



**PUTUSAN**

**Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Yulia Derita**, Tempat, tgl lahir Padang, 18 -07 – 1971, Jenis Kelamin perempuan, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Taman Puri Cendana Blok F 22, No 1 Rt.007/Rw.16, Kelurahan Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Rohmat, SH.,M.H. dan Gunawan Wahyudi. S.H.** Para Advokat pada Kantor Hukum Rohmat.Budiman & Partners, yang beralamat samping kanan Masjid Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi, Desa Sukamahi Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **Direktur Utama PT. Lima Ventura**, yang beralamat Ruko Grand Galaxy City Blok RSK 6 No. 19, Jaka Setia, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**.
2. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi**, yang beralamat : Jl. Sesan Aswan No 80 Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**.
3. **Direktur Utama PT.Bumi Runting Lestari**, yang beralamat: Jl. Beulevard Raya Ruko Grand galaxy City RSK 2 No.23, Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**.

**PENGADILAN NEGERI** tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

*Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 10 September 2019 dalam Register Nomor 203/Pdt.G /2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat pernah mengajukan permohonan pembiayaan modal kerja kepada Tergugat I sebesar Rp.600.000.000.00 (enam ratus juta rupiah) dan Tergugat I memberikan pembiayaan modal kerja tersebut kepada Penggugat sebagaimana yang di tuangkan dalam perjanjian pembiayaan modal kerja tertanggal 29 maret 2016, tetapi pemberian pembiayaan modal kerja tersebut pihak Tergugat I meminta jaminan asset milik Penggugat, dan Penggugat sepakat memberikan jaminan tersebut kepada pihak Tergugat I, dan Penggugat menjaminkan dua buah sertifikat hak milik Tanah 1). sertifikat hak guna bangunan Nomor : 6469, luas : 78 m2, atas nama YULIA DERITA,, Desa Tridaya sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. 2).Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6121 luas 45 m2. A.n YULIA DERITA, Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi.
2. Bahwa pihak Tergugat I selain meminta jaminan tanah milik Penggugat, Tergugat I juga meminta biaya imbalan dan memotong pembiayaan modal kerja tersebut dari total Rp.600.000.000.00 (enam ratus juta rupiah) di potong Rp.90.000.000.00 (Sembilan puluh juta rupiah) jadi Penggugat menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp.510.000.000.00.- (lima ratus sepuluh juta rupiah) ;
3. Bahwa perjanjian yang di buat oleh Tergugat I sangat bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku ;
4. Bahwa selama menjalankan usaha Penggugat tidak bisa mengembalikan modal kerja yang di berikan oleh pihak Tergugat I, sampai saat ini, dikarenakan usaha Penggugat tidak berjalan dengan baik dan pailit;
5. Bahwa karena Penggugat tidak bisa mengembalikan uang modal kerja milik Tergugat I, maka Tergugat I melakukan sita dan melelang aset milik Penggugat berupa satu unit rumah dan satu unit toko dengan sertifikat hak milik 1). sertifikat hak guna bangunan Nomor : 6469, luas : 78 m2, atas nama YULIA DERITA, yang terletak di Desa Tridaya sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Dengan batas-batas sebelah barat ruko, sebelah timur rumah orang, utara rumah pak havid selatan rumah pak indra 2).Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6121 luas 45 m2. A.n YULIA DERITA, yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sebelah barat ruko, timur rumah, utara pak dava, selatan pa keno ;

6. Bahwa Tergugat I melakukan permohonan lelang kepada Tergugat II, padahal Penggugat sudah meminta kepada Tergugat I akan mengembalikan hutangnya dan Penggugat akan menjual rukonya, karena untuk membayar hutang Tergugat I cukup dengan satu ruko, tetapi Tergugat I mengabaikan keinginan Penggugat, padahal Penggugat sudah beritikad baik ingin membayarnya, karena ruko yang dimiliki Penggugat dua lantai dan kalau di jual dengan harga pasaran kurang lebih Rp.900.000.000.- (Sembilan ratus juta rupiah), tetapi Tergugat I tetap ingin memiliki dua asset milik Penggugat, jika dua asset milik Penggugat di jadikan jaminan dan akan di lelang oleh Tergugat I, pihak Penggugat merasa di rugikan, karena hutang Penggugat dengan asset tidak sebanding, kalau secara keseluruhan dua asset tersebut di jual dengan harga Rp.1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah);
7. Bahwa Tergugat I tetap tidak mempedulikan dan tetap mengabaikan keinginan Penggugat, kemudian Tergugat I mengajukan Permohonan untuk melelang asset milik Penggugat kepada Tergugat II, dan Tergugat II melakukan lelang tersebut terhadap asset milik Penggugat, tanpa ada pemberitahuan kepada Penggugat, bahkan Penggugat sudah beberapa kali mengajukan keberatan terhadap lelang tersebut kepada Tergugat I ;
8. Bahwa proses lelang yang di lakukan oleh Tergugat II sebagaimana kutipan risalah lelang nomor:242/31/2019 tanggal 18 Februari 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena Penggugat tidak mengetahui terhadap proses lelang tersebut, yang seharusnya Tergugat II memberitahukan kepada Penggugat dan mengumumkannya melalui media masa, atau elektronk ;
9. Bahwa terhadap peserta lelang dan juga sebagai pemenang lelang yakni Tergugat III yang sudah melakukan proses balik nama menjadi milik Tergugat III sertifikat hak milik 1). sertifikat hak guna bangunan Nomor : 6469, luas : 78 m2, atas nama YULIA DERITA, yang terletak di Desa Tridaya sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. dengan batas-batas sebelah barat ruko, sebelah timur rumah orang, utara rumah pak havid selatan rumah pak indra 2).Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6121 luas 45 m2. A.n YULIA DERITA, yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas sebelah barat ruko, timur rumah, utara pak dava, selatan pa keno ; adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### 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

10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I,II,III merupakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad overheidsdaad, vide , Pasal 1365 KUHP / Burgelijk Wetboek) yang sangat merugikan Penggugat.;
11. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat tersebut merugikan pihak Penggugat baik materil maupun imateril, bahwa kerugian secara materil sebesar Rp.900.000.000.- karena harga rumah dan ruko tersebut kalau di jual secara keseluruhan berjumlah Rp.1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah) di kurangi hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.600.000.000.- (enam ratus juta rupiah), dan Imateril sebesar Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dan secara bersama-sama pihak Tergugat I,II,III membayarnya kepada Penggugat secara materil sebesar Rp.900.000.000.- (Sembilan ratus juta rupiah) dan imateril sebesar Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang untuk Memeriksa, Mengadili dan Memutuskan Perkara ini dengan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat I Tergugat II Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad overheidsdaad, vide , Pasal 1365 KUHP / Burgelijk Wetboek) yang sangat merugikan Penggugat.;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor: 242/31/2019 tertanggal 18 Februari 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
4. Menyatakan balik nama sertifikat hak guna bangunan Nomor : 6469, luas : 78 m2, atas nama YULIA DERITA, yang terletak di Desa Tridaya sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. 2).Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6121 luas 45 m2. A.n YULIA DERITA, yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi kepada Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I, II,III untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp.900.000.000.- (sembilan ratus juta rupiah) dan ganti rugi imateril sebesar Rp.200.000.00.- (dua ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I Tergugat II Tergugat III yang apabila dalam 7 hari setelah putusan Inkracht dan lalai dalam menjalankan isi putusan, dikenakan denda Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari ;

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voerraad), walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, PK, maupun Verzet dari Tergugat;
8. Menghukum Tergugat I Tergugat II Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat menghadap kuasanya dan Tergugat I menghadap kuasanya bernama Desiana Florencia, Asril Pardosi dan Medi Erwinsen Purba, berkantor di Ruko Grand Galaxy City Blok RSK-6 No.19 Kelurahan Jaka Setia Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi-Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 September 2019, Tergugat II menghadap kuasanya bernama Asnul, pelaksana pada Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bekasi berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-1846/WKN.08/KNL.02/2019 tanggal 07 November 2019 dan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-408/MK.1/2019 tanggal 31 Oktober 2019. dan Tergugat III menghadap kuasanya bernama Valenta Sidabutar SH an David Adam Putra Sianipar, S.H (Legal Officer) berkantor pusat di Ruko Grand Galaxy City Blok RSK-2 No.23 Kelurahan Jaka Setia Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi-Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Oktober 2019;

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 menunjuk **Albert Dwiputra Sianipar, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang, sebagai Mediator.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Oktober 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban tanggal 18 November 2019 sebagai berikut :

## I DALAM EKSEPSI

Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili Secara Relatif ( Kompetensi Relatif)

- Bahwa Pengadilan Negeri Cikarang tidak memiliki Kewenangan dalam mengadili dan memutuskan perkara Aquo adapun dalil eksepsi yang kami ajukan didasarkan pada Ketentuan yang diatur didalam Perjanjian

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr





antara Tergugat I dengan Penggugat.

- Bahwa didalam Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (PMK) Nomor: 00018/LV/0200/PMK/III/2016 tanggal 23 Maret 2016 yang telah disepakati oleh Para Pihak yaitu antara Tergugat I dan Penggugat telah ditentukan **choice of forum** apabila terjadi sengketa dan/atau perselisihan dikemudian hari. Dalam Pasal 7 ayat (7) tentang Ketentuan lain yang mengikat telah disepakati mengenai Pemilihan Domisili Hukum, sehingga secara utuh Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7 ayat (7):

- a. Mengenai perjanjian ini dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, PPU memilih domisili tetap dan seumumnya di Kantor Pengadilan Negeri Kota Bekasi;
- b. Pemilihan domisili sebagaimana pada butir a di atas sekali-kali tidak menghapuskan atau mengurangi hak dan wewenang PMV untuk mengajukantuntutan/gugatan terhadap PPU (atau para ahli waris PPU) mengenai segala sesuatu yang termuat dalam, atau berkaitan dengan Perjanjian ini dan perjanjian pengikatan agunan di Pengadilan negeri lain dimanapun.

Maka berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (PMK) Nomor: 00018/LV/0200/PMK/III/2016 tanggal 23 Maret 2016 Pengadilan Negeri Cikarang tidak memiliki Kompetensi Relatif atau kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara Perdata Nomor: 203/Pdt.G/2019/PN.Ckr.

## II. DALAM POKOK PERKARA

Sehubungan dengan dalil Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tanggal 10 September 2019, ada beberapa hal yang perlu dan akan Tergugat I tanggapi/bantah.

Adapun dalil bantahan dari Tergugat I antara lain:

1. Bahwa dalil eksepsi yang telah Tergugat I sampaikan mohon kiranya dapat dinyatakan satu bagian yang tidak terpisahkan pada pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dituangkan dalam gugatan Penggugat kecuali diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa dari sekian banyak uraian dalil gugatan Penggugat, jelas bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga berdasarkan hukum dalil-dalil tersebut harus ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan;

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr



4. Bahwa untuk memperjelas dan mempertegas permasalahan dengan benar sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut.

Bahwa Penggugat dengan persetujuan suaminya (Zulkamain) merupakan Perusahaan Pasangan Usaha (PPU) dari Tergugat I yang telah mendapat fasilitas pembiayaan modal kerja sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sebagaimana telah disepakati dan dituangkan dalam Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (PMK) Nomor: 00018/LV/0200/PMK/III/2016 yang dibuat dibawah tangan dan telah dilegalisasi oleh Notaris Lila Dewi Puspita, S.H., M.Kn, notaris di kabupaten Bekasi. Bahwa untuk menjamin pelunasan fasilitas modal kerja tersebut, telah diserahkan jaminan kredit berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.6469/Tridayasakti atas nama Yulia Derita, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.6121/Tridayasakti atas nama Yulia Derita dan atas penyerahan agunan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan yang berlaku sehingga telah terbit Sertipikat Hak Tanggungan sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.6469/Tridayasakti atas nama Yulia Derita. Atas sertipikat tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Nomor: 07060/2016 tanggal 09 Mei 2016
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.6121/Tridayasakti atas nama Yulia Derita. Atas sertipikat tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Nomor: 07032/2016 tanggal 09 Mei 2016.

Bahwa dalam perkembangannya Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban kepada Tergugat I sesuai yang diperjanjikan, atas kondisi Penggugat yang demikian, tergugat telah memberikan peringatan-peringatan yang cukup kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali dengan rincian sebagai berikut:

- Surat Peringatan Pertama dengan total kewajiban sebesar Rp.621.000.000,- (enam ratus dua puluh satu juta rupiah) pada tanggal 01 Juli 2016;
- Surat Peringatan Kedua dengan total kewajiban sebesar Rp.642.000.000,0 (enam ratus empat puluh dua juta) pada tanggal 08 Juli 2016;
- Surat Peringatan Ketiga atau yang terakhir dengan total



kewajiban sebesar Rp.663.000.000,- (enam ratus enam puluh tiga juta rupiah) pada tanggal 15 Juli 2016.

Dalam setiap surat peringatan telah dicantumkan dengan jelas kewajiban Penggugat, namun pada kenyataannya Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan dan/atau melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana disampaikan dalam surat peringatan tersebut, nyata-nyata Penggugat telah wanprestasi/ingkar janji;

5. Bahwa atas wanprestasinya Penggugat tersebut berdasarkan Pasal 6 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Tergugat I berhak untuk melakukan eksekusi lelang terhadap obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan lelang tersebut;
6. Bahwa Tergugat I membantah/meyatakan dalil gugatan Penggugat sebagaimana angka 1 yang keliru, tidak cermat dan tanpa dasar/fakta yang ada. Dalam posita angka 1 dinyatakan bahwa Perjanjian antara Tergugat I dan Penggugat tertanggal 29 Maret 2016 adalah keliru. Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (PMK) Nomor: 00018/LV/0200/PMK/III/2016 dibuat dan ditandatangani Para Pihak pada tanggal 23 Maret 2016. Berdasarkan hal ini terlihat jelas Penggugat tidak ingat akan hak dan kewajibannya bahkan tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pembiayaan modal kerja tersebut;
7. Bahwa Tergugat I juga membantah dalil Penggugat pada posita angka 2 yang menyatakan Tergugat I juga meminta biaya imbalan dan memotong pembiayaan modal kerja dari total Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dipotong Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) sehingga Penggugat menerima uang hanya sebesar Rp.510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) adalah keliru, tidak cermat dan tidak berdasarkan fakta yang ada.

Bahwa sebelum perjanjian pembiayaan modal kerja ditandatangani, Tergugat I telah menyampaikan informasi kepada Penggugat berupa Surat Penawaran dan Persetujuan Pembiayaan tanggal 23 Maret 2016 yang telah ditandatangani oleh Penggugat diatas kertas bermeterai 6000.

Dalam Surat Penawaran dan Persetujuan

Pembiayaan tersebut telah dicantumkan biaya-biaya yang dibebankan kepada Penggugat dengan rincian biaya sebagai berikut:

Biaya Provisi Rp.6.000.000,-





Biaya Administrasi	Rp.9.000.000,-
Biaya Asuransi Jiwa	Rp. 1.732.000,-
Biaya Asuransi Jiwa	Rp. 18.000.000,-
Biaya Meterai	Rp.60.000,-
Biaya RTGS	Rp.5.000,-
Biaya Notaris	Rp. 12.600.000,-
Imbal Hasil 3 bulan	Rp.90.000.000,-

Total Biaya yang dibebankan kepada Penggugat sebesar Rp. 137.397.000,-  
(seratus tiga puluh tujuh juta tiga ratus Sembilan puluh tujuh rupiah);

8. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak konsisten dan saling bertentangan dengan dalil lainnya. Bahwa dalil gugatan angka 1 secara tegas Penggugat telah mengakui dan telah mengajukan permohonan pembiayaan modal kerja kepada Tergugat I dan Penggugat telah sepakat menerima modal kerja sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) serta sepakan untuk memberikan jaminan berupa berupa 2 (dua) buah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yaitu:

- ☐ Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.6469/Tridayasakti atas nama Yulia Derita, dan;
- ☐ Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.6121/Tridayasakti atas nama Yulia Derita.

Dalil gugatan angka 1 tersebut bertentangan dengan dalil gugatan angka 3 yang menyatakan bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara tegas Tergugat I membantah dalil dalam angka 3 dikarenakan Perjanjian tersebut telah dibuat dan ditandatangani Para Pihak sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan manapun yang berlaku di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam posita angka 3 tersebut Penggugat tidak dapat menjelaskan dan membuktikan peraturan perundang-undangan mana yang telah dilanggar sehingga menyatakan bahwa Perjanjian yang dibuat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

9. Bahwa Tergugat I membantah/meyatakan dalil gugatan Penggugat sebagaimana angka 6 keliru, tidak cermat dan tanpa dasar/Fakta yang menyatakan bahwa Penggugat sudah meminta kepada Tergugat I akan mengembalikan hutangnya dengan menjual ruko dan Tergugat I mengabaikan keinginan Penggugat padahal Penggugat sudah beritikad baik ingin membayar utang kepada Tergugat I tetapi Tergugat tetap ingin memiliki dua asset milik Pengugat. Dalil gugatan tersebut keliru, tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cermat dan tanpa dasar/fakta yang ada berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja.

Bahwa atas keinginan Penggugat untuk menjual salah satu asset yang dijamin sebagai pelunasan hutang kepada Tergugat I telah diatur dalam Pasal 6 angka (3)

Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (PMK) Nomor: 00018/LV/0200/PMK/III/2016 tentang Penjualan Bersama. Pasal 6 angka (3) tersebut berbunyi demikian:

" PPU dengan sukarela dapat langsung menjual harta benda yang dijamin pada PMV baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh PMV, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban/hutang PPU kepada PMV dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada PPU dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijamin kepada PMV. Sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban/hutang PPU kepada PMV, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban/hutang PPU kepada PMV dan wajib dibayar oleh PPU dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh PMV".

Maka sesuai dengan ketentuan tersebut telah membuktikan bahwa Tergugat I tidak sewenang-wenang mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II. Tergugat I telah memberikan waktu dan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan penjualan assetnya. Akan tetapi sejak perjanjian berakhir pada tanggal 23 Juni 2016, Penggugat tidak pernah melaporkan proses penjualan asset tersebut. Sehingga dalil gugatan yang menyatakan Tergugat I mengabaikan keinginan Penggugat untuk menjual assetnya adalah keliru, tidak cermat dan tidak sesuai fakta;

10. Bahwa Tergugat I membantah/meyatakan dalil Penggugat pada posita angka 7 yang menyatakan Penggugat tetap tidak memperdulikan dan tetap mengabaikan keinginan Penggugat dengan mengajukan Permohonan untuk melelang asset milik Penggugat kepada Tergugat II. Permohonan Lelang yang diajukan Tergugat I kepada Tergugat II sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan telah diatur dalam Pasal 6 angka (2) Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (PMK) Nomor: 00018/LV/0200/PMK/III/2016 tentang Pengosongan Agunan dan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### 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

"Setiap PPU yang kepadanya telah diberikan Surat Peringatan ke-3 (ketiga) ataupun terakhir dan tidak membayar kewajibannya secara penuh, dianggap telah lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka untuk menjamin keseluruhan kewajiban yang harus diselesaikan, PPU dapat melepaskan seluruh kewajibannya kepada PMV dengan memberikan dan/atau mengosongkan secara sukarela objek yang menjadi agunan kepada PMV atau PMV dapat memberlakukan system pelelangan yang akan berlaku dan terbuka untuk umum yang permohonannya ditujukan kepada departemen terkait yang telah diberi kuasa oleh PMV".

Bahwa dalam permohonan lelang Tergugat I tidak melakukan secara diam-diam, karena Tergugat I telah memberikan peringatan resmi kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali untuk segera menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Tergugat I. Tergugat I juga telah menginformasikan kepada Penggugat perihal Surat Informasi Lelang yang pada dasarnya memberitahukan bahwa agunan yang menjadi obyek perkara akan dilakukan eksekusi lelang hak tanggungan pada tanggal 17 Januari 2019 dan Tergugat I juga telah menyerahkan surat pemberitahuan lelang secara langsung kepada Penggugat (bukti penyerahan surat akan dilampirkan pada saat agenda pembuktian). Tergugat I juga telah membuat selebaran pemberitahuan Lelang tertanggal 17 Januari 2019 dan tanggal 28 Januari 2019 serta membuat Iklan Pemberitahuan Lelang melalui Media Massa/Koran (memasang iklan pemberitahuan lelang di harian Radar Bekasi yang terbit pada edisi tanggal 1 Februari 2019). Hal ini untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terkait pengumuman lelang. Hal ini dibuktikan dengan telah dilakukannya pengumuman lelang pertama melalui selebaran tanggal 17 Januari 2019 dan pengumuman lelang kedua melalui Koran Radar Bekasi tanggal 1 Februari 2019. Berdasarkan bukti-bukti tersebut jelas bahwa eksekusi lelang atas objek hak tanggungan telah memenuhi asas publisitas.

Permohonan Lelang yang dimohonkan Tergugat I melalui Tergugat II sudah memenuhi seluruh persyaratan sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dengan telah terpenuhinya seluruh syarat pelaksanaan lelang yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tergugat II atas permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dari Tergugat I telah menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor:S-

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

191/WKN.08/KNL.02/2019 tanggal 14 Januari 2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor KPKNL Bekasi yang pelaksanaannya dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 18 Februari 2019 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi, Jl. Sersan Aswan No.8 D, Bekasi;

11. Bahwa Tergugat I membantah/meyatakan dalil gugatan Penggugat sebagaimana angka 8 keliru, tidak cermat dan tanpa dasar/Fakta dan tidak perlu dipertimbangkan. Mengingat lelang yang diperantarai Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka merujuk ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyebutkan bahwa:

" Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan (vide buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan)", dengan demikian lelang yang telah dilakukan terhadap obyek hak tanggungan milik Penggugat tidak dapat dibatalkan karena secara hukum telah sah."

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas yang telah dijelaskan oleh Tergugat I berdasarkan fakta-fakta yang kebenarannya tidak dapat diragukan lagi, Tergugat I menolak dengan tegas dalil yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Untuk dapat dikatakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagaimana berikut ini:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan (*schuld*);

Setelah membaca dalil gugatan Penggugat secara keseluruhan, maka tidak satupun dalil yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

13. Bahwa mengingat seluruh proses peijanjian pembiayaan modal kerja dan pengikatan agunan telah dilaksanakan sesuai prosedur dan ketentuan

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### 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

hukum yang berlaku, maka sudah seharusnya Tergugat I selaku pemberi pinjaman modal kerja yang mempunyai itikad baik dan selayaknya mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya dan karenanya seluruh petitum gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan. Dari rangkaian peristiwa hukum diatas, Tergugat I telah melakukan segala tindakan dan upaya sebagai pemberi pinjaman modal kerja sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat terlalu memaksakan dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini dan alasan- alasan sebagaimana diuraikan oleh Penggugat hanyalah upaya untuk mencari pembenaran dengan memberikan keterangan-keterangan yang menyesatkan (***misleading***)

Berdasarkan segala uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang menangani, memeriksa dan mengadili Perkara aquo untuk berkenan memutus dengan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard/NO***) karena Pengadilan Negeri Cikarang tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Perdata Nomor: 203/Pdt.G/2019/PN.Ckr untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah penggugat yang tidak benar dan tidak beritikad baik;
3. Menyatakan Tergugat I adalah tergugat yang benar dan tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 18 Februari 2019;
4. Menyatakan Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Nomor: 07032/2016 tanggal 09 Mei 2016 dan Hak Tanggungan Nomor: 07060/2016 tanggal 09 Mei 2016 adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 242/31/2019 tanggal 02 April 2019 Nomor 000198232 adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan hukum;
6. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 242/31/2019 tanggal 02 April 2019 Nomor 000198233 adalah sah menurut hukum dan memiliki kekuatan

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr

### 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)





hukum;

7. Menghukum Penggugat untuk mematuhi putusan *aqua*.
8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya *aquo* yang akan timbul dikemudian hari;
9. Menyatakan putusan aquo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, maupun Kasasi (*uitvoorbij voorraad*);

Atau

Apabila Majelis Hakim yang menangani, memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban tanggal 18 November 2019 sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. **Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.**

**Eksepsi Kompetensi Relatif**

1. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* diajukan sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan berupa tanah berikut bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 6469 seluas 78 m<sup>2</sup> di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan SHGB No. 6121 seluas 45 m<sup>2</sup> di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, atas nama Penggugat (objek sengketa) yang dijaminan kepada Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 00018/LV/0200/PMK/III/2016 tanggal 23 Maret 2016.
2. Bahwa pelelangan atas objek sengketa dilakukan sebagai akibat dari wanprestasi atau cedera janji yang telah dilakukan oleh Penggugat dalam kedudukannya selaku debitur terhadap Tergugat I dalam hal pemenuhan kewajiban kredit sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 00018/LV/0200/PMK/III/2016 tanggal 23 Maret 2016.
3. Bahwa pada Pasal 7 ayat (7) huruf a mengenai pemilihan domisili hukum Akta Perjanjian Kredit Nomor 00018/LV/0200/PMK/III/2016 tanggal 23 Maret 2016 telah menyatakan dengan jelas yang pada pokoknya adalah "Menegenai Perjanjian ini dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, PPU (debitur in casu Penggugat) memilih domisili tetap dan seumumnya di kantor Pengadilan Negeri Kota Bekasi".



4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:
  2. *"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"*
5. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana angka 3 dan 4 tersebut di atas, maka pengajuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Cikarang adalah tidak tepat melainkan seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri Kota Bekasi. Oleh karena, itu sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Cikarang **tidak berwenang** mengadili perkara *a quo* sebelum memeriksa pokok perkaranya.

**Eksepsi Persona Standi Non Judicio**

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Tergugat II yang tidak tepat dan keliru dalam penyebutan identitas Tergugat II dimana Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Tergugat II.
3. Bahwa Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara dimana instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) c.q. Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta.
4. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL Bekasi adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat.
5. Bahwa untuk menggugat Tergugat II sebagaimana dalam gugatan Penggugat, harus menyertakan Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat



karena KPKNL hanyalah instansi pelaksana yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN.

6. Bahwa dalil Tergugat II tersebut sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004/K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus diajukan kepada Pemerintah Pusat.
7. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Tergugat II tanpa mengaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Tergugat II tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, dan selanjutnya hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**

1. Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang yang diajukan oleh PT Lima Ventura *in casu* Tergugat I atas tanah serta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 6469 seluas 78 m<sup>2</sup> di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan SHGB No. 6121 seluas 45 m<sup>2</sup> di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, keduanya atas nama Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 242/31/2019 tanggal 18 Februari 2019.
2. Bahwa dalam permohonan lelang yang diajukan kepada Tergugat II, PT Lima Ventura *in casu* Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Penjual telah melampirkan Surat Pernyataan tertanggal 9 Januari 2019 yang salah satu isinya menyatakan bahwa Pemohon Lelang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang mungkin timbul di kemudian hari.
3. Bahwa hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 27/2016
  8. *Pasal 54 ayat (2) dan ayat (3) PMK No. 27/PMK.06/2016:*
    - (1.) *Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual.*



(2.) Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat ( 1 ).

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat II mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan sesuai Surat Pernyataan tanggal 9 Januari 2019 yang dibuat oleh PT Lima Ventura *in casu* Tergugat I selaku Pemohon Lelang/Penjual, konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung oleh Tergugat II, terkait proses lelang telah beralih kepada Pemohon Lelang/Penjual.

## **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak**

1. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah sehubungan atas pelaksanaan lelang terhadap tanah serta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 6469 seluas 78 m<sup>2</sup> di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan SHGB No. 6121 seluas 45 m<sup>2</sup> di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, keduanya atas nama Penggugat (objek perkara) dengan PT Bumi Runting Lestari (Tergugat III) sebagai pembeli/pemenang lelang.
2. Bahwa selanjutnya tanpa disertai penjelasan dan dasar hukum apa pun, Penggugat dalam petitum gugatannya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan balik nama atas kedua objek perkara tersebut di atas, permohonan Penggugat tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum.
3. Bahwa berdasarkan prinsip hukum perdata yang berlaku umum, untuk dapat menyatakan suatu akta batal demi hukum tentu perlu dilakukan pemeriksaan baik dari segi materil maupun formil pembuatan akta tersebut.
4. Bahwa mengingat kewenangan untuk melakukan perubahan akta-akta yang dimintakan batal demi hukum tersebut berada dalam kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, maka perlu kiranya yang bersangkutan diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk dapat mempertahankan keabsahan produk hukum yang dikeluarkannya.
5. Bahwa namun dalam gugatannya Penggugat tidak mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai pihak, padahal Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi merupakan pihak yang juga berkepentingan dalam perkara *a quo*, karena beberapa produk hukum yang dikeluarkannya dimintakan untuk dinyatakan batal demi hukum.



6. Bahwa apabila permohonan untuk menyatakan akta-akta tersebut batal demi hukum kemudian dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka tentu Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai pihak yang mengeluarkan produk hukum dimaksud akan dirugikan, mengingat sebagai pihak yang tidak diikutsertakan dalam perkara *a quo* tidak memiliki hak untuk menjelaskan keabsahan produk hukumnya di persidangan dan membuat jelas/terang permasalahan dalam perkara *a quo*.
7. Bahwa dengan demikian jelas terbukti sudah seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi diikutsertakan sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara *a quo*, karena dengan tidak diikutsertakannya Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, maka gugatan menjadi tidak lengkap/sempurna. Oleh karena itu cukup beralasan dan berdasar hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijk Verklaard***) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

## DALAM POKOK PERKARA

1. **Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.**
2. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah sehubungan dengan keberatan atas pelaksanaan lelang terhadap tanah serta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 6469 seluas 78 m<sup>2</sup> di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan SHGB No. 6121 seluas 45 m<sup>2</sup> di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, keduanya atas nama Penggugat (objek perkara).
3. Bahwa perlu Tergugat II sampaikan pelelangan objek perkara *a quo* adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 27/2016") dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet ("PMK No. 90/2016"), juga tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996").





**Pelaksanaan Lelang Dengan Risalah Lelang Nomor 242/31/2019 tanggal 18 Februari 2019 Yang Dilakukan Tergugat II Telah Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-undangan Yang Berlaku**

4. Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat baik pada posita maupun petitum gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang atas objek perkara *a quo*.
5. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan UU No. 4/1996 dan ketentuan pelelangan yang berlaku yaitu PMK No. 27/2016, serta tidak ada permintaan/putusan pengadilan yang memerintahkan penundaan/pembatalan rencana lelang atas objek *a quo* sebagaimana yang akan Tergugat II uraikan dalam dalil-dalil selanjutnya dalam jawaban ini.
6. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengakui sebagai debitur dari PT Lima Ventura *in casu* Tergugat I dalam perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat.
7. Bahwa dalam perjanjian tersebut, Penggugat telah sepakat untuk mengagunkan objek perkara *a quo* sebagai jaminan pembayaran pinjaman kredit Penggugat dan atas jaminan tersebut telah diikatkan hak tanggungan peringkat I atas nama Tergugat I.
8. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* yang dilaksanakan oleh Tergugat II atas permintaan Tergugat I merupakan akibat wanprestasi / cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat selaku debitur terhadap kewajibannya kepada Tergugat I.
9. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan permohonan lelang yang telah diterima oleh Tergugat II dari PT Lima Ventura selaku penjual, meskipun debitur telah melakukan wanprestasi/cidera janji dalam pemenuhan pembayaran angsuran fasilitas kreditnya, namun kreditur tetap memberikan kesempatan dengan melakukan upaya penagihan secara layak melalui surat tertulis kepada debitur *in casu* Penggugat untuk melunasi utangnya sebagaimana terlihat dalam surat-surat peringatan kreditur kepada debitur sebagai berikut:
  - a. Surat Nomor 00200/SP1/VII/LV/BKS tanggal 1 Juli 2016 perihal Peringatan Pertama;
  - b. Surat Nomor 00204/SP3/VII/LV/BKS tanggal 8 Juli 2016 perihal Peringatan Kedua;
  - c. Surat Nomor 00208/SP3/VII/LV/BKS tanggal 15 Juli 2016 perihal Peringatan Ketiga.

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr



10. Bahwa terhadap peringatan-peringatan tersebut, mengingat debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka Tergugat I kemudian mengirimkan permohonan pelaksanaan lelang kepada Tergugat II berdasarkan surat permohonan pelaksanaan lelang Nomor 00011/LEGAL/LV-BKS/XI/2018 tanggal 9 November 2018 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang dan Rekomendasi SKPT.
11. Bahwa hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996: *"Apabila debitur 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"*.
12. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal-pasal tersebut, seketika saat Penggugat selaku debitur dari Tergugat I, melakukan wanprestasi / cidera janji, maka Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan atas objek jaminan mempunyai kewenangan untuk mengajukan permohonan lelang atas objek perkara *a quo* kepada Tergugat II serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
13. Bahwa terhadap surat permohonan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo*, maka Tergugat II memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan secara administratif.
14. Bahwa karena setelah dilakukan pengecekan, **dokumen telah lengkap secara administratif sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**, dan sesuai Pasal 13 PMK No. 27/2016 dengan tegas menyatakan *"Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang"*, maka Tergugat II menerbitkan Surat penetapan jadwal hari/tanggal pelaksanaan lelang yaitu Surat Nomor S-191/WKN.08/KNL.02/2019 tanggal 14 Januari 2019 perihal Penetapan Jadwal Lelang.
15. Bahwa untuk sahnya pelelangan, pihak penjual telah melengkapi dengan beberapa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai berikut
  - a. SKPT No. 630.1/174/Ket-32.16/II/2019 tanggal 31 Januari 2019 yang menerangkan bahwa atas objek sebidang tanah dan bangunan SHGB No. 6469 tercatat atas nama Yulia Derita dan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama pada PT Lima Ventura berkedudukan di Kota Bekasi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. SKPT No. 630.1/173/Ket-32.16/II/2019 tanggal 31 Januari 2019 yang menerangkan bahwa atas objek sebidang tanah dan bangunan SHGB No. 6121 tercatat atas nama Yulia Derita dan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama pada PT Lima Ventura berkedudukan di Kota Bekasi.
16. Bahwa selain itu, dalam surat penetapan jadwal hari/tanggal lelang dimaksud, untuk memenuhi asas publisitas, Tergugat II juga telah meminta Tergugat I selaku kreditur untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada debitur, dan terhadap hal tersebut Tergugat I selaku kreditur telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang *a quo* sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 17 Januari 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang kedua pada surat kabar harian "Radar Bekasi" tanggal 1 Februari 2019.
17. Bahwa hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 54 ayat (1) PMK No. 27/2016
18. *Pasal 54 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016:*
19. *Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*
- a. *pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar;*
- b. *pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan*
- c. *pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.*
20. Bahwa PT Lima Ventura selaku kreditur/penjual juga telah memberitahukan pelaksanaan lelang dimaksud kepada Penggugat selaku debitur melalui suratnya tertanggal 8 Februari 2019.
21. Bahwa sesuai dengan Risalah Lelang No. 242/31/2019 tanggal 18 Februari 2019 lelang eksekusi Hak Tanggungan *a quo* telah dilaksanakan, dengan PT Bumi Runting Lestari (Tergugat III) sebagai pembeli lelang atas tanah serta bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan SHGB No.

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 6469 seluas 78 m<sup>2</sup> di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan SHGB No. 6121 seluas 45 m<sup>2</sup> di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi (objek perkara).
22. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan 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 menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 242/31/2019 tanggal 18 Februari 2019 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan (*vide Buku II Mahkamah Agung halaman 149 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa "lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*). Sehingga tidak ada satupun perbuatan Tergugat II yang dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.
23. Bahwa PT Bumi Runtung Lestari (Tergugat III) sebagai pembeli lelang yang beriktikad baik harus dilindungi oleh undang-undang. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962.
24. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas objek perkara *a quo* adalah suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek *a quo* adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya Risalah Lelang atas objek perkara *a quo* adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

## **Tanggapan Atas Dalil Penggugat Yang Mendalilkan Bahwa Pelelangan Tidak sah karena Tergugat II Tidak Memberitahukan Rencana Pelelangan Kepada Penggugat Melalui Surat maupun Media Massa**

25. Bahwa Tergugat II membantah dengan tegas dalil Penggugat halaman 4 angka 8 surat gugatannya yang pada pokoknya menyatakan pelelangan tidak sah karena Tergugat II tidak memberitahukan rencana pelelangan kepada Penggugat melalui surat maupun media massa.
26. Bahwa dalil Penggugat tersebut harus ditolak, karena meskipun Tergugat II tidak memiliki kewajiban untuk memberitahukan rencana pelelangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat akan tetapi Tergugat II tetap menunjukkan iktikad baik dengan mengirim surat Nomor S-193/WKN.08/KNL.02/2019 tanggal 14 Januari 2019 perihal Pemberitahuan Lelang sebagai pemberitahuan rencana pelelangan kepada Penggugat.

27. Bahwa untuk memenuhi asas publisitas, Tergugat II juga telah meminta Tergugat I selaku kreditur untuk membuat pengumuman dan memberitahukan rencana pelaksanaan lelang *a quo* kepada debitur, dan terhadap hal tersebut Tergugat I selaku kreditur telah mengumumkan rencana pelaksanaan lelang *a quo* sebanyak 2 (dua) kali, yakni pengumuman lelang melalui selebaran tanggal 17 Januari 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan pengumuman lelang kedua pada surat kabar harian "Radar Bekasi" tanggal 1 Februari 2019.
28. Bahwa hal ini telah sesuai dengan dengan ketentuan Pasal 54 ayat (1) PMK No. 27/2016
  29. *Pasal 54 ayat (1) PMK No. 27/PMK.06/2016:*
  30. *Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:*
    - a. *pengumuman dilakukan 2 (dua) kali, jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender dan diatur sedemikian rupa sehingga Pengumuman Lelang kedua tidak jatuh pada hari libur/hari besar;*
    - b. *pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan/atau melalui media elektronik termasuk internet, namun demikian dalam hal dikehendaki oleh Penjual, dapat dilakukan melalui surat kabar harian; dan*
    - c. *pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.*
31. Bahwa PT Lima Ventura selaku kreditur juga telah memberitahukan pelaksanaan lelang dimaksud kepada Penggugat selaku debitur melalui suratnya tanggal 8 Februari 2019.
32. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian tersebut di atas, dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan pelelangan tidak sah karena Tergugat II tidak memberitahukan rencana pelelangan kepada Penggugat melalui surat maupun media masa terbukti terbantahkan, sehingga sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Tanggapan Atas Tuntutan Ganti Rugi dan Uang Paksa (*Dwangsom*) yang Didalilkan Penggugat

33. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat yang menyatakan pada pokoknya bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga diwajibkan untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat, serta membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari sampai dengan dilaksanakannya putusan.
34. Bahwa dalil tersebut sangatlah tidak beralasan dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sangat bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung **Nomor 791K/Sip/1972** tanggal 26 Februari 1973, yang menyatakan bahwa "*Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang*", dan karenanya petitum yang diajukan Penggugat tersebut haruslah ditolak.
35. 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 Para Tergugat nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan **Pasal 1365 KUH Perdata** (*Vide*: Yurisprudensi MA RI No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).
36. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah **ditolak** karena terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada karena berdasarkan pada **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988** dengan tegas dinyatakan bahwa "*setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima*". Dengan demikian jelas bahwa atas permohonan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dirinci secara tegas, maka sudah sepatutnya **ditolak** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.



37. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal **diketahui antara Penggugat dan Tergugat II tidak terdapat hubungan hukum**, sehingga tidak sepatutnya tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) dibebankan pula kepada Tergugat II.
38. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya, Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa perlakuan Tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sebab tidak ada satupun perbuatan/tindakan Tergugat II pada saat melaksanakan lelang yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 jo. Pasal 1366 jo. Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena jelas-jelas pelaksanaan lelang yang dilakukan Tergugat II tersebut telah dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
39. Bahwa proses dan tata cara pelaksanaan pelelangan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga perbuatan Tergugat II tersebut adalah sah secara hukum, sehingga tidak dapatlah Tergugat II dituntut untuk membayar ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) mengingat pelaksanaan lelang tersebut merupakan pelaksanaan dari kewajiban tugas dan wewenang yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, dan bukanlah perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
40. 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 tersebut.

**Tanggapan Atas Dalil Penggugat yang Meminta Putusan dalam Perkara A *quo* dijalankan terlebih dahulu (Putusan Serta Merta)**

41. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada pokoknya memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/secara serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun terdapat upaya hukum terhadapnya.
42. Bahwa petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan



Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA nomor 3 Tahun 2000 dan **harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi** sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

43. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat tidak menyertakan jaminan yang nilainya sama dengan nilai objek sengketa dan dengan demikian jelas bahwa tanpa disertainya pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan objek sengketa tersebut, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

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

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima seluruh eksepsi Tergugat II;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan segala tindakan Tergugat II terkait proses pelelangan telah sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku sehingga bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 242/31/2019 tanggal 18 Februari 2019 sah dan tidak dapat dibatalkan;
- Menolak tuntutan ganti rugi Penggugat; dan
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban tanggal 1 Januari 2020 sebagai berikut :

**A. Dalam Eksepsi**

**1. Kewenangan Absolut (*Exceptio Declinatoire*)**

- a. *Bahwa*, Surat Gugatan haruslah diajukan kepada Badan Peradilan yang berwenang untuk mengadili perkara sesuai yurisdiksi mengadili lingkungan peradilan dan wilayah hukum yang dimilikinya.



- b. *Bahwa*, Penggugat di dalam gugatannya mempersoalkan mengenai objek yang di balik nama ke atas nama PT Bumi Runting Lestari *ic.* Tergugat III terhadap;
- i. sertifikat hak guna bangunan nomor 6469/Tridaya Sakti seluas 78m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi;
- ii. sertifikat hak guna bangunan nomor 6121/Tridaya Sakti seluas 45m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi.
- c. *Bahwa*, Sertipikat Hak atas Tanah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan suatu Jabatan Tata Usaha Negara. Sehingga objek yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang apabila terdapat seseorang ataupun badan hukum perdata yang merasa dirugikan atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara di Peradilan tata usaha Negara (Pasal 53 ayat 1 *juncto* Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara).
- d. *Bahwa*, sesuai dengan pasal 134 *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) yang pada pokoknya berbunyi;
- "Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang, dan hakim itu pun, karena jabatannya, wajib pula mengaku tidak berwenang";*
- dan pasal 132 *Reglement op de Rechtsvordering* (RV) yang pada pokoknya berbunyi;
- "Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatan wajib menyatakan dirinya tidak berwenang";*
- maka Pengadilan Negeri Cikarang tidaklah berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard/NO*).
- e. *Bahwa*, dengan berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara



*a quo* haruslah menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*/NO).

## 2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- a. *Bahwa*, Penggugat yang mempersoalkan mengenai objek yang di balik nama ke atas nama PT Bumi Runting Lestari *ic.* Tergugat III terhadap;
  - i. sertifikat hak guna bangunan nomor 6469/Tridaya Sakti seluas 78m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi;
  - ii. sertifikat hak guna bangunan nomor 6121/Tridaya Sakti seluas 45m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi;yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi. Sehingga sudah sepatutnya Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi sudah sepatutnya dijadikan sebagai Pihak di dalam Gugatan *a quo*.
- b. *Bahwa*, Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4K/Sip/1985 tanggal 13 Desember 1985 dalam pertimbangannya menyatakan: "Syarat mutlak untuk menggugat seorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum kedua belah pihak".
- c. *Bahwa*, Putusan Mahkamah Agung Nomor 186/R/Pdt/1984 pada intinya menyatakan bahwa apabila pihak-pihak yang seharusnya ikut digugat namun tidak dijadikan Tergugat di dalam Gugatannya maka Gugatan menjadi cacat (*error in persona*) dalam bentuk *plurium litis consortium*.
- d. *Bahwa*, oleh karena Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat adalah kurang pihak maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## 3. Gugatan Kabur Atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

*Bahwa*, memperhatikan seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat baik dalam perumusan Posita dan Petitumnya, nyata jelas bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat Kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan dapat dikatakan tidak memenuhi Asas *een duidelijk en bepalde conclusie*, yakni Penggugat tidak jelas tentang apa yang didalilkan dan diminta oleh Penggugat seperti yang dijelaskan dibawah ini:

**Penggugat Mencampur-Adukan Antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. *Bahwa*, Penggugat dalam Gugatannya mencoba untuk mencampur-adukkan antara Perbuatan Wanprestasi dengan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang mana perbuatan Wanprestasi timbul akibat; (1) tidak melaksanakan apa yang diperjanjian; (2) melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya; (3) melaksanakan apa yang diperjanjikan namun terlambat; (4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh untuk dilakukan. Sedangkan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah;

*“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

- b. *Bahwa*, untuk dapat menentukan suatu perbuatan termasuk ke dalam Perbuatan Melawan Hukum, perbuatan tersebut haruslah mengandung unsur-unsur yang dibutuhkan sebelum dinyatakan termasuk ke dalam Perbuatan Melawan Hukum. Unsur-unsur tersebut adalah:

- i. Ada Perbuatan Melawan Hukum;
- ii. Ada kesalahan;
- iii. Ada hubungan hukum sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- iv. Ada kerugian.

- c. *Bahwa*, Penggugat didalam Posita Gugatan mendalilkan tentang dirinya mengajukan permohonan pembiayaan modal kerja dengan jaminan berupa tanah beserta bangunan dengan; sertifikat hak guna bangunan nomor 6469/Tridaya Sakti seluas 78m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi; dan sertifikat hak guna bangunan nomor 6121/Tridaya Sakti seluas 45m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, namun tidak dapat mengembalikan modal kerja yang dimaksud. Sebagai akibat dari Penggugat yang tidak dapat mengembalikan modal kerja yang diberikan Tergugat I maka dapat dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Wanprestasi dan sebagai bentuk perlindungan atas kepentingan hukum Tergugat I, maka sudah sewajarnya dan sudah sepatutnya objek jaminan yang diberikan oleh Penggugat pun di lelang Tergugat II.

- d. *Bahwa*, Tergugat III sebagai Pembeli Lelang yang beritikad baik telah mengikuti proses lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



melihat adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilanggar sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan Gugatan Kabur Atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) dan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

- e. *Bahwa*, terlihat jelas dari Gugatan yang diajukan Penggugat tentang upaya Penggugat untuk mencampur-adukkan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dengan demikian maka Gugatan dikategorikan sebagai Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) dan kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).
- f. *Bahwa*, Penggugat di dalam Gugatannya mendalilkan Tergugat III telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum dan meminta ganti rugi lantaran membeli objek lelang namun tidak menjelaskan secara jelas mengenai dasar hukum (*rechts ground*) dari dalil Gugatan tersebut.
- g. *Bahwa*, Penggugat mendalilkan tentang kerugian yang dialami dan meminta ganti rugi secara materil sebesar Rp. 900.000.000,- dan imateril sebesar Rp. 200.000.000,- sebagai akibat dari tanpa menjelaskan mengenai dasar hukum (*rechts ground*) yang jelas tentang perbuatan apa yang Tergugat III langgar. Penggugat juga meminta agar Majelis Hakim Yang Terhormat untuk membatalkan objek lelang.
- h. *Bahwa*, Posita merupakan dasar Gugatan yang dianggap lengkap harus memuat 2 (dua) unsur yaitu “dasar fakta, menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum” **vide. Jurisprudensi MARI Nomor 720K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999** menyatakan “Adanya suatu Petitum dalam Gugatan haruslah didukung adanya Posita yang berkaitan dan menjadi timbulnya petitum itu dalam gugatan, oleh karena tidak ada Posita dasar tentang apa yang menjadi dasar timbulnya petitum itu, akan menjadi surat gugatan kabur dan tidak jelas”.
- i. *Bahwa*, dengan demikian maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan Gugatan Kabur Atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) dan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).



## B. Dalam Pokok Perkara

1. *Bahwa*, semua dalil Eksespsi yang telah Tergugat III sampaikan, mohon kiranya dapat dinyatakan telah termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Pokok perkara ini;
2. *Bahwa*, Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
3. *Bahwa*, dimohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk tidak terkecoh atas Gugatan Penggugat, yang mendalilkan Tergugat I, II, dan III (Para Tergugat) telah melakukan suatu "Perbuatan Melawan Hukum";
4. *Bahwa*, Tergugat III adalah pembeli lelang yang beritikad baik untuk membeli sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6469/Tridaya Sakti, luas 78m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan sebidang tanah beserta bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 6121/Tridaya Sakti seluas 45m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi yang diajukan oleh Pemohon Lelang Tergugat I dan dilaksanakan oleh Tergugat II;
5. *Bahwa*, objek lelang tersebut di beli lantaran rencana perluasan usaha yang akan dilakukan di wilayah Kabupaten Bekasi, sehingga ketika Tergugat III mengetahui objek lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dalam tahap lelang, maka Tergugat III tertarik untuk memiliki objek lelang itu untuk dijadikan aset dan untuk sementara waktu sembari mematangkan rencana usaha di wilayah Kabupaten Bekasi, maka objek lelang akan disewakan terlebih dahulu;
6. *Bahwa*, Tergugat III secara tegas menolak dalil angka 8 dalam Posita Gugatan yang menyatakan bahwa proses pelaksanaan lelang tidak diketahui oleh Penggugat. Terhadap dalil tersebut muncul suatu pertanyaan, bagaimana Tergugat III dapat mengetahui proses penjualan lelang apabila tidak diumumkan? Tergugat III **mensomir** Para Penggugat untuk dapat membuktikan dalil angka 8 dalam positanya. Kehadiran Tergugat III sebagai pembeli objek lelang didasari dengan itikad baik, lelang terbuka bagi siapapun termasuk Penggugat dan tidak ada bermaksud merugikan siapapun.
7. *Bahwa*, Penggugat dalam Posita Gugatan Angka 7 mendalilkan;

*"Bahwa Tergugat I tetap tidak memperdulikan dan tetap mengabaikan keinginan Penggugat, kemudian Tergugat I*

*Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr*



*mengajukan Permohonan untuk melelang asset milik Penggugat kepada Tergugat II, dan Tergugat II melakukan lelang tersebut terhadap asset milik Penggugat, tanpa ada pemberitahuan kepada Penggugat, bahkan Penggugat sudah beberapa kali mengajukan keberatan terhadap lelang tersebut kepada Tergugat II”.*

Dapat dilihat dan ditarik kesimpulan dari dalil yang diajukan bahwa sebenarnya Penggugat telah mengetahui mengenai lelang yang dilakukan, namun mengapa Penggugat mendalilkan bahwa lelang dilaksanakan tanpa diketahui oleh Penggugat dan mengatakan Para Tergugat telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum?

8. *Bahwa*, Penggugat dalam dalil Gugatan angka 9 menyebutkan tentang tidak sah dan batal demi hukum proses balik nama atas;
- sertipikat hak guna bangunan nomor 6469/Tridaya Sakti seluas 78m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi menjadi atas nama PT Bumi Runting Lestari;
  - sertipikat hak guna bangunan nomor 6121/Tridaya Sakti seluas 45m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi menjadi atas nama PT Bumi Runting Lestari;

namun tidak menyebutkan dasar hukum yang menjelaskan alasan tidak sahnya dan batal demi hukumnya proses balik nama yang sudah dilakukan. Proses balik nama adalah prosedur yang lumrah untuk dilaksanakan terhadap suatu Sertipikat sebagai bukti kepemilikan dan hak yang sempurna. Oleh karenanya tidaklah salah apabila Objek Lelang dilakukan proses balik nama ke atas nama PT Bumi Runting Lestari *ic*. Tergugat III karena hak yang melekat padanya berdasarkan Risalah Lelang.

9. *Bahwa*, Tergugat III menolak dalil Posita Gugatan Angka 11 yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III merugikan Penggugat. Proses Lelang dilakukan secara terbuka dan dapat diikuti oleh siapa saja tanpa terkecuali termasuk Penggugat.
10. *Bahwa*, Tergugat III adalah Pembeli Lelang yang beritikad baik untuk mengikuti proses dan prosedur lelang yang berlaku sehingga kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat tidak menjatuhkan suatu Putusan yang



memberatkan atau merugikan Tergugat III sebagai pembeli lelang karena tidak adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang Tergugat III lakukan dan merugikan Penggugat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan mengambil keputusan sebagai berikut:

**A. Dalam Eksepsi**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**B. Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon agar putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo et Bono**).

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 20 Januari 2020 sedangkan pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Duplik pada tanggal 27 Januari 2020 sebagaimana yang termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa walaupun proses mediasi telah gagal namun Majelis Hakim tetap memberikan kesempatan kepada para pihak untuk melakukan perdamaian tanpa prosedur mediasi sampai sebelum putusan diucapkan akan tetapi para pihak tetap tidak mencapai perdamaian.

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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi tentang berwenang atau tidaknya pengadilan negeri cikarang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan kompetensi Relatif, dimana yang berhak untuk mengadili perkara ini adalah wewenang pengadilan Negeri Bekasi sedangkan Tergugat III yang menyatakan Kompetensi Absolut dimana yang berhak mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat I, dan Tergugat II Mengajukan Eksepsi Kewenangan Mengadili (kompetensi Relatif) maka berdasar pasal 118 ayat (1) dan Pasal 114 ayat (1) HIR Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut juga menyertakan bukti Permulaan tentang tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Cikarang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo berupa Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (PMK) Nomor: 00018/LV/0200/PMK/III/2016 tanggal 23 Maret 2016 yang telah disepakati oleh Para Pihak yaitu antara Tergugat I dan Penggugat telah ditentukan choice of forum apabila terjadi sengketa dan/atau perselisihan dikemudian hari. Dalam Pasal 7 ayat (7) tentang Ketentuan lain yang mengikat telah disepakati mengenai Pemilihan Domisili Hukum, sehingga secara utuh Pasal tersebut berbunyi Mengenai perjanjian ini dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, PPU memilih domisili tetap dan seumumnya di Kantor Pengadilan Negeri Kota Bekasi;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kompetensi Relatif Penggugat telah mengajukan Tanggapan/Replik yang pada pokoknya menyatakan Penggugat dengan tegas menolak dalil-dalil para Tergugat yang tidak memiliki dasar sama sekali, para Tergugat tidak cermat dalam mempelajari isi dan maksud gugatan Penggugat sehingga telah salah memahami pokok gugatan dalam perkara ini serta merupakan sangkalan yang tidak ratio logich yang sudah memasuki pokok perkara sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut para tergugat tetap pada dalil-dalil semula sebagaimana telah disampaikan dalam Eksepsi dan Jawaban dan menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat;

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tangkisan/eksepsi mengenai Kompetensi Relatif yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Cermati Eksepsi yang diajukan oleh tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya adalah Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat dikarenakan Hubungan keperdataan antara Penggugat dan Tergugat terjadi berdasarkan berupa Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (PMK) Nomor: 00018/LV/0200/PMK/III/2016 tanggal 23 Maret 2016 yang telah disepakati oleh Para Pihak yaitu antara Tergugat I dan Penggugat telah ditentukan choice of forum apabila terjadi sengketa dan/atau perselisihan dikemudian hari. Dalam Pasal 7 ayat (7) tentang Ketentuan lain yang mengikat telah disepakati mengenai Pemilihan Domisili Hukum, sehingga secara utuh Pasal tersebut berbunyi Mengenai perjanjian ini dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, PPU memilih domisili tetap dan seumumnya di Kantor Pengadilan Negeri Kota Bekasi. Dengan adanya kesepakatan pemilihan domisili hukum antara Penggugat dan Tergugat apabila terjadi perselisihan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian diatas dengan demikian kedua belah pihak secara tegas memilih domisili hukum yang tetap pada kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Bekasi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Cermati Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Cikarang berdasarkan obyek sengketa berupa Tanah dengan sertifikat hak guna bangunan Nomor : 6469, luas : 78 m<sup>2</sup>, atas nama YULIA DERITA,, Desa Tridaya sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi dan Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6121 luas 45 m<sup>2</sup>. A.n YULIA DERITA, Desa Tridaya Sakti, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi berada diwilayah hukum Pengadilan Negeri Cikarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 118 ayat (1) HIR yang berwenang mengadili suatu perkara perdata adalah Pengadilan Negeri yang meliputi tempat tinggal Tergugat (actor sequitor forum rei), setelah Majelis hakim cermati bahwa Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III kesemuanya berdomisili di wilayah Kota Bekasi dimana kewenangan mengadili adalah Pengadilan Negeri Bekasi sedangkan Obyek yang berada diwilayah hokum Pengadilan Negeri Cikarang Majelis Hakim berpendapat bahwa Obyek sengketa tersebut merupakan Jaminan dari Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (PMK) Nomor: 00018/LV/0200/PMK/III/2016 tanggal 23 Maret 2016 yang telah

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2019/PN Ckr

#### 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)



disepakati oleh Para Pihak yaitu antara Tergugat I dan Penggugat, sedangkan dalam perjanjian tersebut Dalam Pasal 7 ayat (7) tentang Ketentuan lain yang mengikat telah disepakati mengenai Pemilihan Domisili Hukum, sehingga secara utuh Pasal tersebut berbunyi Mengenai perjanjian ini dan segala akibat hukum dan pelaksanaannya, PPU memilih domisili tetap dan seumumnya di Kantor Pengadilan Negeri Kota Bekasi;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan yuridis tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pengadilan negeri cikarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan penggugat dalam perkara perdata nomor : 203/Pdt.G/2019/PN.Ckr, dan oleh karenanya dalil eksepsi kompetensi Relatif dari Tergugat I dan Tergugat II dinilai beralasan menurut hukum, sehingga menurut Majelis Hakim Eksepsi Kompetensi Relatif Tergugat I dan Tergugat II haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena eksepsi kompetensi Relatif tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka Eksepsi Tergugat III tentang Kompetensi Absolut serta Eksepsi lainnya dari Para Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut serta pemeriksaan perkara ini tidak perlu dilanjutkan karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Cikarang;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini tidak perlu dilanjutkan dan Penggugat berada pada pihak yang kalah, oleh karenanya Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini.

Memperhatikan Pasal 118 ayat (1) HIR, UU RI Nomor 51 Tahun 2009 Tentang perubahan kedua atas UU RI Nomor 5 Tahun 1986 serta ketentuan-ketentuan Hukum lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cikarang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.071.000,00 (satu juta tujuh puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Senin, tanggal 17 Februari 2020, oleh kami, Muhammad Nafis, S.H., sebagai Hakim Ketua, Chandra Ramadhani, S.H,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H, dan Ahmad Faisal. M, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 24 Februari 2020 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Evi Setia Permana, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Chandra Ramadhani, S.H, M.H

Muhammad Nafis, S.H

Ahmad Faisal. M, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Evi Setia Permana, S.H

## Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK	Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp. 942.000,00
4. Biaya PNBP	Rp. 20.000,00
6. Redaksi	Rp. 10.000,00
8. Materai	Rp. 6.000,00 +
Jumlah	Rp.1.067.000,00
(satu juta enam puluh tujuh ribu rupiah).	