



**P U T U S A N**

**Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Dewi Saraswati**, berkedudukan di Jalan Rama II Blok I-II No. 16 B Keluraan Nusa Jaya Kec. Karawaci Kotamadya Kota Tangerang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Raymond, SH dan Dita Andika Bhaskara Putra, SH. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat Reymond & Partners, yang beralamat di Ruko CBD Citragrand Cububur FR I no. 33 Jatinegara Kota Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 4 Februari 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 23 Februari 2021. sebagai **Penggugat**

Lawan:

1. **PT BPR Tata Karya**, berkedudukan di jl jembatan 3 rt 01/rw 16 kompleks 35a-b, Penjaringan, Penjaringan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Laurendcius P Sitompul, SH dan James Sitompul, SH Dan Jatendra Hutabarat, Para advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HPS LAWYERS, beralamat di Gedung Yarni R-410 Jl. Proklamasi No. 44 Menteng Jakarta Pusat 10320 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 April 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 7 Februari 2021 nomor 448/SK.Pdt/2021/PN Cbi sebagai **Tergugat I**;
2. **PT BPR Daya Arta**, berkedudukan di jl mangga dua raya no 29, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta dalam hal ini

Halaman 1 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



memberikan kuasa kepada Laurendcius P Sitompul, SH dan James Sitompul, SH Dan Jatendra Hutabarat, Para advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HPS LAWYERs, beralamat di Gedung Yarni R-410 Jl. Proklamasi No. 44 Menteng Jakarta Pusat 10320 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 April 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 7 Februari 2021 nomor 449/SK.Pdt/2021/PN Cbi, sebagai **Tergugat II**;

**3. PT Multi Sembada Dana**, berkedudukan di Jl batu ceper No 36 Rt 01 rw 02 Lantai I, Kelurahan Kebon Kelapa, Gambir, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Laurendcius P Sitompul, SH dan James Sitompul, SH Dan Jatendra Hutabarat, Para advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HPS LAWYERs, beralamat di Gedung Yarni R-410 Jl. Proklamasi No. 44 Menteng Jakarta Pusat 10320 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 April 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 7 Februari 2021 nomor 447/SK.Pdt/2021/PN Cbi sebagai **Tergugat III**;

**Kepala Kantor KPKNL Tangerang**, bertempat tinggal di Jl Taman Makam Pahlawan taruna, Kel. Suka Asih, Tangerang, Kota Tangerang, Banten , sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 9 Februari 2021 dalam Register Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:  
Adapun dasar dan alasan gugatan ini adalah sebagai berikut

*Halaman 2 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 224 m2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No: 660/Bojong Jaya dan Gambar situasi No 583/1996 tanggal 13 Februari 1996 yang terletak di Provinsi Banten Kota Tangerang kecamatan Karawaci Kelurahan Bojong Jaya dikenal sebagai jalan Komplek Ligamas Regensi C 3/20 Kelurahan Bojong Jaya Tangerang Banten
2. Vide Buki P-1, Bahwa Pada hari rabu tanggal 13 desember 2017 penggugat telah mengadakan Perjanjian Kredit sebesar Rp. 1.800.000.000 perjanjian Kredit No 155/BPR-TKI/PK/XII/2017 dan dibuat akta perjanjian kredit sindikasi No.58 dengan Tergugat I sebesar Rp.900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah), Tergugat II Sebesar Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah), tergugat III Rp 500.000.000 (limaratus juta rupiah)
3. Bahwa pada tanggal: 13 Desember 2017 telah dilaksanakannya perjanjian Kredit No 155/BPR-TKI/PK/XII/2017 dan dibuat akta perjanjian kredit sindikasi No 58 dihadapan Notaris Herry Sosiawan SH,MH terhitung tanggal 13 desember 2017 sampai dengan jatuh tempo 13 desember 2022 berakhir 60(enampuluh) bulan.
4. Vide Bukti P2 Bahwa selanjutnya TERGUGAT telah membayarkan cicilan hutangnya sebesar
5. Bahwa pada tanggal 13 Juli 2020 Dewi Saraswati selaku Debitur/Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan hutang kepada penjamin Hak Tanggungan I nomor terhadap TERGUGAT I,TERGUGAT II,TERGUGAT III
6. VIDE BUKTI P-3 bahwa Pada tanggal 31 agustus 2020 TERGUGAT I,TERGUGAT I DAN TERGUGAT III lewat kuasa hukumnya HPS Law Office mengajukan SOMASI PERTAMA kepada PENGUGAT untuk membayar hutang dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Hutang Pokok : Rp1.448.840.984 (satu milyar empat ratus empat puluh delapan juta delapan ratus empat puluh ribu sembilan ratus delapan puluh empat rupiah).
  - b. Bunga : Rp. 186.194.694 (seratus delapan puluh enam juta seratus sembilan puluh empat ribu enam ratus sembilan puluh empat rupiah).
  - c. Denda : Rp. 196.350.000 (seratus sembilan puluh enam juta tigaratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 3 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan meminta PENGGUGAT untuk menyelesaikannya segala kewajiban tersebut diatas.

7. VIDE bukti P-4a bahwa PENGGUGAT telah membyar senilai kurang lebih Rp.1.080.000.000 (satu milyar delapan puluh juta rupiah terlampir bukti pembayaran.

8. Vide Bukti P-4b bahwa PENGGUGAT dengan itikad baik membalas/menjawab surat somasi dari Kuasa Hukum PARA TERGUGAT lewat SURAT PERMOHONAN RESTRUKTURISASI /KERINGANAN KREDIT pada tanggal 25 September 2020 Yang isinya PENGGUGAT meminta untuk dapat dilakukannya restrukturisasi kredit lewat penundaan pembayaran, balon payment, dan restruktur kredit yang dianggap baik.

9. VIDE BUKTI P-5a bahwa sebelumnya PENGGUGAT telah memberitahu bahwa kemacetan terjadi merupakan efek domino dari perusahaan tempat PENGGUGAT bekerja belum membayar dikarenakan pandemi CORONA VIRUS yang mengganggu stabilitas financial perusahaan. Ini dibuktikan dalam SURAT PERNYATAAN KERJA tanggal 14 september 2020 No.33/HR-MIS/IX/2020 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT benar belum menerima gaji sejak Maret 2020.

10. VIDE BUKTI P-5B Bahwa Peraturan OJK NO 11/PERATURAN OJK NO 11/POJK.03/2020 tentang stimulus perekonomian nasional sebagai kebijakan Conterycyilical dampak Penyebaran Corona Virus Disaese bahwa kreditur yang terkena dampak dapat mengajukan penundaan pembayaran/resrukturisasi telah kami ajukan acuan.

11. VIDE BUKTI P-6 Bahwa pada tanggal 07 Oktober 2020 TERGUGAT lewat Kuasa hukumnya mengirimkan undangan untuk hadir pada hari jumat 16 oktober 2020 untuk bermediasi soal restruktur.namun di reschedule menjadi 19 oktober 2020

12. VIDE BUKTI P-7 bahwa pada tanggal 19 oktober 2020 PENGGUGAT dan kami selaku KUASA HUKUM PENGGUGAT hadir di kantor KUASA HUKUM TERGUGAT untuk bermediasi yang di cantumkan dalam NOTULEN MEETING DEBITUR DEWI SARASWATI. Yang pada intinya PIHAK TERGUGAT meminta PENGGUGAT MENDATANGANI AKTAAYDA, dan menolak restruktur kredit.

13. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan beberapa 3 (tiga) opsi yaitu menjual bersama asset tersebut,menunggu penjualan asset

Halaman 4 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perusahaan untuk membayarkan gaji PENGUGAT, dan meminta restruktur untuk membayar Rp.500.000 (lima ratus ribu) setiap bulannya sambil menunggu opsi diatas. Kami meminta waktu 6 (enam) bulan untuk melunasi hutang-hutang PENGUGAT. VIDE BUKTI P-5b

14. Bahwa opsi dari pada PENGUGAT DITOLAK oleh TERGUGAT dan tidak berdasarkan VIDE BUKTI P-5b

15. VIDE BUKTI P-8a Bahwa pada tanggal 12 November 2020 TERGUGAT I telah mengajukan permohonan lelang melalui KPKNL, PERJANJIAN KREDIT BELUM BERAKHIR TANGGAL 13 DESEMBER 2022 60 Bulan Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1822/WKN.06/KNL 03 2020

16. VIDE BUKTI P-8b Bahwa harga lelang yang ditetapkan dibawah harga pasar sesuai dengan hasil Appraisal KJPP RUKY SAFRUDIN dan Rekan RSR-K/ST.020221.03 adalah senilai Rp.3.362.000.000 (tiga milyar tiga ratus enam puluh dua juta rupiah)

17. Bahwa tergugat I TELAH MELAKUKAN PERBUATAN HUKUM SEHARUSNYA MEGAJUKAN LELANG SEBELUM JANGKA WAKTU KREDIT BERAKHIR 60 Bulan, maka perjanjian tersebut tidak seimbang bagi salah satu pihak **PERJANJIAN KREDIT BUKTI VIDE P- I**

18. BERDASARKAN PASAL 1759 BW, BAHWA ORANG YANG MEMINJAMKAN TIDAK DAPAT MEMINTA KEMBALI APA YANG TELAH DIPINJAMKAN SEBELUM LEWAT waktu yang ditentukan dalam perjanjian ITU **PERJANJIAN KREDIT VIDE BUKTI P-I**

19. Berdasarkan Pasal 1265 BW jika suatu perjanjian itu adanya pelanggaran, maka Perjanjian Kredit tersebut Batal Demi Hukum **PERJANJIAN KREDIT VIDE BUKTI P-I**

20. VIDE BUKTI P-9A BAHWA LIMIT HARGA LELANG YANG DIAJUKAN TERGUGAT I SEBESAR Rp.2.963.500.000 bukan berdasarkan Harga pasar

21. VIDE Bukti P-9B Bahwa lelang dibawah harga pasaran tidak berdasarkan Azas kepatuhan dan azas keadilan, KARENA HAL ITU MERUGIKAN DEBITUR, sebagai penggugat **Penetapan lelang Nomor S-1822/WKN.06/KNL 03 2020 VIDE BUKTI P-8a**

22. Bahwa Tergugat I TELAH MELANGGAR PERJANJIAN, DENGAN KATEGORI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, YAITU TELAH MENGAJUKAN PELELANGAN SEBELUM WAKTU PERJANJIAN ITU BELUM BERAKHIR.

Halaman 5 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### Disclaimer

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





23. WALAUPUN DALAM PERJANJIAN TERSEBUT ADA KLAUSAL LAIN TENTANG BERAKHIRNYA PERJANJIAN, MAKA PERJANJIAN ITU DAPAT DINILAI DALAM KEADAAN YANG TIDAK SEIMBANG BAGI SALAH SATU PIHAK.

24. BAHWA PASAL 1759 BW, BAHWA ORANG YANG MEINJAMKAN TIDAK DAPAT MEMINTA KEMBALI APA YANG TELAH DIPINJAMKAN SEBELU LEWAT WAKTU YANG DITENTUKAN DALAM PERJANJIAN ITU.

25. BAHWA BANK BPR TATA KARYA INDONESIA (TERGUGAT I) BERDASARKAN PASAL 1265 BW JIKA SUATU PERJANJIAN ITU ADANYA PELANGGARAN HUKUM DAPAT DIBATALKAN.

26. BAHWA PERMOHONAN PELELANGAN ATAS OBJEK TERSEBUT SECARA LEGAL STANDING TIDAK SAH DAN BATAL DEMI HUKUM

27. **VIDE BUKTI P-10** BAHWA atas tindakan dari PARA TERGUGAT menyebabkan PENGUGAT mengalami tekanan yang hebat hingga harus dilakukan rawat jalan surat keterangan rawat jalan oelh DR Leonardi A Goenawan SpKJ

28. Berdasarkan uraian diatas, maka akibat perbuatan PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT, mengakibatkan Pengugat mengalami kerugian materill dan imaterill yang sangat besar.

A. Adapun rincian kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum PARA tergugat dan turut tergugat adalah sebagai berikut:

a. KERUGIAN MATERIL

PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT telah melakukan lelang atas tanah dan bangunan tersebut dibawah harga pasar sehingga PENGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp.3.362.000.000 (tiga milyar tiga ratus enam puluh dua juta rupiah)

b. KERUGIAN IMATERIL

Akibat perbuatan PARA TERGUGAT sebagaimana diuraikan diatas PENGUGAT menderita kerugian imateril berupa kehilangan kehormatan dan nama baik sehingga PENGUGAT mengalami tekanan psikologi sampai harus membutuhkan tindakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

medis.sehingga wajar apabila dihitung sebesar Rp.1.000.000.000 (tiga milyar rupiah)

Sehingga total kerugian yang diderita oleh PENGUGAT akibat Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT sebesar Rp 4.362.000.000 (empat milyar tiga ratus enam puluh dua juta rupiah) dan harus dibayar secara tanggung renteng kepada PENGUGAT secara tunai dan seketika.

**B.** Berdasarkan uraian diatas, maka PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwa seluruh rangkaian perbuatan PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum (*on rechtmatige dead*)

**C.** Menetapkan bahwa Tanah dan bangunan seluas 224 m2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No: 660/Bojong Jaya dan Gambar situasi No 583/1996 tanggal 13 Februari 1996 yang terletak di Provinsi Banten Kota Tangerang kecamatan Karawaci Kelurahan Bojong Jaya dikenal sebagai jalan Komplek Ligamas Regensi C 3/20 Kelurahan Bojong Jaya Tangerang Banten Adalah **Tanah Sengketa**

**D.** Menetapkan hutang PENGUGAT adalah sebagai berikut. Hutang 1.800.000.000 (Satu milyar delapan ratus juta rupiah) **VIDE BUKTI P-3** -1.080.000.000 (satu milyar delapan puluh juta rupiah) **VIDE BUKTI P-8b**(= Rp720.000.000 (tujuh ratus juta rupiah)

**E.** Menetapkan jangka waktu pembayaran Hutang maximal tersebut selama 360 hari dari gugatan ini dilayangkan dari nilai Hutang PENGUGAT sebesar Rp720.000.000 (tujuh ratus juta rupiah)

**F.** Menghukum PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada penggugat Sebesar Rp. 4.362.000.000 (empat milyar tiga ratus enam puluh dua juta rupiah)

**G.** Menghukum PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom ) setiap bulan keterlambatan sebesar Rp.100.000.000

**H.** Bahwa PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Cibinong yang memeriksa dan mengadili dan memutus perkara ini memerintahkan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II,TERGUGAT III, DAN TURUT TERGUGAT mencabut/menurunkan

Halaman 7 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

papana reklame lelang, sampai dengan putusan atas perkara ini, mempunyai hukum yang tetap (in kracht van gewisdje)

**I.** Selanjutnya untuk menghindarkan gugatan in isiloir (sia-sia) menjamin dapat dilaksanakan putusan dalam perkara ini dan untuk menghindari langkah antisipasi perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT memindah tangankan atau mengasingkan objek sengketa selama proses persidangan berlangsung serta menghindari terjadinya sengketa baru dari pihak lain maka cukup beralasan bagi PENGUGAT berdasarkan ketentuan pasal 227 HIR/261 R.bg Penggugat mengajukan permohonan peletakan Sita jaminan (conserveitoir Beslag) terhadap tanah dan Bangunan seluas 224 m2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No: 660/Bojong Jaya dan Gambar situasi No 583/1996 tanggal 13 Februari 1996 yang terletak di Provinsi Banten Kota Tangerang kecamatan Karawaci Kelurahan Bojong Jaya dikenal sebagai jalan Komplek Ligamas Regensi C 3/20 Kelurahan Bojong Jaya Tangerang Banten milik PENGUGAT yang berada dalam penguasaan Tergugat I

**J.** Memutuskan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No: 660/Bojong Jaya dan Gambar situasi No 583/1996 tanggal 13 Februari 1996 yang terletak di Provinsi Banten Kota Tangerang kecamatan Karawaci Kelurahan Bojong Jaya dikenal sebagai jalan Komplek Ligamas Regensi C 3/20 Kelurahan Bojong Jaya Tangerang Banten dalam Status Quo

**K.** Melarang PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT atau pihak lainnya yang mendapat kuasa atasnya untuk menguasai, menempati mengambil keuntungan atas tanah tersebut sampai dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde)

**L.** Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No: 660/Bojong Jaya dan Gambar situasi No 583/1996 tanggal 13 Februari 1996 yang terletak di Provinsi Banten Kota Tangerang kecamatan Karawaci Kelurahan Bojong Jaya dikenal sebagai jalan Komplek Ligamas Regensi C 3/20 Kelurahan Bojong Jaya Tangerang Banten

**M.** Agar terhindar dari kerugian yang semakin besar bagi penggugat, maka kami mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadila Kelas I A Kota Bandung yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwa terhadap putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih

*Halaman 8 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu mesiki PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT mengajukan upaya hukum banding, verzet, kasasi (uit Voerbaar bji voerradd):

**N.** Menghukum PARA TERGUGAT DAN PARA TURUT TERGUGAT untuk patuh dan taat pada putusan ini

## DALAM PROVISI

**1.** Menyatakan sah dan berharga peletakan Sita jaminan (Consevertoir Beslag) terhadap

terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No: 660/Bojong Jaya dan Gambar situasi No 583/1996 tanggal 13 Februari 1996 yang terletak di Provinsi Banten Kota Tangerang kecamatan Karawaci Kelurahan Bojong Jaya dikenal sebagai jalan Komplek Ligamas Regensi C 3/20 Kelurahan Bojong Jaya Tangerang Banten milik PENGGUGAT berada dibawah penguasaan PARA TERGUGAT

**2.** Menyatakan terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No: 660/Bojong Jaya dan Gambar situasi No 583/1996 tanggal 13 Februari 1996 yang terletak di Provinsi Banten Kota Tangerang kecamatan Karawaci Kelurahan Bojong Jaya dikenal sebagai jalan Komplek Ligamas Regensi C 3/20 Kelurahan Bojong Jaya Tangerang Banten dalam Status Quo

**3.** Melarang PARA TERGUGAT ataupun lainnya yang mendapat kuasa atasnya untuk menguasai, menempati, mengambil keuntungan atas tanah dan bangunan tersebut melakukan pengalihan hak, jual-beli/lelang atau dalam bentuk apapun, terhadap terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No: 660/Bojong Jaya dan Gambar situasi No 583/1996 tanggal 13 Februari 1996 yang terletak di Provinsi Banten Kota Tangerang kecamatan Karawaci Kelurahan Bojong Jaya dikenal sebagai jalan Komplek Ligamas Regensi C 3/20 Kelurahan Bojong Jaya Tangerang Banten sampai dengan adanya putusan yang telah berkeuatan hukum tetap. (in kracht van gewijsde)

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan mengacu pada ketentuan HIR, peraturan perundang-undangan yang berlaku serta azas keadilan dan kepatutan dengan berdasarkan Ketehunan Yang Maha Esa, maka PENGGUGAT selaku subjek hukum yang beritikad baik, pencari keadilan mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negri Kelas I-A cibinong Tangerang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut

Halaman 9 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI

Mengabulkan Provisi PENGUGAT seluruhnya

## DALAM POKOK PERKARA

## PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT seluruhnya tanpa terkecuali
2. Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (on rechtmatige dead)
3. Menghukum PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada PENGUGAT sebesar Rp 4.362.000.000 (empat milyar tiga ratus enam puluh dua juta rupiah)
4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang Paksa (dwangsom) setiap bulanya sebesar 100.000.000. (seratus juta rupiah)
5. Menyatakan sah dan berharga peletakan Sita jaminan (cosevetorir beslag) terhadap terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No: 660/Bojong Jaya dan Gambar situasi No 583/1996 tanggal 13 Februari 1996 1996 yang terletak di Provinsi Banten Kota Tangerang kecamatan Karawaci Kelurahan Bojong Jaya dikenal sebagai jalan Komplek Ligamas Regensi C 3/20 Kelurahan Bojong Jaya Tangerang Banten yang berada dibawah penguasaan Tergugat III
4. Melarang PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT ataupun lainnya yang mendpat kuasa atasnya untuk menguasai, menempati, megambil keuntungan atas tanah dan bangunan tersebut melakukan pengalihan hak, jual-beli/lelang atau dalam bentuk apapun, terhadap terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No: 660/Bojong Jaya dan Gambar situasi No 583/1996 tanggal 13 Februari 1996 1996 yang terletak di Provinsi Banten Kota Tangerang kecamatan Karawaci Kelurahan Bojong Jaya dikenal sebagai jalan Komplek Ligamas Regensi C 3/20 Kelurahan Bojong Jaya Tangerang Banten sampai dengan adanya putusan yang telah berkeuatan hukum tetap. (in kracht van gewijsde)
6. Menyatakan putusan atas gugatan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar Bij Vooraad);

Halaman 10 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT untuk patuh dan taat pada putusan ini.

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Subsida

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri IA Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo Et Bono). Terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II & Turut Tergugat I *masing-masing hadir menghadap Kuasanya tersebut*. Sedangkan, untuk Turut Tergugat *tidak hadir dan juga tidak menyuruh orang lain sebagai kuasanya atau wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan*. Meskipun kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sehingga pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat tersebut (secara kontradiktor atau *op tegenspraak*);

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rizky Mubarak Nazario, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator, melalui Penetapan Majelis Nomor 216/Pen.Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 5 Januari 2021;;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Januari 2021 pada pokoknya *menerangkan* upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa **Tergugat I dan Tergugat II** dan Tergugat telah memberikan **JAWABAN** yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Para Tergugat.



2. Bahwa Gugatan Penggugat adalah bentuk **vexatious litigation**<sup>1</sup> karena gugatan diajukan dengan itikad buruk, tanpa alasan dan dasar hukum yang sah, dan patut diduga untuk mengganggu dan menghambat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang akan dilakukan oleh Para Tergugat terhadap jaminan kredit Penggugat.

Dengan harapan Yang Mulia Majelis Hakim dapat memperoleh gambaran yang terang dan jelas mengenai fakta bahwa Gugatan Penggugat merupakan suatu gugatan yang *vexatious*, bersama ini kami sampaikan secara ringkas duduk perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat sebagai berikut :

1. Penggugat meminjam uang kepada Para Tergugat yang bersindikasi/bergabung sesuai dengan **Perjanjian Kredit No. 155/BPR-TKI/PK/XII/2017**, yang dikuatkan dengan **Akta Perjanjian Kredit No. 58**, tertanggal 13 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., MH., Notaris di Tangerang dengan **nilai pinjaman Penggugat sebesar Rp.1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah)** dengan rincian plafond Rp 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) dari Tergugat I, Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat II dan Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dari Tergugat III.
2. Bahwa ternyata Penggugat gagal memenuhi kewajiban pembayaran dalam perjanjian kredit sehingga Penggugat diperingatkan melalui Surat Peringatan sebanyak 4 (empat) kali oleh Tergugat I dan sebanyak 2 (dua) kali oleh Kuasa Hukum Para Tergugat, namun Penggugat tetap lalai melaksanakan kewajibannya;
3. Bahwa dengan kondisi Penggugat yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya tersebut, maka sesuai dengan Akta kredit, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan peraturan perundang-undangan terkait tentang hak tanggungan, Para Tergugat sebagai leader sindikasi dan anggota sindikasi akan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan, namun kemudian timbul gugatan *a quo* yang menghambat pelaksanaan lelang

<sup>1</sup> Menurut *Black's Law Dictionary*, yang dimaksud dengan *vexatious litigation* adalah, "*Lawsuit instituted maliciously and without good cause*", yang terjemahan tidak resminya adalah, "**Gugatan yang diajukan dengan itikad buruk (jahat) dan tanpa alasan yang benar.**"

Adapun *Gilbert's Law Summaries* mendefinisikan *vexatious litigation* sebagai, "*Proceeding instituted which is not bona fide, but which is instituted without probable cause, maliciously or intended to harass the opponent*", yang terjemahan tidak resminya adalah, "**Upaya hukum dilaksanakan secara tidak jujur, tanpa alasan yang sah, dengan itikad buruk (jahat) atau dimaksudkan untuk mengganggu pihak lawan**"



eksekusi hak tanggungan dimaksud karena saat ini objek hak tanggungan sedang dalam proses lelang melalui KPKNL Tangerang;

4. Bahwa berdasarkan kronologis di atas diduga kuat gugatan *a quo* merupakan gugatan yang diajukan dengan itikat buruk dan penuh rekayasa guna menghambat pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan karena Penggugat sangat menyadari bahwa dirinya telah melakukan ingkar janji dan konsekuensi dari ingkar janji yang dilakukan adalah objek jaminan yang dijaminakan kepada Para Tergugat akan dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan.

Bahwa selanjutnya Para Tergugat menyampaikan Eksepsi dan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**I. PENGADILAN NEGERI CIBINONG TIDAK BERWENANG MENGADILI SECARA RELATIF SEBAB PARA PIHAK TELAH MEMILIH DOMISILI HUKUM PADA PENGADILAN NEGERI TANGERANG – *RELATIVE COMPETENTIE***

1. Bahwa mencermati isi gugatan, Penggugat pada pokoknya mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Tergugat yang **dititikberatkan pada proses lelang terhadap Objek Hak Tanggungan**, sebagaimana ditegaskan dalam angka 4 petitem Perubahan Gugatan sebagai berikut:

***“Melarang TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT ataupun lainnya yang mendapat kuasa atasnya untuk menguasai, menempati, mengambil keuntungan atas tanah dan bangunan tersebut, melakukan pengalihan hak jual beli/lelang atau dalam bentuk apapun, terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 660/Bojong Jaya dan Gambar Situasi No. 583/1996 tanggal 13 Februari 1996 yang terletak di Provinsi Banten Kota Tangerang Kecamatan Karawaci Kelurahan Bojong Jaya dikenal sebagai jalan Komplek Ligamas Regensi C 3/20 Kelurahan Bojong Jaya Tangerang Banten***





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)”

2. Oleh karena gugatan a quo dititikberatkan pada Objek Hak Tanggungan (Proses Lelang), maka sudah seharusnya gugatan a quo berpedoman perjanjian *accessoirnya* yaitu pada **Akta Pemberian Hak Tanggungan**, sebagaimana dipersyaratkan dalam **Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** (selanjutnya disebut “**UU Hak Tanggungan**”) sebagai berikut (kutipan),

*“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”*

3. Bahwa merujuk pada Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 774/2017 tertanggal 18 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Herry Sosiawan, S.H. (selanjutnya disebut “**APHT No. 774/2017**”), ternyata **para pihak telah memilih domisili hukum pada Kantor Panitera PENGADILAN NEGERI TANGERANG**, sebagaimana dinyatakan dalam **Pasal 4 APHT No. 774/2017** sebagai berikut :

*“Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Tangerang.”*

4. Bahwa mengenai Domisili Pilihan tersebut, **M Yahya Harahap** dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, pada halaman 436, menjelaskan:

*“Para pihak boleh menyepakati salah satu PN yang diberi wewenang secara relative untuk menyelesaikan sengketa yang timbul diantara mereka. Dalam hal demikian, terdapat dua kompetensi relative yang dimanfaatkan , yaitu :*

- *bisa berdasarkan patokan actor sequitur forum rei; atau*
- *dapat diajukan ke PN yang dipilih berdasarkan kesepakatan domisili pilihan*

***Apabila gugatan yang diajukan menyimpang dari patokan itu, tergugat dapat mengajukan eksepsi atas alasan PN pemeriksa tidak berwenang.***

Halaman 14 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



5. Bahwa nyatanya, gugatan *a quo* tidak diajukan berdasarkan patokan *actor sequitur forum rei* yaitu: Domisili Tergugat I di Jakarta Utara, Domisili Tergugat II di Jakarta Pusat, Domisili Tergugat III di Jakarta Pusat, Domisili Turut Tergugat di Kota Tangerang. Tidak pula diajukan ke Domisili Pilihan yaitu Pengadilan Negeri Tangerang sesuai Pasal 4 APHT No. 774/2017;
6. Berdasarkan uraian di atas, sangat beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan **PENGADILAN NEGERI CIBINONG TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO.**

**II. GUGATAN KURANG PIHAK KARENA TIDAK MENARIK NOTARIS & PPAT HERRY SOSIAWAN, S.H., M.H. SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN - PLURIUM LITIS CONSORTIUM**

7. Bahwa secara terang benderang dan tegas di dalam angka 3 posita gugatan, Penggugat mendalilkan “Bahwa pada tanggal 13 Desember 2017 telah dilaksanakan **Perjanjian Kredit No.155/BPR-TKI/PK/XII/2017** dan dibuat **Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 58, dihadapan Notaris Herry Sosiawan, SH, MH** terhitung tanggal 13 Desember 2017 sampai dengan jatuh tempo 12 Desember 2022 berakhir 60 (enam puluh) bulan”;
- Oleh karena Penggugat secara sadar telah membuat Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 58 tanggal 13 Desember 2017 yang **dibuat dihadapan Notaris Herry Sosiawan, SH., MH.**, maka sudah seharusnya Penggugat menarik **Notaris Herry Sosiawan, S.H., M.H.**, selaku pejabat yang membuat Akta Kredit sebagai **Pihak** dalam perkara *a quo*;
8. Selain itu, karena gugatan *a quo* dititikberatkan pada Objek Hak Tanggungan yang diikat melalui **APHT No. 774/2017** yang dibuat di hadapan **Notaris & PPAT Herry Sosiawan, S.H., M.H.**, maka sudah sepatut dan selayaknya Penggugat menarik **Notaris & PPAT Herry Sosiawan, S.H., M.H.** sebagai **Pihak** dalam perkara *a quo*;
9. Tidak dapat diterimanya suatu gugatan akibat kurang pihak merupakan suatu kaidah hukum yang telah banyak diterapkan dalam Putusan Mahkamah Agung dan merupakan Doktrin Ahli sebagai berikut:

*Halaman 15 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 78K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan,

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

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 151K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975, yang menyebutkan:

***"Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (Plurium litis consortium), maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai tergugat."***

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1078.K/Sip/1972, tanggal 11 Nopember 1975, yang menyebutkan:

***"Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak."***

- M Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, pada halaman 112, menjelaskan,

***"apabila pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, atau masih ada orang yang mesti ikut ditarik sebagai tergugat oleh karena itu gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya."***

10. Berdasarkan uraian di atas maka sangat beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan **menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formil berupa kurang pihak (*plurium litis consortium*).**

**III. GUGATAN PARA PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG PREMATUR KARENA PROSES LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN BELUM TUNTAS DAN BELUM ADA PEMENANG LELANG - EXCEPTIO DILATORIA**

Halaman 16 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



11. Bahwa Penggugat dalam posita dan petitum gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp 3.362.000.000 (tiga milyar tiga ratus enam puluh dua juta rupiah) akibat Para Tergugat telah melakukan lelang atas tanah dan bangunan di bawah harga pasar.

12. **Faktanya, proses lelang atas objek hak tanggungan dalam perkara a quo belum tuntas dilakukan, belum ditentukan pemenang lelang, terlebih belum terjadi peralihan hak atas objek hak tanggungan, sehingga Para Penggugat belum memiliki alasan ataupun dasar hukum apapun juga untuk menuntut telah terjadinya kerugian akibat pelelangan objek hak tanggungan.**

13. Oleh karena itu, **dalil dan tuntutan Para Penggugat mengenai adanya kerugian akibat terjadinya lelang di bawah harga pasar adalah dalil yang prematur**, sehingga sudah seharusnya Gugatan Para Penggugat dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) oleh Yang Mulia Majelis Hakim.**

14. Bahwa sikap untuk menyatakan suatu gugatan adalah prematur karena belum adanya hak Penggugat untuk menuntut telah diambil dan dipedomani oleh Peradilan Indonesia antara lain sebagaimana dimaksud dalam :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 101K/Sip/1974 tertanggal 23 Maret 1976;
- b. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 127/PDT/2018/PT.DKI tertanggal 28 Mei 2018 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 39/PDT.G/ 2017/PN.JKT.PST tertanggal 11 Juli 2017;
- c. Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang No. 59/Pdt.G/2018/PN.Bkn.

Oleh karenanya sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) oleh Yang Mulia Majelis Hakim.**

#### **IV. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR*)**

Halaman 17 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



***LIBEL) KARENA MENCAMPURADUKKAN GUGATAN WANPRESTASI  
DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM***

15. Pasal 8 RV telah mengatur dengan jelas bahwa pokok-pokok gugatan harus disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*) dan telah menjadi sikap dari Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa dalil gugatan yang mencampuradukkan antara dalil wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tidak dibenarkan dan menyebabkan gugatan menjadi cacat atau *obscur libel*, antara lain dalam Putusan-Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

11.1. Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986, yang memuat kaidah hukum :

*"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus secara terpisah pula."*

11.2. Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997, tanggal 29 Januari 2001, yang memuat kaidah hukum :

*"Penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri"*

11.3. Putusan Mahkamah Agung No. 2452 K/Pdt/2009, tanggal 29 Januari 2009, yang memuat kaidah hukum :

*"Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (Obscur libel)."*

12. Bahwa telah terang dan tegas Gugatan Penggugat diberi judul sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Akan tetapi, apabila mencermati keseluruhan isi gugatan penggugat, khususnya dalam angka 15 s.d 22 posita gugatannya, Penggugat lebih cenderung menguraikan (secara keliru dan tanpa dasar) bahwa Tergugat I telah melakukan Pelanggaran terhadap Perjanjian Kredit (wanprestasi), khususnya dalam angka 22 posita gugatan, yang menyatakan sebagai berikut (kutipan),

Halaman 18 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi





*“Bahwa Tergugat I telah melanggar Perjanjian, dengan kategori melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu telah mengajukan pelepasan sebelum waktu perjanjian itu berakhir.”*

13. Berdasarkan uraian di atas, maka adalah jelas dan tidak terbantahkan bahwa Surat Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*) karena telah **mencampuradukkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**, sehingga sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan **tidak dapat diterima** oleh Yang Mulia Majelis Hakim (*niet ontvankelijke verklaard*).

**V. TERBUKTI DAN TIDAK TERBANTAHKAN BAHWA PENGGUGATLAH YANG JUSTRU TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA DALAM AKTA PERJANJIAN KREDIT NO. 58, SEHINGGA PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO - EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS**

14. Penggugat sendiri dalam Gugatannya telah **mengakui** bahwa Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) dalam memenuhi kewajibannya dalam Akta Perjanjian Kredit No. 58 tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Herry Sosiswan, SH, MH (untuk selanjutnya disebut “**Akta Perjanjian Kredit No 58**”), sebagaimana dalil Penggugat dalam angka 5 posita sebagai berikut (kutipan),

*“Bahwa pada tanggal 13 Juli 2020 Dewi Saraswati selaku Debitur/Penggugat tidak bisa memenuhi kewajiban untuk membayar cicilan hutang kepada penjamin Hak Tanggungan I nomor terhadap TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III.”*

15. Oleh karena pengakuan tersebut merupakan suatu bukti yang sempurna berdasarkan Pasal 1925 KUHPerdara, maka **Pengajuan Gugatan a quo bertentangan dengan prinsip exceptio non adimpleti contractus** yang dikenal dalam doktrin Ahli M Yahya Harahap, dalam bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, halaman 461, yang menjelaskan :



“... dalam perjanjian timbal balik, seseorang tidak berhak mengajukan gugatan apabila ia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.”

16. Dengan demikian, selaku pihak yang belum melaksanakan kewajiban dalam Akta Perjanjian Kredit No. 58, Penggugat telah nyata sama sekali tidak mempunyai hak dan dasar untuk mengajukan gugatan *a quo*, sehingga sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa segala apa yang terurai di dalam Eksepsi, dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan di dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, **kecuali** yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa menanggapi dalil Penggugat pada angka 1 s.d 4, Para Tergugat menyampaikan sebagai berikut:

3.1. Bahwa benar pada tanggal **13 Desember 2017** antara Para Tergugat selaku Kreditur dan Penggugat selaku Debitur telah ditandatangani **Perjanjian Kredit No. 155/BPR-TKI/PK/XII/2017**, yang dikuatkan dengan **Akta Perjanjian Kredit No. 58**, dengan nilai fasilitas kredit sebesar **Rp. 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah)** dengan rincian sebagai berikut:

- a. PT. BPR Tata Karya Indonesia sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah);
- b. PT. BPR Daya Arta sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah);
- c. PT. BPR Multi Sembada Dana sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

3.2. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut, **Penggugat telah memberikan Hak Tanggungan kepada Para Tergugat melalui APHT No. 774/2017** yang pelaksanaannya Peringkat I (Pertama) atas Sertipikat Hak Milik No. 660/Bojong Jaya, surat ukur No. 408/2017 dengan luas tanah 224 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Dewi Saraswati yang beralamat di Victoria Park Residence Blok C.3 Nomor 20, Kecamatan Karawaci, Kelurahan Bojong Jaya,

Halaman 20 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Tangerang, Banten (untuk selanjutnya disebut “**Objek Hak Tanggungan**”);

**3.3.** Dengan demikian Perjanjian Kredit No. 155/BPR-TKI/PK/XII/2017 yang dikuatkan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 58, dan APHT No. 774/2017 tersebut **mengikat bagi Para Tergugat dan Penggugat dan Para Pihak wajib untuk tunduk dan melaksanakan seluruh kewajiban yang dimuat dalam Perjanjian dan Akta tersebut sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.**

**4.** Bahwa menanggapi dalil Penggugat pada angka 5 dan 6 mengenai ketidakmampuan Penggugat dalam melaksanakan kewajiban kredit, Para Tergugat menyampaikan sebagai berikut :

**4.1.** Secara tegas telah diakui oleh Penggugat sendiri, oleh karenanya pengakuan tersebut merupakan suatu bukti yang sempurna berdasarkan Pasal 1925 KUHPerdata, bahwa **Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kredit kepada Para Penggugat**, yang dimuat dalam angka 5 posita sebagai berikut :

*“Bahwa pada tanggal 13 Juli 2020 Dewi Saraswati selaku Debitur/Penggugat tidak bisa memenuhi kewajiban untuk membayar cicilan hutang kepada penjamin Hak Tanggungan I nomor terhadap TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III.”*

Meski telah adanya pengakuan dari Penggugat, Para Tergugat perlu untuk meluruskan fakta mengenai sejak kapan Penggugat lalai dalam melaksanakan kewajiban kreditnya. Sebab nyatanya Penggugat telah lalai dalam membayar angsuran kredit sejak April 2019 dan Tergugat I telah memberikan peringatan-peringatan kepada Penggugat melalui surat sebagai berikut :

- **Peringatan I**, berdasarkan surat No 530/BPR-TKI/DKI/IV/19, dengan jumlah tunggakan sebesar Rp 167.265.000,- (seratus enam puluh tujuh juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah);
- **Peringatan II**, berdasarkan surat No 542/BPR-TKI/DKI/IV/19, dengan jumlah tunggakan sebesar Rp 172.620.000,- (seratus tujuh puluh dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

*Halaman 21 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Peringatan III**, berdasarkan surat No 578/BPR-TKI/DKI/V/19, tanggal 22 Mei 2019 dengan dengan jumlah tunggakan sebesar Rp 236.775.000,- (dua ratus tiga puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), untuk 4 (empat) bulan angsuran bulan Februari s.d Mei 2019;
- **Surat Pemberitahuan Lelang (SPL)**, berdasarkan surat No:679/BPR-TKI/DKI/VII/19, tanggal 18 Juli 2019 dengan tetap memperingatkan kewajiban untuk membayar total sebesar Rp 341.395.000,- (tiga ratus empat puluh satu juta tiga ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah);
- **Peringatan III**, berdasarkan Surat No : 163/BPR-TKI/SP/III/20 tanggal 06 Maret 2020 dengan jumlah tunggakan sebesar Rp 414.730.000 (empat ratus empat belas juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah).

**4.2.** Penggugat telah pula mengakui adanya **iktikad baik dari Para Tergugat** melalui Kuasa Hukumnya, HPS Law Office, yang telah memberikan peringatan (somasi) dan memberikan waktu yang cukup kepada Penggugat untuk membayar utangnya tersebut, melalui :

- a. Somasi Pertama No. 137/HPS-PS/VIII/2020, tertanggal 31 Agustus 2020;
- b. Somasi Kedua No. 157/HPS-PS/IX/2020, tertanggal 10 September 2020.

Yang pada pokoknya memberi kesempatan kepada Penggugat untuk segera melunasi seluruh kewajibannya kepada Para Tergugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal masing-masing somasi, dengan total kewajiban yang harus dibayarkan oleh Penggugat yaitu **Rp 1.871.387,678,- (satu miliar delapan ratus tujuh puluh satu juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh delapan rupiah)** dengan rincian:

<b>Utang Pokok</b>	: <b>Rp 1.448.840.984,- (satu miliar empat ratus empat puluh delapan juta delapan ratus empat puluh ribu Sembilan ratus delapan puluh empat)</b>
<b>Bunga</b>	: <b>Rp. 186.196.694,- (seratus delapan puluh enam juta seratus Sembilan puluh enam ribu enam ratus Sembilan puluh empat)</b>

Halaman 22 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



**Denda** : **rupiah);**  
**Rp. 196.350.000,- (seratus sembilan puluh enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).**

Selain itu, Kuasa Hukum Para Tergugat telah pula mengundang Penggugat bersama dengan Kuasa Hukum Penggugat untuk membahas penyelesaian kewajiban Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2020. Dalam pertemuan tersebut **Para Tergugat melalui kuasa hukumnya telah menawarkan alternatif AYDA** dengan maksud agar tunggakan bunga dan denda tidak bertambah lagi, sehingga kewajiban debitur tidak bertambah setelah penandatanganan AYDA. Dan dalam jangka waktu AYDA Para Tergugat memberikan kesempatan bagi Penggugat untuk menjual sendiri asetnya. **Namun Penggugat justru menolak alternatif penyelesaian dari Para Tergugat dan hingga saat ini Penggugat tetap saja tidak juga dapat melaksanakan kewajibannya.**

**4.3. Dengan demikian maka tidak terbantahkan lagi bahwa Penggugat telah lalai memenuhi kewajibannya (Ingar janji/Wanprestasi) dalam Akta Perjanjian Kredit No. 58.**

**5. Para Tergugat menolak** seluruh dalil Penggugat pada angka 8 s.d 14 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak dapat melaksanakan pembayaran kredit akibat dampak Covid-19, sebab faktanya **Penggugat telah lalai dalam melaksanakan pembayaran kredit sejak bulan April 2019, jauh sebelum Covid-19 dinyatakan sebagai bencana non alam di Indonesia**, yang dibuktikan dengan dikirimnya Surat Peringatan Pertama No 530/BPR-TKI/SP/IV/2019, Surat Peringatan II No 542/BPR-TKI/DKI/IV/19 dan Surat Peringatan III No 578/BPR-TKI/DKI/IV/19 tanggal 22 Mei 2019. Kemudian pada tahun 2020 Penggugat kembali lalai dalam melaksanakan kewajibannya kreditnya sehingga Tergugat I kembali memberi Peringatan III No 163/BPR-TKI/SP/2020 tertanggal 06 Maret 2020.

**6. Bahwa Para Tergugat menolak** setiap dalil Penggugat pada angka 15 s.d 26 yang telah keliru dan tanpa dasar hukum mendalilkan mengenai proses lelang ditempuh Para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum dengan alasan sebagai berikut :

**6.1. Bahwa proses lelang yang dilakukan oleh Para Tergugat didasarkan pada ketidakmampuan Penggugat melaksanakan kewajiban kredit (sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam**  
*Halaman 23 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi*





angka 5 posita Gugatannya), oleh karenanya merujuk pada **Pasal 2 APHT No. 774/2017, Para Tergugat diberikan kewenangan untuk menjual Objek Hak Tanggungan dihadapan umum secara lelang**, yang selengkapnya mengatur (kutipan),

*“Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunai utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :*

**a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian”**

Kewenangan Para Tergugat untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum telah dijamin pula dalam **Pasal 6 UU Hak Tanggungan** yang selengkapnya mengatur (kutipan),

*“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.”*

**6.2.** Selain itu, prosedur lelang yang ditempuh oleh Para Penggugat telah sesuai dengan **mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Tangerang**. Adapun proses lelang yang berlangsung dilakukan atas sepengetahuan Penggugat sebagaimana pengakuan penggugat dalam angka 15 dan 21 posita gugatan yang mengetahui adanya Penetapan Jadwal Lelang No S-1822/WKN.06/KNL 03 2020.

**6.3.** Dengan demikian sudah selayaknya seluruh dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan hukum dinyatakan **ditolak** oleh Yang Mulia Majelis Hakim.

**7.** Bahwa dalam hal diajukannya gugatan sebelum pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, **Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang** mengatur sebagai berikut :

*“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain **selain***

*Halaman 24 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi*



debitur/ tereksekusi, suami atau istri debitur/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.”

Mengacu pada ketentuan tersebut, maka secara *a contrario* dapat diartikan bahwa lelang eksekusi dalam Pasal 6 UUHT **tidak dapat ditunda** atau dihentikan apabila gugatan diajukan oleh debitur/tereksekusi maupun suami atau istri debitur/tereksekusi. **Faktanya, Penggugat dalam perkara a quo merupakan debitur/tereksekusi, maka pengajuan gugatan a quo tidak dapat menghalangi proses pelaksanaan lelang yang sedang ditempuh oleh Para Tergugat melalui KPKNL Tangerang.**

8. Bahwa berdasarkan seluruh **fakta-fakta hukum** diatas, **diketahui** tindakan para Tergugat **telah sesuai dengan perjanjian yang disepakati dan peraturan perundangan yang berlaku serta sesuai dengan prosedur yang ada, sehingga telah sah menurut hukum.** Bahwa seharusnya Penggugatpun mengerti dan memahami atas perjanjian yang dibuat memiliki akibat hukum/konsekuensi hukum apabila Penggugat tidak membayar utangnya kepada Para Tergugat. **Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jelas seluruh dalil Penggugat pada angka 5-28 dalam gugatannya adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan hanya dalil yang mengada-ada;**

9. Selanjutnya mengenai tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat juga sudah seharusnya ditolak seluruhnya oleh Yang Mulia Majelis Hakim, **karena tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam proses lelang** sebagaimana telah kami uraikan di atas, sehingga tidak ada kerugian maupun ganti rugi yang dapat dituntut oleh Penggugat dari Para Tergugat.

#### **DALAM REKONVENSİ**

- Bahwa untuk memudahkan penyebutan, Penggugat Konvensi untuk selanjutnya pada bagian Gugatan Rekonvensi ini disebut “Tergugat Rekonvensi”.
- Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut dengan “Para Penggugat Rekonvensi”.
- Bahwa semua dan setiap dalil yang telah Para Tergugat sampaikan pada bagian Dalam Konvensi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang

Halaman 25 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



tidak terpisahkan dengan Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi.

**I. PARA PENGGUGAT REKONVENSI DAN TERGUGAT REKONVENSI TERIKAT DALAM PERJANJIAN KREDIT, AKTA KREDIT, DAN APHT YANG SAH**

1. Bahwa antara Para Penggugat Rekonvensi (selaku kreditur) dengan Tergugat Rekonvensi (selaku debitur) terjalin hubungan hukum berdasarkan **Perjanjian Kredit No. 155/BPR-TKI/PK/XII/2017 tanggal 13 Desember 2017**, yang dikuatkan dengan **Akta Perjanjian Kredit No. 58**, yang mana Tergugat Rekonvensi telah memperoleh fasilitas kredit dari Para Penggugat Rekonvensi (sindikasi) sebesar **Rp. 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah)** dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Penggugat Rekonvensi I sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah);
  - b. Penggugat Rekonvensi II sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah);
  - c. Penggugat Rekonvensi II sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
2. Bahwa untuk menjamin pelunasan kredit tersebut, **Tergugat Rekonvensi telah memberikan Hak Tanggungan kepada Para Penggugat Rekonvensi melalui APHT No. 774/2017** yang pelaksanaannya Peringkat I (Pertama) atas Sertipikat Hak Milik No. 660/Bojong Jaya, surat ukur No. 408/2017 dengan luas tanah 224 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Dewi Saraswati yang beralamat di Victoria Park Residence Blok C.3 Nomor 20, Kecamatan Karawaci, Kelurahan Bojong Jaya, Kota Tangerang, Banten (untuk selanjutnya disebut "**Objek Hak Tanggungan**");
3. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tersebut telah diakui Tergugat Rekonvensi dalam Gugatannya, sehingga Perjanjian Kredit No. 155/BPR-TKI/PK/XII/2017 yang dikuatkan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 58, dan APHT No. 774/2017 tersebut **sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata dan mengikat bagi Para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat dan Para Pihak wajib untuk tunduk dan melaksanakan seluruh kewajiban yang dimuat**

Halaman 26 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



dalam Perjanjian dan Akta tersebut sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

**II. TERGUGAT REKONVENSI TELAH LALAI DALAM MEMENUHI KEWAJIBANNYA (WANPRESTASI) DALAM AKTA PERJANJIAN KREDIT NO. 58**

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah kami uraikan dalam konvensi dan berdasarkan Pengakuan Tergugat Rekonvensi sendiri, Tergugat Rekonvensi **telah mengalami gagal bayar** dan atas hal tersebut para Penggugat Rekonvensi telah memberikan waktu dan kesempatan yang luas kepada Tergugat Rekonvensi untuk dapat melunasi utangnya tersebut;

5. Bahwa merujuk pada Pasal 8 jo Pasal 11, **Perjanjian Kredit No. 155/BPR-TKI/PK/XII/2017**, yang diperkuat dengan **Akta Perjanjian Kredit No. 58**, tertanggal 13 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., MH., Notaris di Tangerang, **maka Tergugat Rekonvensi sudah dalam keadaan ingkar janji (Wanprestasi)** sebagaimana diatur **Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.**

6. Bahwa oleh karena Peringatan I, II dari para Penggugat Rekonvensi sudah diberikan dan kesempatan untuk menjual sendiri rumah yang menjadi jaminan dalam perkara *a quo* sudah pula diberikan kepada Tergugat Rekonvensi, maka sesuai surat **Perjanjian Kredit No. 155/BPR-TKI/PK/XII/2017**, yang dikuatkan dengan **Akta Perjanjian Kredit No. 58**, yang dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., MH., Notaris di Tangerang, maka para Penggugat Rekonvensi **mengajukan permohonan pelaksanaan lelang melalui KPKNL Tangerang;**

7. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Para Penggugat Rekonvensi yang melakukan upaya hukum lelang adalah **tindakan yang telah sesuai dengan perjanjian yang disepakati dan peraturan perundangan yang berlaku serta sesuai dengan prosedur yang ada, sehingga sah menurut hukum;**

8. Bahwa sebagai konsekuensi telah gagal bayar, Tergugat Rekonvensi seharusnya secara sukarela segera keluar dan mengosongkan rumah sebagai objek jaminan yang akan dilakukan lelang eksekusi;



9. Akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut, para **Penggugat Rekonvensi** telah mengalami kerugian karena tidak dapat memutar modal (*cash flow*), dan keuntungan atas usahanya, dengan kerugian materil, yaitu Rp 1.871.387,678.- (satu miliar delapan ratus tujuh puluh satu juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh delapan rupiah) dengan rincian:

**Utang Pokok** : Rp 1.448.840.984,- (satu miliar empat ratus empat puluh delapan juta delapan ratus empat puluh ribu Sembilan ratus delapan puluh empat)  
**Bunga** : Rp. 186.196.694,- (seratus delapan puluh enam juta seratus Sembilan puluh enam ribu enam ratus Sembilan puluh empat rupiah);  
**Denda** : Rp. 196.350.000,- (seratus sembilan puluh enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

10. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji maka Tergugat Rekonvensi mematuhi putusan ini agar membayar kerugian Materil dan segera mengosongkan objek hak tanggungan.

#### **DALAM PROVISI**

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh petitum Penggugat mengenai tuntutan provisi karena diajukan tanpa dasar hukum dan tidak memiliki urgensi, mengingat lelang eksekusi terhadap Tanah dan Bangunan telah dilakukan menurut koridor hukum. Selain itu tuntutan dalam provisi tidak memenuhi syarat untuk dapat dikabulkannya putusan serta merta dan provisionil yang dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil.

Bahwa berdasarkan segala uraian yang diajukan, perkenankanlah dengan ini kami mohon kiranya, Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISI**

Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

#### **DALAM KONVENSI**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

## **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit No. 155/BPR-TKI/PK/XII/2017, yang dikuatkan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 58, tertanggal 13 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., MH., Notaris di Tangerang;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 774/2017 tertanggal 18 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Herry Sosiawan, S.H, MH, Notaris di Tangerang;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah ingkar janji/wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit No. 155/BPR-TKI/PK/XII/2017, yang dikuatkan dengan Akta Perjanjian Kredit No. 58, tertanggal 13 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., MH., Notaris di Tangerang;
5. Menyatakan eksekusi lelang hak tanggungan telah sesuai dengan prosedur dan sah secara hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera mengosongkan rumah objek jaminan yang akan dilakukan lelang eksekusi oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp 1.871.387,678.- (satu miliar delapan ratus tujuh puluh satu juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh delapan rupiah) dengan rincian:
  - Utang Pokok sebesar Rp 1.448.840.984,- (satu miliar empat ratus empat puluh delapan juta delapan ratus empat puluh ribu Sembilan ratus delapan puluh empat);
  - Bungasebesar Rp. 186.196.694,- (seratus delapan puluh enam juta seratus Sembilan puluh enam ribu enam ratus Sembilan puluh empat rupiah);
  - Denda sebesar Rp. 196.350.000,- (seratus sembilan puluh enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 29 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ untuk membayar biaya perkara.  
atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain  
mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik  
tertanggal 23 Juni 2021, dan terhadap replik tersebut Tergugat I, Tergugat II  
dan Tergugat telah pula mengajukan duplik tertanggal 30 Juni 2021;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya  
Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta perjanjian Kredit nomor 58, yang dibuat dihadapan  
Herry Sosiawan, SH Notaris di Tangerang, diberitanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor 4603/Bojongjaya atas nama  
pemegang Hak Tanggungan 1. PT Bank Perkreditan Rakyat Tata Karta,  
2. PT Bank Perkreditan Rakyat Multi Sembada Dana 3. PT Bank  
Perkreditan Rakyat Daya Arta, diberitanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit No. 155/BPR-TKI/PK/XII/2017  
tanggal 13 Desember 2017, diberitanda bukti P-3;
4. Fotokopi Bukti pembayaran dari Rekap Riwayat Transaksi  
tabungan Dewi Saraswati, diberitanda bukti P-4;
5. Fotokopi surat somasi pertama tanggal 31 Agustus 20202,  
diberitanda bukti P-5;
6. Fotokopi surat permohonan penangguhan Pembayaran, tanggal  
September 2020, diberitanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Kerja no. 331/HR-MIS/IX/2020 atas  
nama Dewi Saraswati tanggal 14 September 2020, diberitanda bukti P-7;
8. Fotokopi Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik  
Indonesia Nomor 11/POJK.03/2020, tanggal 13 Maret 2020, diberitanda  
bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Undangan tanggal 07 Oktober 2020, diberitanda  
bukti P-9;
10. Fotokopi Notulen Meeting Debitur Dewi Saraswati tanggal 19  
Oktober 2020, diberitanda bukti P-10;
11. Fotokopi Prinout surat pemberitahuan pelaksanaan lelang (SPL)  
nomor 483/BPR-TKI/XII/20, diberitanda bukti P-11;

Halaman 30 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi hasil penilaian aset tanah bangunan rumah , diberitanda bukti P-12;

13. Fotokopi printout surat Penetapan lelang dari KPKNL, tanggal 6 Desember 2020 nomor; s-1822/WKN/05/KNP/03/2020, diberitanda buti P-13'

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 sampai dengan P-10 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan P-11 sampai dengan P-13 berupa fotokopi dari printout tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil dalil jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan bukti awal berupa surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 774/2017 tertanggal 18 Desember 2017 yang dibuat di hadapan PPAT Hery Sosiawan, SH;

2. Fotokopi bukti surat tersebut telah bermateri cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan bukti awal berupa surat sebagai berikut:

1. Fotokopi surat Perjanjian Kredit No. 155/BPR-TKI/PK/XII/2017 tanggal 13 Desember 2017, antara Herty Djaelani , David Iskandar dan Roosmiati Susastra sebaga Kreditur dan Dewi saraswati sebagai Debitu, diberitanda bukti T1-T3, - 1A;

2. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit Sindikasi No. 58 tertanggal 13 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Herry Sosiawan, SH.MH, diberitanda bukti T1-T3 – 1B;

3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 660/Bojong Jaya surat ukur no, 408/2017 atas nama pemegang Hak Dewi Saraswati, diberitanda bukti T1-T3 – 2;

Halaman 31 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 774/2017 tertanggal 18 Desember 2017 yang dibuat Notaris & PPAT Herry Sosiawan, SH.MH, diberitanda bukti T1-T3 – 3;
5. Fotokopi Surat peringatan I nomor 530/BPR-TKI/DKI/IV/19, diberitanda bukti T1-T3 – 4A;
6. Fotokopi Surat peringatan I nomor 542/BPR-TKI/DKI/IV/19, diberitanda bukti T1-T3 – 4B;
7. Fotokopi Surat peringatan II nomor 578/BPR-TKI/DKI/IV/19, tanggal 22 Mei 2019, diberitanda bukti T1-T3 – 4C;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang (SPL) nomor 679/BPR-TKI/DKI/VII/19, tanggal 18 Juli 2019, diberitanda bukti T1-T3 – 4D
9. Fotokopi Surat peringatan III nomor 163/BPR-TKI/ SP/III/20, tanggal 06 Maret 2020, diberitanda bukti T1-T3 – 4E;
10. Fotokopi Somasi Pertama No 137/HPS-PS/VIII/2020, tanggal 13 Agustus 2020, diberitanda bukti T1-T3 – 5A;
11. Fotokopi Somasi Kedua No 157/HPS-PS/IX/2020, tanggal 10 September 2020, diberitanda bukti T1-T3 – 5B;
12. Fotokopi Notulensi Meeting Debitur Dewi Saraswati pada hari Senin tanggal 19 Oktober 2020, diberitanda bukti T1-T3 – 5C;
13. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, diberitanda bukti T1- T3 – 6A;
14. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 2452 K/Pdt/2009 tanggal 28 Oktober 2010, diberitanda bukti T1- T3 – 6B;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T1-T3 -4A, T1-T3 - 4B, T1-T3 - 4C, T1-T3 – 4D, T1-T3 – 4E berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan T1-T3 - 5A, T1-T3 - 5B, sedangkan T1-T3 - 6A dan T1-T3 - 6B berupa fotokopi dari Printout dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Para Tergugat

Menimbang bahwa Tergugat I, II, III selain mengajukan bukti surat juga mengajukan 1 (satu ) orang saksi yang keterangannya di bawah sumpah sebagai berikut:

Saksi YUDI DARMA, yang keterangan dibawah sumaph sebagai berikut :

Halaman 32 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu Penggugat ibu Dewi Saraswati adalah salah satu nasabah dari PT BPR TATA KARYA
- Bahwa saksi tahu Penggugat ibu Dewi Saraswati ada meminjam uang pada PT BPR TATA KARYA
- Bahwa setahu saksi Penggugat / Ibu Saraswati meminjam uang pada PT BPR TATA KARYA sebesar Rp. 1.800.000.000 ( satu milyar delapan ratus juta rupiah )
- Bahwa setahu saksi pinjaman Penggugat / Ibu Saraswati adalah untuk jangka waktu pengembalian selama 5 ( lima ) tahun
- Bahwa setahu saksi jumlah, angsuran Penggugat / Ibu Saraswati untuk setiap bulannya adalah Rp. 53.000.000 ( lima puluh tiga juta rupiah )
- Bahwa setahu saksi pembayaran angsuran yang dilakukan oleh Penggugat/ibu Saraswati awalnya lancar namun setelah tahun 2019 ada kemacetan angsuran kreditnya
- Bahwa setahu saksi Penggugat / Ibu Saraswati mulai tidak lancar pembayaran angsurannya pada bulan April 2019;
- Bahwa setahu saksi Penggugat / Ibu Saraswati pada tahun 2019 ada membayar angsuran namun tidak tertib untuk setiap bulannya yaitu kadang bayar kadang tidak bayar sehingga tidak urut dalam jumpah pembayarannya;
- Bahwa setahu saksi jika ada nasabah yang mengalami krecit macet atau pembayaran angsuran yang macet maka di tawarkan restrukturisasi pada nasabah, namun dari ibu Saraswati selalu menolak restrukturisasi yang di tawarkan oleh pihak PT Bank BPR Tata Karya dengan alasan masih sanggup membayarnya jika nanti ada uang;
- Bahwa setahu saksi jika ada nasabah yang mengalami pembayaran atau angsuran kredit macet maka akan diberikan surat peringatan ke I, ke II dan Ke III begitu juga kepada Penggugat / Ibu Saraswati juga diberikan surat peringatan I, II, III ;
- Bahwa setahu saksi Jangka waktunya kalau sesuai dalam surat perjanjiannya adalah 14 hari dari surat peringatan I apabila tidak segera melakukan pembayaran angsurannya maka akan diberikan surat peringatan ke II dan ke III;

Halaman 33 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi ada permohonan secara lisan, dari Penggugat / Ibu Saraswati meminta untuk 3 ( tiga ) bulan tidak membayar dulu dengan alasan belum ada uangnya karena dia tidak gaji dan usahanya lagi sepi, namun dia tidak konsekuen setelah 3 ( tiga ) bulan juga dia tetap tidak membayar angsurannya sampai 6 ( enam ) bulan ;
- Bahwa setahu saksi dalam surat perjanjian yang dilakukan oleh PT Bank BPR Tata Karya adalah jika ada nasabah yang macet dalam pembayaran angsurannya maka akan di berikan surat penningkatan bukan surat somasi;
- Bahwa setahu saksi setelah ada surat peringatan I, II dan III namun tidak segera membayarnya maka akan diberikan surat pemberitahuan lelang
- Bahwa saksi tidak pernah tahu ada dari pengacara Penggugat / Ibu Saraswati memberikan surat somasi pada PT Bank BPR Tata Karya
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau Penggugat / Ibu Saraswati pernah membayar pada tahun 2021 namun tidak sesuai jumlah yang harus dibayarkan yaitu ibu Dewi Saraswati pernah membayar sebesar Rp. 500.000 ( lima ratus ribu rupiah ) seharusnya bayar angsurannya adalah Rp. 53.000.000 ( lima puluh tiga juta rupiah )
- Bahwa setahu saksi Penggugat / Ibu Saraswati pernah menyampaikan kepada PT BPR Tata Karya kalau ada teman dia yang dari Makasar yang mau menutup hutang dia, karena yang mempunyai perjanjian adalah Penggugat / Ibu Saraswati dengan PT BPR TATA KARYA, bukan pihak lain maka saksi sarankan untuk di urus dahulu masalah intern Penggugat / Ibu Saraswati dengan orang lain ;
- Bahwa setelah 6 ( enam ) bulan tidak melakukan pembayaran angsuran kredit maka akan di berikan surat peringatan I lalu surat peringatan Ke II dan ke III;
- Bahwa dengan adanya surat penningatanke I , ke II dan ke III apakah Penggugat selanjutnya datang ke PT BPR TATA KARYA saksi tidak tahu lagi ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau ada surat somasi

Halaman 34 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Penggugat pernah melakukan pembayaran angsuran kredit pada tahun 2021 namun tidak sesuai dengan yang seharusnya di bayar yaitu Penggugat membayar Rp. 500.000 ( lima ratus ribu rupiah ) seharusnya Rp. 53 000 000 ( lima puluh tiga juta rupiah )
- Bahwa Penggugat ibu Dewi Saraswati, pernah menawarkan kalau ada teman dia yang dari makasar mau menutup hutang dia, karena yang penunya perjanjian adalah ibu Dewi Saraswati dengan PT BPR TATA KARYA, bukan pihak lain maka saksi sarankan untuk di urus dahulu masalah intern antara ibu Dewi Saraswati dengan orang lain
- Bahwa setahu saksi hutang Penggugat Dewi Saraswati dengan pinaltynya adalah Rp. 1.800.000.000 ( satu milyar delapan ratus juta rupiah )itu sudah dengan buganya
- Bahwa setahu saksi Penggugat mengalami kredit macet pada bulan April 2019 sampai sekarang
- Bahwa setahu saksi pada saat Penggugat hendak meminta pinjaman pada PT BPR TATA KARYA apakah dilakukan survey terlebih dahulu kesanggupan membayar dan pendukungnya
- Bahwa setahu saksi jumlah kredit yang diberikan kepada Penggugat adalah Rp. 1.800.000.000 ( satu milyar delapan ratus juta rupiah )
- Bahwa setahu saksi nilai jaminannya harus lebih besar dari nilai pinjaman, untuk Penggugat saksi tidak tahu pastinya berapa nilai jaminannya
- Bahwa setahu saksi yang menjadi keyakinan PT BPR TATA KARYA memberikan kredit pada Penggugat adalah dilihat dari rekening koran Penggugat yang bagus
- Tidak boleh
- Apakah Penggugat tahu jaminan akan dilakukan lelang ?
- Tahu
- Bahwa saksi pernah melihat isi dari surat perjanjian antara Penggugat dan PT BPR TATA KARYA
- Bahwa setahu saksi bunga menggunakan aturan sendiri
- Bahwa setahu saksi bunga diberikan 15 % setahun flat

Halaman 35 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### Disclaimer

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



- Setahu saksi bunganya adalah 15% dan pinalty 2%
- Apakah pinalty dan bunga sudah ditetapkan oleh Bank Indonesia ?
- Tidak, pinalty 2% bunga 15% flat
- Bahwa saksi tidak tahu ada adendum
- Bahwa setahu saksi pada bulan Januari 2020 Penggugat ada membayar Rp. 53.000.000 ( limapuluh tiga juta rupiah ), Februari 2020 Rp. 53.000.000 ( lima puluh tiga juta rupiah ) maret 40 000 000 ( empat puluh juta rupiah ) dan 13.000.000 ( tiga belas juta rupiah ) pada bulan Juli Rp. 20.000.000 ( dua puluh juta rupiah ) dan Rp. 500.000 ( lima ratus ribu rupiah ) dan sampai sekarang tidak membayarnya lagi dan statusnya belum lunas
- Bahwa setahu saksi pada bulan Januari, februari maret 2020 Penggugat membayarnya tapi tetap di berikan surat peringatan karena sesuai dengan isi dari surat perjanjian antara Penggugat dengan PT BPR TATA KARYA jika 6 ( enam ) bulan tidak melakukan pembayaran maka akan diberikan surat peringatan, jadi pada saat 6 (enam ) bulan tidak bayar maka surat peringatan I diberikan lalu 14 ( empat belas ) hari kemudian surat peringatan ke II jika masih tidak membayarnya maka 14 ( empat belas hari kemudian diberikan Surat Peringatan ke III
- Bahwa pihak PT BPR TATA KARYA telah memberikan restrukturisasi pada Penggugat namun tidak digunakan oleh Penggugat
- Bahwa setahu saksi Penggugat pernah meminta keringanan pembayaran namun diajukannya secara lisan;
- Bahwa setahu saksi tidak ada jaminan pengganti yang diajukan oleh Penggugat;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan yang

*Halaman 36 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum (**On Rechmatige Daad**) dan Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 4.362.000.000 ( empat milyar tiga ratus enam puluh dua juta rupiah ) serta Melarang Tergugat dan Turut Tergugat ataupun lainnya yang mendapat kuasa atasnya untuk menguasai, menempati, mengambil keuntungan atas tanah dan bangunan tersebut melakukan pengalihan hak, jual- beli/lelang atau dalam bentuk apapun, terhadap tanah dan banunan Sertifikat Hak Milik No. 660/Bojong Jaya dan Gambar situasi No. 583/1996 tanggal 13 Februari 1996 yang terletak di Provinsi Banten Kota Tangerang kecamatan Karawaci Kelurahan Bojong Jaya dikenal sebagai jalan Komplek Ligamas Regensi C 3/20 Kelurahan Bojong Jaya Tangerang Banten ampai dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. ( In chracht van gewijsde )'

Menimbang, bahwa selain mengajukan jawaban dalam pokok perkara dalam jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara relative yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara A qou oleh karena Para Pihak telah memilih Domisili Hukum Pada Pengadilan Negeri Tangerang (**Relative Competentie**);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, **Penggugat mengajukan tanggapan** dalam repliknya berpendapat pada pokoknya: *menolak secara keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;*

Menimbang, bahwa atas eksepsi kewenangan relatif (**Relative Competentie**) dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut.relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa pada dasarnya **Pasal 118 ayat (1) HIR** menentukan yang berwenang mengadili suatu perkara perdata adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat (vide: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, cetakan kesembilan, 2009, hal. 192 dan Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*, Penerbit PT. Djambatan, 2002, hal. 51);

Halaman 37 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian **Pasal 118 ayat (2) HIR** menyatakan "Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat". Dan **Pasal 118 ayat (3) HIR** pada pokoknya menyatakan "Bilamana tempat diam dari Tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika Tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah seorang dari Penggugat, atau jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugat itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu";

Menimbang, bahwa berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2558 K/Pdt/1984** berpendapat "Karena yang disengketakan bukan mengenai benda tetap (barang tidak bergerak) melainkan perkara ganti rugi berdasarkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUHPdata, maka yurisdiksi relative penyelesaian sengketa tetap berlaku asas *"Actor Sequitor Forum Rei"* sesuai Pasal 118 ayat (1) HIR, bukan berdasarkan tempat terletak barang sebagaimana asas *"Forum Rei Sitae"* dalam Pasal 118 ayat (3) HIR";

Menimbang, bahwa gugatan selain diajukan di pengadilan negeri tempat tinggal Tergugat dapat juga dipilih domisili hukum dalam suatu perjanjian yang disepakati oleh Para Pihak dalam perjanjian mengenai pengadilan negeri yang dipilih dan diberi wewenang secara relatif untuk menyelesaikan sengketa yang timbul diantara mereka;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti Gugatan Penggugat dan Jawaban Turut Tergugat I, maka yang menjadi **pokok permasalahan perkara a quo** adalah *Perjanjian* sebagaimana diatur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 774/2017 tertanggal 18 Desember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Herry Sosiawan, S.H. (selanjutnya disebut "APHT No. 774/2017"), ternyata para pihak telah memilih domisili hukum pada Kantor Panitera PENGADILAN NEGERI TANGERANG, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 APHT No. 774/2017 sebagai berikut *"Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri Tangerang."*

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak telah memilih domisili hukum pada Kantor Pengadilan Negeri Tangerang maka berdasarkan Asas

Halaman 38 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pacta Sunt Servanda pada Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) yang berbunyi:  
"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Menimbang, bahwa **asas Pacta Sunt Servanda** atau disebut juga sebagai asas kepastian hukum, berkaitan dengan akibat perjanjian merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak ;

Menimbang, bahwa oleh karena substansi Gugatan Penggugat tidak termasuk Yurisdiksi Pengadilan Negeri Cibinong maka Majelis Hakim *menyatakan* tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, dengan demikian eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengenai eksepsi kompetensi relatif yang menyatakan perkara *a quo* bukan kewenangan Pengadilan Negeri Cibinong haruslah dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa karena Eksepsi mengenai kompetensi relatif diterima, maka mengenai eksepsi Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III yang tidak termasuk tentang keberatan kompetensi relatif tersebut, tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tentang kompetensi relatif di atas yaitu menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

## DALAM PROVISI

Menimbang bahwa terkait dengan gugatan provisi yang diajukan pihak Penggugat tersebut Majelis Hakim menyatakan tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa perkara maka terhadap maka gugatan provisi tersebut harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijke Verklaard***);

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas bahwa dalil dalil posita dan petitum yang diajukan Penggugat merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Tangerang, maka terhadap pokok perkara **Pengadilan Negeri Cibinong harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo***;

Halaman 39 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 118 jo. Pasal 136 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

## DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III

## DALAM PROVISI ;

- Gugatan provisi dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan a quo;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.425.000.00 ( satujuta empat ratus duapuluhlima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis tanggal 18 November 2021, oleh kami, Eduward, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Damenta Alexander, S.H.,M.Hum dan Victor Suryadipta, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 26 Maret 2021, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 25 November 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Eduward, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Damenta Alexander, S.H.,M.Hum dan Wahyu Widuri, SH.M.Hum, masing masing sebagai Hakim Anggota, Niken Irawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III tanpa hadirnya Turut Tergugat atau kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Damenta Alexander, S.H.,M.Hum

Eduward, S.H., M.H.

Wahyu Widuri, SH.M.Hum

Halaman 40 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Cbi



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

Panitera Pengganti,

Niken Irawati, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30000,00;
2. Pemberkasan.....	:	Rp75000,00;
3.....P	:	Rp1.250.000,00;
anggilan .....	:	
4.....P	:	Rp50.000,00;
NBP .....	:	
5.....K	:	Rp,00;
irim wesel .....	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi .....	:	
7. Materai .....	:	Rp10.000,00;
		<hr/>
Jumlah	:	Rp1.425.000,00;
( satu juta empat ratus duapuluh lima ribu )		