT. Bonatiga Jaya Abadi tanggal 28 September 2017 kepada TERGUGAT I/PENGGUGAT REKONVENSİ Perihal Penunjukan Notaris, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-23 & PR-23;
24. Fotokopi Surat dari PT Bonatiga Jaya Abadi tanggal 11 September 2017 kepada TERGUGAT I/PENGGUGAT REKONVENSİ Perihal

Halaman 64 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

#### 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

Permohonan Fasilitas KMK Revolving Limit Rp.2 Milyar, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-24 & PR-24;

25. Fotokopi Surat dari PT Bonatiga Jaya Abadi tanggal 29 September 2017 kepada TERGUGAT I/PENGGUGAT REKONVENSI Perihal Permohonan Penarikan Kredit a.n PT Bonatiga Jaya Abadi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-25 & PR-25;

26. Fotokopi Surat Kuasa yang ditandatangani oleh PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI selaku Direktur Utama PT. Bonatiga Jaya Abadi tanggal 29 September 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-26 & PR-26;

27. Fotokopi Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI selaku Direktur Utama PT. Bonatiga Jaya Abadi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-27 & PR-27;

28. Fotokopi Surat Kuasa yang ditandatangani oleh PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI selaku Direktur Utama PT. Bonatiga Jaya Abadi tanggal 28 September 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-28 & PR-28;

29. Fotokopi Surat Persetujuan Dewan Komisaris PT. Bonatiga Jaya Abadi tanggal 28 September 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-29 & PR-29;

30. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Dokumen Perkreditan No. MNR.RCR/CTR.JKT.0300016/2024 tanggal 05 Maret 2024 antara TERGUGAT I/PENGGUGAT REKONVENSI dengan Suhardi La Maira, SH selaku Pembeli Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-30 & PR-30;

31. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 06 Agustus 2024 yang diterbitkan pejabat TERGUGAT I/PENGGUGAT REKONVENSI, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-31 & PR-31;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I-1 & PR-1, T.I-5 & PR-5, T.I-6 & PR-6, T.I-7 & PR-7, T.I-8 & PR-8, T.I-9 & PR-9, T.I-10 & PR-10, T.I-11 & PR-11, T.I-12 & PR-12, T.I-13 & PR-13 sampai dengan bukti T.I-29 & PR-29 berupa fotokopi tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsi dan jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

Halaman 65 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CRO.JKG/0091/KMK/2017 tanggal 28 September 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CRO.JKG/0091/KMK/2017 tanggal 4 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Addendum II (Kedua) Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CRO.JKG/0091/KMK/2017 tanggal 27 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi Addendum III (Ketiga) Perjanjian Kredit Modal Kerja nomor CRO.JKG/0091/KMK/2017 tanggal 11 November 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 6872/Jatikarya atas nama Sukmawati seluas 294 m2, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama No. 11933/2017 tanggal 4 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6;
7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 299/2017 tanggal 13 November 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7;
8. Fotokopi Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT1.56268/2021 tanggal 19 Agustus 2021 Perihal Surat Peringatan I (pertama), selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8;
9. Fotokopi Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT1.64203/2021 tanggal 10 September 2021 Perihal Surat Peringatan II (kedua), selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9;
10. Fotokopi Surat Nomor MNR.RCR/REG.JKT1.72873/2021 tanggal 6 Oktober 2021 Perihal Surat Peringatan III (ketiga), selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9;
11. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/CTR.JKT.34456/2023 tanggal 26 Oktober 2023 perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Ulang Melalui Internet dengan Teknis Penawaran Closed Bidding dan Surat Pengantar SKPT, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-11;
12. Fotokopi Surat Pernyataan Nomor MNR.RCR/CTR. JKT.34458/2023 tanggal 26 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-12;
13. Fotokopi Surat No. S-3151/KNL.0802/2023 tanggal 20 November 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-13;

Halaman 66 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/CTR.JKT.44014/2023 tanggal 30 November 2023 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit PT. Bonatiga Jaya Abadi, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-14;
15. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/CTR.JKT.48422/2023 tanggal 19 Desember 2023 Perihal Revisi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit PT. Bonatiga Jaya Abadi, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-15;
16. Fotokopi Selebaran tertanggal 22 November 2023 sebagai Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-16;
17. Fotokopi Surat Kabar Harian "Radar Bekasi" tanggal 7 Desember 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-17;
18. Fotokopi Surat Kabar Harian Radar Bekasi tanggal 20 Desember 2023 sebagai ralat pengumuman lelang kedua, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-18;
19. Fotokopi Risalah Lelang No. 1273/31/2023 tanggal 21 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-19;
20. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (**PMK Lelang**), selanjutnya diberi tanda bukti T.II-20;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.II-1, T.II-2, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-9, T.II-10, T.II-14, T.II-15, T.II-20 berupa fotokopi tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 20 November 2024;

Menimbang, bahwa kemudian Para Pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi

Halaman 67 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi bersama-sama dengan jawaban pokok perkara sebagaimana termuat dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II di atas yaitu eksepsi yang bukan tentang kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata suatu eksepsi akan dapat menghalangi atau mengkandaskan gugatan sebelum sampai kepada pemeriksaan pokok perkara, oleh karena itu suatu eksepsi haruslah diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR/162 RBg, tangkisan atau eksepsi yang hendak diajukan oleh Tergugat, kecuali tentang pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah, tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang:

1. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);
2. Eksepsi Prosesuil - Gugatan Kabur (*Exceptio Obscurum Libelium*);

dengan alasan-alasan selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam jawaban Tergugat I tersebut di atas

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang:

1. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan *A Quo*;
2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*);
3. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*Error in Persona*);
4. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

dengan alasan-alasan selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam jawaban Tergugat II tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang mendalilkan gugatan Penggugat KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*), Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut;

Halaman 68 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan didalam eksepsinya bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Notaris dan PPAT, Kantor Pertanahan Kota Bekasi dan Pemenang Lelang atas nama Suhardi La Maira, S.H.,M.H. sebagai pihak dalam Perkara *A quo*;

Menimbang, bahwa Tergugat II mendalilkan didalam eksepsinya bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik PT Bonatiga Jaya Abadi dan Suhadri La Maira, S.H., M.H sebagai pihak dalam perkara ini dengan alasan alasan sebagaimana tersebut didalam eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas eksepsi mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa penggugat telah tepat (*redelijk*) dan tidak salah dan kurang pihak, dalam menentukan Subyek Hukum sebagai para Tergugat, dan menurut hukum Penggugat berhak atau berwenang dalam menentukan siapa saja subyek hukum yang akan digugatnya. Sebagaimana "Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16-6-1971 Reg.No.305.K/SIP/1971 yang berbunyi : "Azas Hukum Acara Perdata bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya.";

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) adalah merupakan bentuk lain dari *error in persona* yakni pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari surat Gugatan Penggugat, pada pokoknya dalam uraian surat gugatannya, Penggugat telah menguraikan dasar gugatannya yaitu mengenai keputusan Tergugat II yang menyetujui permohonan penjualan agunan/jamianan dari Tergugat I didalilkan oleh Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dan menyatakan surat-surat/akta yang terbit untuk dan atas nama Para Tergugat sejauh menyangkut agunan/jaminan Penggugat yaitu : 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan diatasnya yaitu : Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 6872/Jatikarya atas nama Sukmawati, yang beralamat di Perumahan Citra Gran, Jalan Cypress Blok, No. 8, No. 62, RT. 13/RW. 011, Kel. Jatikarya, Kec. Jatisampurna, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, luas tanah 294 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukmawati (Penggugat), serta surat-surat lain yang terbit dari hubungan hukum apapun antara Para Tergugat dengan pihak Ketiga adalah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat serta menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6872/Jatikarya atas nama Sukmawati, yang beralamat di Perumahan Citra Gran, Jalan Cypress Blok, No. 8, No. 62, RT. 13/RW. 011, Kel. Jatikarya, Kec. Jatisampurna, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, luas tanah 294 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) agar mengembalikan kepada Penggugat dengan tanpa syarat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II sama-sama telah mengajukan eksepsi tentang gugatan Kurang Pihak (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) dengan alasan sebagaimana terurai dalam jawaban eksepsi Tergugat I dan Tergugat II diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mempelajari berkas perkara dari jawab menjawab, yang dihubungkan dengan bukti-bukti surat maupun keterangan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa berdasarkan bukti P-10, T.I-13 & PR-13, T.I-14 & PR-14 dan T.II-19 diperoleh fakta bahwa berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1273/31/2023 (vide T.I-14 & PR-14 dan T.II-19) SHM No.6872/Jatikarya telah berhasil dilelang dan telah dibeli oleh Pembeli Lelang atas nama Suhardi La Maira, S.H.,M.H dengan harga lelang Rp1.660.000.000,00 (satu miliar enam ratus enam puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan PMK No.213/2020, Kutipan Risalah Lelang merupakan hak Pembeli (*in casu* Suhardi La Maira, S.H.,M.H.) dan digunakan untuk kepentingan balik nama. Dalam perkara *a quo*, Kutipan Risalah Lelang Nomor: 1273/31/2023 merupakan dokumen *underlying* untuk dilakukan peralihan kepemilikan atas SHM No.6872/Jatikarya yang semula atas SUKMAWATI (*in casu* Penggugat) kepada Suhardi La Maira,S.H.,M.H;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam Surat Gugatan (*vide* Petitum No.7 dan No.10) meminta agar SHM No.6872/Jatikarya dikembalikan kepada Penggugat tanpa syarat. Dengan demikian, menurut Penggugat sudah seharusnya Suhardi La Maira,S.H.,M.H selaku Pembeli Lelang mengembalikan SHM No.6872/Jatikarya kepada Penggugat. Namun, Penggugat tidak mengikutsertakan Suhardi La Maira,S.H.,M.H selaku Pembeli Lelang sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sudah seharusnya Penggugat mengikutsertakan Suhardi La Maira, S.H.,M.H selaku Pembeli Lelang dalam perkara *a quo* agar proses

Halaman 70 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

#### 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

pemeriksaan Gugatan memperoleh fakta hukum yang utuh dari pihak-pihak yang berkepentingan (vide bukti T.I-14 & PR-14 dan T.II-19);

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena Suhardi La Maira, S.H.,M.H sebagai pemenang lelang tidak diikutsertakan dalam Gugatan *aquo* sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap karena Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa meskipun menarik suatu pihak dalam suatu gugatan adalah hak Penggugat, namun penentuan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterikatan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait dalam perkara yang tidak dimasukan sebagai pihak tidak dirugikan. Disamping itu jika ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukan sebagai pihak, justru akan merugikan Penggugat sendiri karena akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Januari 1976 No 201 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa "suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya , dengan pengertian masih terdapat orang-orang /badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalam pertimbangan diatas dikabulkan, maka eksepsi selebihnya yang diajukan oleh Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu pertimbangan dalam eksepsi tersebut di atas secara mutatis mutandis menjadi pertimbangan dalam pokok perkara;

Halaman 71 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalam pertimbangan diatas dikabulkan, maka tanpa mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, menurut hukum telah terdapat cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II telah dikabulkan dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 136 HIR serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSIS

#### Dalam Eksepsi

-----Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

#### Dalam Pokok Perkara

-Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM REKONVENSIS

-Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp.322.400,00 (tiga ratus dua puluh dua ribu empat ratus rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Kamis, tanggal 02 Januari 2025, oleh kami, Maryono, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, R Rudi Kindarto, S.H., dan Wijawiyata, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr tanggal 04 Januari 2024 dan tanggal 04 September 2024, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 08 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sapto Suprio, S.H., dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari ini juga.

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

R Rudi Kindarto, S.H.

Maryono, S.H., M.Hum

Wijawiyata, S.H.

Panitera Pengganti,

Sapto Suprio, S.H

Biaya perkara:

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| 1. PNBP              | Rp. 30.000,-   |
| 2. Biaya Proses      | Rp. 75.000,-   |
| 3. Panggilan         | Rp. 154.000,-  |
| 4. PNBPP             | Rp. -,-        |
| 5. PNBPT             | Rp. 20.000,-   |
| 6. Pengandaan Berkas | Rp. 23.400,-   |
| 7. Redaksi           | Rp. 10.000,-   |
| 8. Meterai           | Rp. 10.000,-   |
| Jumlah               | Rp. 322.400,00 |

Halaman 73 dari 74 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Jkt.Utr

#### 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

(tiga ratus dua puluh dua ribu empat ratus rupiah);