



PUTUSAN
Nomor 216/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NURIMAH HENDRAWATI, Tempat/Tgl Lahir Bogor, 07-12-1967, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Kosasih RT.04/RW.10 Kelurahan Cikaret, Kecamatan Kota Bogor Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Suhendar, SE. SH. LLM. & Ardin Firanata, SH. MH. Para Advokat yang berkantor di "Law Office DR. Suhendar & Associates" berkantor di Jalan KH. Sholeh Iskandar No. 89, Kedung Badak, Tanah Sereal, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 8 September 2020 dalam Register Nomor : 802/SK.Pdt/2020/PN.Cbi dan juga memberi kuasa kepada Sopian Sarip, SH. dan Basuni Ismail, SH. MH. Para Advokat yang berkantor di "Law Office DR. Suhendar & Associates" berkantor di Jalan KH. Sholeh Iskandar No. 89, Kedung Badak, Tanah Sereal, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 12 Januari 2021 dalam Register Nomor : 45/SK.Pdt/2021/PN.Cbi selanjutnya disebut sebagai..... **PENGUGAT;**

LAWAN :

1. **PT. BANK CIMB NIAGA Tbk.**, berkedudukan di Graha CIMB NIAGA Jalan Jend. Sudirman Kav. 58 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT I;**
2. **PT. BANK CIMB NIAGA Tbk, CABANG BOGOR**, berkedudukan di Jalan IR. H .Juanda No. 12 Kota Bogor, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT II;**

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II diwakili oleh Fransiska Oei Lan Siem, SH selaku Direktur dan Lani Darmawan selaku Direktur yang dalam jabatannya mewakili Direksi dari dan karenanya bertindak untuk atas nama PT. BANK CIMB NIAGA Tbk. memberikan kuasa Tanpa Hak Substitusi kepada NURUDDIN, SH. MH. dan AHMAD HUSEN, SE. SH., Dkk Para Advokat/Penasihat Hukum dari "Kantor Hukum Nuruddin & Partners",



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor di Gedung Arva Lt. II, Jalan Cikini Raya No. 60, Jakarta 10330, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 641/Ska/Dir/IX/2020 tanggal 9 September 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 22 September 2020 dalam Register Nomor : 865/SK.Pdt/2020/PN.Cbi;

3. **PT. TRIMITRA LELANG MANDIRI**, berkedudukan di Jalan Raya Kincan No.17 RT.001/RW.002, Jatibening, Kec. Pondokgede, Kota Bekasi, Jawa Barat – 17412 Telp. 02186902171, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT III**;
4. **NOTARIS NY. NATALIA LINI HANDAYANI, SH.**, berkantor di Jalan Pajajaran Ruko Villa Indah Pajajaran No.88 E Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andrea Gloria Ivana Caroline, SH. MM., Dkk Para Advokat pada Kantor Hukum “Rusmin Widjaya dan Rekan”, beralamat di Jalan Siliwangi No. 152 Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 13 Oktober 2020 dalam Register Nomor : 925/SK.Pdt/2020/PN.Cbi, selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT I**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 11 Agustus 2020 dalam Register Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai yang mengajukan permohonan kredit (debitur);
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah PT. Bank HSBC Indonesia yang memberikan kredit (Kreditur);
3. Bahwa Tergugat III adalah PT. TRIMITRA LELANG MANDIRI yang akan melakukan Pelaksanaan Jasa Pelelangan Hak Tanggungan atas obyek;
4. Bahwa pengajuan Kredit dengan Penandatanganan PERJANJIAN PEMBERIAN FASILITAS PERBANKAN NO. 003/PK/207/2/11/11. tanggal 08 NOVEMBER 2011 dengan Nilai Kredit Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Jenis Fasilitas Kredit adalah Kredit Kepemilikan Rumah Reguler. Dengan Jatuh Tempo Fasilitas Kredit 08 November 2021.dengan Jaminan

Hal. 2 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



sebidang Tanah sertifikat hak milik nomor 29 /SIRNAGALIH (telah berubah menjadi SHM NO. 717) seluas 3500 meter persegi dan luas bangunan 356,995 meter persegi terletak Jalan Kebun Percobaan IPB No.1 SUKAMANTRI TAMANSARI BOGOR Atas nama Nurimah Hendrawati;

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas kemudian Penggugat (debitur) melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran sebagaimana yang telah ditentukan. Dari mulai bulan Desember 2011 sampai 08 Januari 2014. Karena Debitur tahun 2015 dalam keadaan mengalami kesulitan keuangan sehingga belum bisa melunasi hutang tersebut;
6. Bahwa selama ini Penggugat (debitur) sudah berusaha untuk beritikad baik kepada Tergugat I untuk berupaya menyelesaikan kreditnya, namun Tergugat I tidak meresponnya bahkan Tergugat I secara tiba-tiba mengirimkan surat tentang PEMBERITAHUAN PEMENANG LELANG untuk SHM 717/SUKAMANTRI seluas 3500 M2.yang di laksanakan oleh KPKNL Bogor dengan jasa Pra Lelang dari PT Trimitra Lelang Mandiri tertanggal 21 Agustus 2019;
7. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat (debitur) telah melakukan upaya-upaya penyelesaian dengan jalan musyawarah untuk mengajukan permohonan ataupun juga dengan upaya-upaya yang patut menurut hukum. Bahwa adapun perbuatan-perbuatan dari masing-masing Tergugat yang telah dilakukannya sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah sebagai berikut :

a. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II

1. Kemudian Pasal 1365 KUHPer *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"* yang dimana dalam hal ini Tergugat I telah tampak jelas melakukan Perbuatan Melawan Hukum terutama secara tiba-tiba mengirimkan surat tentang PEMBERITAHUAN LELANG sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 29 /SIRNAGALIH (telah berubah menjadi SHM No. 717) seluas 3.500 meter persegi dan luas bangunan 356,995 meter persegi terletak Jalan Kebun Percobaan IPB No.1 SUKAMANTRI TAMANSARI BOGOR Atas nama Nurimah Hendrawati. kepada Penggugat (debitur) yang dilakukan tanpa adanya kesepakatan untuk diakui atau disetujuinya berdasarkan Pasal 613 KUHPer yang berbunyi *"penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta autentik atau akta dibawah tangan, yang melimpahkan hak-hak atas barang itu kepada*

Hal. 3 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu”.

2. Bahwa Harga Tanah dan Bangunan yang pada tahun 2011 senilai Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) tidak sebanding dengan harga Tanah Tahun 2020 yaitu senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan Hutang Penggugat Hanya Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Dasar Hukum Penggugat (Debitur) adalah sebagai Muslim yang baru sadar paham bahwa ternyata Riba sangat dilarang dalam agama islam :

Dalam Al'Quran Surat Al-baqarah : 278 : yang artinya : wahai orang-orang yang beriman, Bertaqwalah kamu kepada allah dan Tinggalkan Riba(yang belum dipungut) jika kamu beriman.

Dasar Surat yang Kedua Penggugat (Debitur) adalah :

Dalam Al'Quran Surat Al-baqarah : 279: yang artinya :

Jika kamu tidak melaksanakannya, maka umumkanlah perang dari allah dan Rosul-nya. Tetapi jika kamu bertobat, maka kamu berhak atas pokok hartamu, kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak di zalimi(dirugikan).

Dengan demikian berdasarkan pasal yang kami kutip diatas dan ayat AL-QURAN setelah kami cermati ternyata akta pemberian Hak Tanggungan tersebut Harus dibatalkan. Dan Kredit Bank adalah Riba.

b. Perbuatan Tergugat III

Bahwa Tergugat III dalam hal ini merupakan sebagai Balai Lelang PT. Trimitra Lelang Mandiri terhadap Penggugat (debitur) yang dimana Tergugat III harusnya melakukan lelang sesuai harga Pasaran tahun 2020 dengan nilai Harga Tanah Dan Bangunan Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Dalam provisi

Menetapkan bahwa memerintahkan kepada Tergugat untuk menunda eksekusi LELANG Penggugat (debitur) hingga gugatan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Dalam Pokok Perkara

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut diatas, kiranya YANG MULIA MAJELIS HAKIM sependapat dengan kami untuk selanjutnya kami memohon

Hal. 4 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hormat kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM untuk sudi kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - a. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap Penggugat;
 - b. Menyatakan membatalkan eksekusi LELANG untuk Penggugat (debitur) kepada Tergugat I dan Tergugat II;
 - c. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyerahkan dokumen yang dijaminkan kepada Penggugat dan hutang dianggap selesai (lunas);
 - d. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah);
 - e. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 1.000.000 per hari untuk setiap keterlambatan atau kelalaian pelaksanaan putusan ini bila telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - f. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta, sekalipun ada verzet, banding dan kasasi.

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 Tergugat III *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 Tergugat III tersebut (secara kontradiktor atau *op tegenspraak*);

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk ANDRI FALAHANDIKA ANSYAHRUL, SH. MH. Hakim Mediator pada Pengadilan Negeri Cibinong 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;

Hal. 5 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa **Tergugat I dan Tergugat II** memberikan JAWABAN tertanggal 2 Maret 2021 pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I & II menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya dalam Perkara No. 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat I & II;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan oleh Tergugat I & II baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan sebagai jawaban Tergugat I & II.

A. DALAM EKSEPSI

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

1. Bahwa berdasarkan kronologi yang dijelaskan oleh Penggugat dalam Gugatannya disebutkan bahwa hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I & II, Penggugat adalah penerima kredit dari Tergugat I/II, dimana dalam kredit tersebut Penggugat telah menyerahkan agunan berupa tanah SHM No.717 Desa Sukamantri Kec. Tamansari untuk menjadi jaminan perlunasan pembayaran atas kredit yang diterima oleh Penggugat sebagai debitur;
2. Bahwa karena Penggugat sudah wanprestasi (cidera janji) dan tidak melakukan kewajibannya membayar angsuran kredit sejak tahun 2014, maka Tergugat I telah mengirimkan somasi sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu:
Somasi I melalui surat nomor 1915/JKT-PA/CLC/X/2014 tertanggal 8 Oktober 2014;
Somasi II melalui surat nomor 2238/JKT-PA/CLC/X/2014 tertanggal 29 Oktober 2014;
Somasi III melalui surat nomor 2395/JKT-PA/CLC/XI/2014 tertanggal 10 November 2014.

Dan karena Penggugat tidak mengindahkan somasi-somasi tersebut, maka Tergugat I & II melakukan lelang atas agunan tersebut melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor pada tanggal 21 Agustus 2019 sesuai risalah lelang No.1436/32/2019 tanggal 21 Agustus 2019, dimana dalam lelang tersebut pemenang lelang/pembelinya adalah Suganda Widjaya yang telah membeli obyek yang dipermasalahan Penggugat tersebut, yang beralamat di Jl. Veteran III No.42A RT.004 RW.002 Kel. Banjarsari Kec. Ciawi Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat. Dengan demikian, tanah tersebut sudah dibalik nama kepada pembeli/pemenang lelang yaitu Suganda Widjaya yang secara

Hal. 6 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



fakta hukum sekarang ini adalah Pemilik tanah yang disengketakan dalam perkara a-quo.

3. Bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai pihak yang melakukan lelang dan pemenang lelang (Pemilik tanah) yang sekarang yaitu Sdr. Suganda Widjaya, baik sebagai Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat, maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga gugatannya dapat dikualifikasikan telah mengandung cacat formal, sehingga sesuai Putusan Mahkamah Agung No.1125K/Pdt/84, gugatan yang kurang pihak tersebut harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke verklaring*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dicantumkan oleh Tergugat I & II dalam Eksepsi, mohon dianggap dimuat juga dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I & II menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I & II;
3. Bahwa sesuai kronologi yang disebutkan oleh Penggugat pada nomor 4 dalam gugatannya, Penggugat dan Tergugat II telah mendandatangani Perjanjian Kredit No. 003/PK/207/2/11/11 dimana penggugat telah mendapatkan kredit sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan bunga sebesar 9,88% (sembilan koma delapan puluh delapan persen) per tahun, berlaku fix 1 (satu) tahun, dan selanjutnya bunga bersifat mengambang (*floating*). Kewajiban dari Penggugat setelah menerima kredit sesuai dengan perjanjian kredit adalah harus melakukan pembayaran angsuran yang wajib dilakukan pada tanggal 8 setiap bulan sejak tanggal menerima kredit yaitu 8 November 2011;
4. Bahwa dalam Perjanjian Kredit tersebut terdapat klausula pengertian mengenai kelalaian (Cidera Janji) menurut Ketentuan dan Syarat umum Fasilitas kredit PT. Bank CIMB Niaga, Tbk sebagaimana pasal 8 Perjanjian Kredit Jo Pasal 19 ayat (1) huruf a Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit, yang menyatakan:
Ayat 1 : Kelalaian terjadi dalam hal terjadinya paling tidak salah satu dari kejadian dibawah ini:
 - a. Bilamana hutang tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dimana lewatnya waktu saja sudah

Hal. 7 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya.

5. Bahwa sesuai yang disampaikan oleh Penggugat sendiri pada nomor 5 dalam gugatannya, sejak tahun 2014 Penggugat sebagai Debitur sudah tidak melakukan pembayaran lagi, padahal seharusnya tanggal 8 setiap bulan setelah menerima kredit Penggugat harus membayar angsuran hingga kredit tersebut lunas. Dengan lalainya Penggugat melakukan kewajibannya membayar angsuran, berarti Penggugat telah cidera janji (wanprestasi). Oleh karena itu maka Tergugat I telah mengirimkan somasi sebanyak 3 (tiga kali) yaitu:
 - Somasi I melalui surat nomor 1915/JKT-PA/CLC/X/2014 tertanggal 8 Oktober 2014;
 - Somasi II melalui surat nomor 2238/JKT-PA/CLC/X/2014 tertanggal 29 Oktober 2014;
 - Somasi III melalui surat nomor 2395/JKT-PA/CLC/XI/2014 tertanggal 10 November 2014.
6. Bahwa meskipun Penggugat sudah menerima somasi-somasi dari Tergugat I, namun Penggugat tidak mengindahkan somasi tersebut dan tidak mau membayar utangnya, maka Tergugat I selaku Pemegang Hak Tanggungan dan Pemegang Jaminan atas tanah dengan SHM No.717 Desa Sukamantri Kec. Tamansari dan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.9160/2012 (Peringkat Pertama) maka Tergugat I selanjutnya menjual obyek hak tanggungan tersebut melalui lelang untuk melunasi utang Penerima Kredit/ Pemberi Hak Tanggungan (yaitu Penggugat) sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
7. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I & II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah tidak benar dan menyesatkan. Karena perbuatan Tergugat I & II tidak ada yang melawan hukum, sebaliknya Tergugat I & II hanya melaksanakan peraturan hukum. Terkait dengan perkara a quo, yaitu karena Penggugat Wanprestasi dan tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang dan telah diperingatkan dengan diberikan Somasi ke-1 s/d ke-3 tetapi tidak mengindahkan peringatan tersebut, maka Tergugat I & II menjual agunan yang telah diserahkan sebagai jaminan oleh Penggugat kepada Bank, yang mana jaminan tersebut dapat dieksekusi oleh Bank (Tergugat I & II) apabila Penggugat selaku penerima kredit (Debitur) telah Wan prestasi. Oleh karena itulah maka tindakan Tergugat I & II melaksanakan eksekusi lelang barang jaminan tersebut adalah

Hal. 8 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/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)



melaksanakan ketentuan Hak Tanggungan yaitu setelah Penggugat wanprestasi sejak tahun 2014 dan Tergugat I & II telah mengirim surat somasi kepada Penggugat untuk membayar angsuran kreditnya, tapi Somasi sebanyak 3 (tiga) kali tersebut tidak diindahkan oleh Penggugat, maka sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi:

"Apabila debitur cedera 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"

Dari ketentuan tersebut sangat jelas bahwa Tergugat I & II selaku pemberi kredit berhak menjual barang agunan tersebut apabila debitur Wan prestasi dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan barang agunan tersebut untuk membayar tunggakan kredit Penggugat.

Demikian juga ketentuan dalam Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 20 ayat (1) menegaskan bahwa:

"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

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

Selain itu disebutkan juga dalam Penjelasan Umum Atas Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pada Nomor 9 disebutkan bahwa :

"Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang



Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas."

8. Bahwa selain penjelasan tersebut di atas, Penggugat yang mempermasalahkan mengenai harga agunan juga tidak benar dan mengada-ada, karena limit harga lelang adalah sudah didasarkan kepada suatu Appraisal yang dilakukan oleh Kantor Appraisal yang Independent, dalam hal ini adalah Kantor Jasa Penilai Publik Hoesni, Joediono dan Rekan sebagaimana Laporan Appraisal Independent sesuai ketentuan dan syarat-syarat pelelangan yang ditetapkan oleh KPKNL;
9. Selain hal tersebut diatas Tergugat I & II juga telah memberitahukan kepada Penggugat mengenai adanya lelang atas agunan melalui Surat No.465/MN/CRAD/VI/2019 tentang Pemberitahuan Lelang Eksekusi tertanggal 19 Juni 2019, sehingga dalam kesempatan tersebut seharusnya kalau Penggugat beritikad baik, maka tentu dapat melakukan pembayaran untuk menebus harga lelang atas agunannya atau bahkan sebelum itu selama 5 (lima) tahun lebih sejak menerima Somasi I s/d III di akhir tahun 2014 sampai pelaksanaan lelang bulan Agustus tahun 2019, Penggugat dapat menghubungi Tergugat I / II untuk membicarakan atau pun melakukan pembayaran atas utangnya, apabila memang Penggugat beritikad baik dan koperatif dengan Tergugat I & II, namun kesempatan selama 5 (lima) tahun itu tidak dilakukan oleh Penggugat dan Penggugat setelah menerima Somasi ke 1- ke-3 dari Tergugat I malah mengabaikan Somasi tersebut dan selalu menghindari Tergugat I / II;
10. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas bahwa Tergugat I & II tidak melakukan suatu pelanggaran apapun terhadap undang-undang

Hal. 10 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun perjanjian antara Tergugat I & II dengan Penggugat. Sehingga pernyataan Penggugat yang menyatakan dalam gugatannya bahwa Tergugat I & II melanggar hukum (PMH) sesuai dengan Pasal 1365 KUHP adalah tuduhan yang keliru dan menyesatkan. Karena sesungguhnya justru Penggugat-lah yang telah melanggar perjanjian / wanprestasi/cidera janji terhadap kewajibannya untuk membayar kredit sesuai Perjanjian Kredit No. 003/PK/207/2/11/11 dan Ketentuan dan Syarat umum Fasilitas kredit PT. Bank CIMB Niaga, Tbk yang berkonsekuensi hukum dijualnya barang agunan tersebut. Sedangkan Tergugat I & II hanya melaksanakan aturan-aturan hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan sudah menjadi ketentuan baku dalam industri perbankan nasional bahwa apabila penerima kredit lalai melakukan kewajiban melakukan pembayaran kredit, maka agunan yang diberikannya kepada pemberi kredit akan dijual untuk melunasi utangnya tersebut. Oleh karena itu, tidak ada satupun unsur perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Pemberi kredit (PT. Bank CIMB Niaga, Tbk) selaku Tergugat I & II.

Berdasarkan uraian diatas, dengan ini Tergugat I & II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat I & II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat mengandung cacat formal karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke verklaar*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Lelang Obyek Jaminan Utang yang diagunkan oleh Penggugat kepada Tegugat I / II sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.9160/2012 adalah sah sesuai ketentuan yang berlaku;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa kemudian terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat I** pun telah memberikan JAWABAN tertanggal 9 Maret 2021 pada pokoknya sebagai berikut :

Hal. 11 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/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)



I. DALAM EKSEPSI

1. Kewenangan Mengadili

Bahwa Penggugat telah salah dan keliru dalam mengajukan gugatan aquo pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagaimana asas *Actor Sequitur Forum Rei* yang tercantum didalam Pasal 118 HIR menyebutkan gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri pada tempat tinggal Tergugat, yang mana didalam perkara aquo Tergugat I memiliki kedudukan dan beralamat pada wilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta, Tergugat II kedudukan dan beralamat pada wilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Bogor, dan Tergugat III kedudukan dan beralamat pada wilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Bekasi. Dengan demikian Para Tergugat memiliki kedudukan dan beralamat diluar dari wilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Cibinong, sehingga berdasarkan hal tersebut maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Pengadilan Negeri Cibinong dinyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo. Berdasarkan uraian tersebut maka mohon kiranya kepada Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk memutuskan dalam Putusan Sela, sebagai berikut:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo;
2. Membebaskan biaya perkara aquo kepada Penggugat.

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur libel*)

2.1. Bahwa Penggugat tidak lengkap dan tidak jelas dalam menyebutkan kedudukan dan atau kota/kabupaten tempat PT. Bank CIMB Niaga Tbk in casu Tergugat I, PT. Bank CIMB Niaga Tbk, Cabang Bogor in casu Tergugat II, dan PT. Trimitra Lelang Mandiri in casu Tergugat III dalam gugatannya dan oleh karenanya sesuai dengan pasal 5 ayat (1) juncto pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2017 tentang Perseroan Terbatas dipersyaratkan adanya kedudukan Perseroan Terbatas. Selain itu Penggugat tidak lengkap menyebutkan kota atau kabupaten kedudukan dari PT. Bank CIMB Niaga Tbk in casu Tergugat I, PT. Bank CIMB Niaga Tbk, Cabang Bogor in casu Tergugat II, dan PT. Trimitra Lelang Mandiri in casu Tergugat III. Sehingga berdasarkan alasan tersebut diatas maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak lengkap dan tidak jelas menyebutkan kedudukan tempat PT. Bank CIMB Niaga Tbk in casu Tergugat I, PT. Bank CIMB Niaga Tbk,

Hal. 12 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Cabang Bogor in casu Tergugat II, dan PT. Trimitra Lelang Mandiri in casu Tergugat III (vide pasal 5 ayat (1) juncto pasal 17 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dalam perkara aquo untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2.2. Bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan sangat membingungkan, karena tidak jelas gugatan Penggugat apakah gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum ataukah Wanprestasi? Karena yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Perbankan No. 003/PK/207/2/11/11 tanggal 08 November 2011 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada posita poin 4 (empat) gugatannya. Hal tersebut tentu saja sangat membingungkan, karena tidak jelas apakah Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ataukah gugatan Wanprestasi? Mahkamah Agung didalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Juni 2001 yang menyatakan "*bahwa gugatan yang dalam posita didasarkan pada perjanjian namun dalam petitum dituntut agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikategorikan sebagai Obscuur Libels, sehingga tidak dapat diterima.*" Sehingga berdasarkan uraian tersebut diatas, maka terbukti gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) sehingga terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kabur dan tidak jelas dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dalam perkara aquo dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2.3. Bahwa Penggugat mendalilkan yang menjadi objek perkara didalam gugatan Penggugat adalah sebidang tanah yang terletak di jl. Kebun percobaan IPB No. 1 Sukamantri Tamansari Bogor sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada poin 4 (empat) posita gugatannya, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan mengenai batas-batas dari sebidang tanah yang terletak di jl. Kebun percobaan IPB No. 1 Sukamantri Tamansari Bogor yang menjadi objek perkara didalam gugatan aquo, hal ini tentu saja menimbulkan ketidakjelasan dan ketidakpastian mengenai lokasi objek perkara didalam gugatan aquo. Sehingga terhadap gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima,

Hal. 13 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



sebagaimana dinyatakan oleh Mahkamah Agung didalam Putusan Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima.*" Maka sudah sepatutnya terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

2.4. Bahwa terdapat ketidaksinambungan didalam petitum Penggugat dalam gugatan perkara aquo. Penggugat didalam petitumnya mendalilkan:

"1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya:

- a. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya kepada Penggugat;
- b. Menyatakan membatalkan eksekusi LELANG untuk Penggugat (debitur) kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- c. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyerahkan dokumen yang dijaminan kepada Penggugat dan hutang dianggap selesai;
- d. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah);
- e. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 per hari untuk setiap keterlambatan atau kelalaian pelaksanaan putusan ini bila telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- f. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta, sekalipun ada erzet, banding dan kasasi."

Pada poin 1a petitum gugatan Penggugat meminta terhadap Tergugat I untuk dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi pada poin 1d petitum gugatan Penggugat meminta untuk terhadap Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat? Hal ini tentu saja merupakan suatu ketidaksinambungan dari gugatan Penggugat, karena bagaimana bisa terhadap seseorang yang tidak dinyatakan telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum, kemudian dapat dihukum untuk membayar sejumlah ganti rugi kepada Penggugat? Selain itu, pada poin 1e petitum gugatan Penggugat juga meminta untuk "*Mengukum Tergugat untuk membayar uang paksa...*" hal ini menimbulkan suatu kebingungan karena

Hal. 14 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Penggugat didalam gugatannya memasukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, jadi terhadap Tergugat berapakah yang Penguat mintakan untuk dihukum membayar uang paksa? Apakah Tergugat I, Tergugat II atau Tergugat III? Berdasarkan uraian diatas, sehingga beralasan apabila terhadap gugatan Penguat dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penguat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

3.1. Bahwa dalam gugatan Penguat tidak menyertakan KPKNL Bogor sebagai pihak didalam gugatan aquo, sedangkan dalam posita gugatannya poin 6 (enam) menyebutkan "...untuk SHM 717/SUKAMNTRI seluas 3500M2 yang dilaksanakan oleh KPKNL Bogor.....". Hal tersebut jelas sangat membingungkan, karena apabila KPKNL Bogor merupakan salah satu pihak didalam gugatan aquo, namun Penguat tidak menempatkan KNPNL Bogor sebagai pihak baik Tergugat maupun Turut Tergugat didalam gugatan aquo, hal tersebut sudah sepatutnya membuat gugatan Penguat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*). Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977 menyebutkan "*Gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan*" Sehingga dengan tidak dimasukannya KPKNL Bogor sebagai pihak didalam gugatan Penguat, maka sudah sepatutnya terhadap gugatan Penguat dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

3.2. Bahwa Penguat mendalilkan adanya pemenang lelang didalam poin 6 (enam) posita gugatan aquo "...Tergugat I secara tiba-tiba mengirimkan surat tentang PEMBERITAHUAN PEMENANG LELANG untuk SHM 717/SUKAMANTRI....", sehingga adalah suatu hal yang keliru dan kurang pihak tindakan Penguat yang tidak menyertakan pihak Pemenang Lelang didalam gugatan aquo, sehingga terhadap gugatan Penguat haruslah dinyatakan kurang pihak dan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Penguat didalam gugatannya tidak menjelaskan sama sekali hubungan hukum yang terjadi antara Turut Tergugat I baik dengan Penguat maupun dengan Tergugat, yang membuat Turut Tergugat I

Hal. 15 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditarik sebagai pihak didalam gugatan Penggugat, hal ini membuat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas. Karena jika memang Turut Tergugat I memanglah menjadi salah satu pihak didalam gugatan Penggugat, maka adakah hubungan hukum yang terjadi antara Turut Tergugat I dengan Penggugat? Atau jika memang tidak terdapat hubungan hukum antara Turut Tergugat I dengan Penggugat, maka mengapa Penggugat memasukan Turut Tergugat I sebagai pihak didalam gugatan Penggugat? Sehingga berdasarkan hal tersebut, terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak.

Berdasarkan uraian diatas, maka mohon kiranya majelis hakim yang memeriksa dan memuts perkara aquo untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi dari Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
 2. Membebankan biaya perkara dalam perkara aquo kepada Penggugat.
- Atau Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aquo et bono*).

Menimbang, bahwa kemudian atas jawaban Tergugat I & Tergugat II maupun jawaban Turut Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan **REPLIK** melalui e-court pada tanggal 16 Maret 2021 yang pada pokoknya menyatakan *tetap pada gugatannya dan menolak eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat I dan II secara keseluruhan*;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I & Tergugat II maupun Turut Tergugat I tersebut masing-masing telah pula mengajukan **DUPLIK** melalui e-court pada tanggal 23 Maret 2021 yang pada pokoknya menyatakan *tetap pada eksepsi dan jawabannya*;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam jawaban Turut Tergugat I memuat eksepsi kompetensi relatif maka sebelum melanjutkan persidangan, Majelis Hakim berkewajiban untuk mempertimbangkan dan memutus terlebih dahulu mengenai eksepsi kompetensi relatif tersebut (vide: Pasal 136 HIR);

Hal. 16 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya mengenai *Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 003/PK/207/2/11/11 tanggal 08 November 2011* dengan Nilai Kredit Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Jenis Fasilitas Kredit adalah Kredit Kepemilikan Rumah Reguler. Dengan Jatuh Tempo Fasilitas Kredit 08 November 2021 dengan Jaminan sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 29 /SIRNAGALIH (telah berubah menjadi SHM No. 717) seluas 3500 meter persegi dan luas bangunan 356,995 meter persegi terletak Jl. Kebun Percobaan IPB No.1 SUKAMANTRI TAMANSARI BOGOR Atas nama Nurimah Hendrawati. Kemudian Penggugat (debitur) melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran sebagaimana yang telah ditentukan. Dari mulai bulan Desember 2011 sampai 08 Januari 2014. Karena Debitur tahun 2015 dalam keadaan mengalami kesulitan keuangan sehingga blm bisa melunasi hutang tersebut. Selama ini Penggugat (debitur) sudah berusaha untuk beritikad baik kepada Tergugat I untuk berupaya menyelesaikan kreditnya, namun Tergugat I tidak meresponnya bahkan Tergugat I secara tiba-tiba mengirimkan surat tentang Pemberitahuan PEMBERITAHUAN PEMENANG LELANG untuk SHM 717/SUKAMANTRI seluas 3500 M2.yang dilaksanakan oleh KPKNL Bogor dengan jasa Pra Lelang dari PT Trimitra Lelang Mandiri tertanggal 21 Agustus 2019 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada posita poin 4, 5 dan 6 dalam gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa **eksepsi kompetensi relatif Turut Tergugat I** pada pokoknya karena obyek sengketa adalah *Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 003/PK/207/2/11/11 tanggal 08 November 2011* sebagaimana yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I & Tergugat II dan karena Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya sehingga Tergugat I & II selaku kreditur yang memberikan kredit yang dijamin dengan agunan yang telah diserahkan Penggugat selaku Penerima kredit kepada Tergugat I & II tersebut telah diikat dengan *Perjanjian Pengikatan Jaminan berupa Hak Tanggungan* dimana Tergugat I & Tergugat II adalah Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I yang berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UUHT") Tergugat I & Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan diberikan

Hal. 17 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan untuk melakukan Eksekusi sendiri (Parate Eksekusi) yaitu eksekusi yang dilakukan sendiri tanpa melalui bantuan pengadilan apabila debitur (Penerima kredit) wanprestasi, maka sebagaimana asas Actor Sequitur Forum Rei yang tercantum didalam Pasal 118 HIR menyebutkan “gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri pada tempat tinggal Tergugat” dan oleh karena domisili Tergugat I berada diwilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, domisili Tergugat II berada diwilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Bogor dan domisili Tergugat III berada diwilayah yurisdiksi Pengadilan Negeri Bekasi, sehingga tidak tepat bilamana Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong;

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

Menimbang, bahwa atas eksepsi kewenangan relatif Turut Tergugat I tersebut diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

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);

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 KUHPerdata,

Hal. 18 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/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

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 setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti Gugatan Penggugat dan Jawaban Turut Tergugat I, maka yang menjadi **pokok permasalahan perkara a quo** adalah *Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 003/PK/207/2/11/11 tanggal 08 November 2011 sebagaimana yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I & Tergugat II dan karena Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya sehingga Tergugat I & II selaku kreditur yang memberikan kredit yang dijamin dengan agunan yang telah diserahkan Penggugat selaku Penerima kredit kepada Tergugat I & II tersebut telah diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jaminan berupa Hak Tanggungan dimana Tergugat I & Tergugat II adalah Pemegang Hak Tanggungan Peringkat I yang berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UUHT”) Tergugat I & Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan diberikan kewenangan untuk melakukan Eksekusi sendiri (Parate Eksekusi) yaitu eksekusi yang dilakukan sendiri tanpa melalui bantuan pengadilan apabila debitur (Penerima kredit/Penggugat) wanprestasi dan saat ini telah dilakukan pelelangan serta telah ada pemenang lelang. Kemudian DIHUBUNGKAN dengan Posita Penggugat pada angka 4 dan 5 (Hal.2 & 3), dimana Penggugat secara tegas telah menguraikan bahwa Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 003/PK/207/2/11/11 tanggal 08 November 2011 dengan Nilai Kredit Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Jenis Fasilitas Kredit adalah Kredit Kepemilikan Rumah Reguler. Dengan Jatuh Tempo Fasilitas Kredit 08 November 2021 dengan Jaminan sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 29 /SIRNAGALIH. Sedangkan, Penggugat selaku Debitur sejak tahun 2015 dalam keadaan mengalami kesulitan keuangan sehingga belum bisa melunasi hutang tersebut;*

Menimbang, bahwa kemudian didalam gugatan, secara tegas Penggugat **telah menguraikan alamat Tergugat I** adalah berkedudukan di Graha CIMB Niaga Jl. Jend. Sudirman Kav. 58 Jakarta Selatan, **alamat Tergugat II** adalah berkedudukan di Jl. IR.H.Juanda No.12 Kota Bogor dan yang melakukan pelelangan adalah Tergugat III, Penggugat pun telah menguraikan **alamat Tergugat III** berkedudukan di Jl. Raya Kincan No.17, RT.001/RW.002, Jatibening, Kec. Pondokgede, Kota Bekasi (vide: Gugatan

Hal. 19 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal. 1 dan 2) serta alamat Turut Tergugat I adalah berkedudukan di Jalan Pajajaran Ruko Villa Indah Pajajaran No.88 E Kota Bogor;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) dan (2) HIR, karena alamat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun alamat Turut Tergugat I jelas sesuai dengan yang disebutkan dalam Gugatan Penggugat yaitu di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong dan obyek gugatan perkara *a quo* adalah tuntutan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum bukan mengenai gugatan hak milik atas tanah, kemudian dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2558 K/Pdt/1984 tersebut di atas, maka kompetensi relatif yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara ini adalah berdasarkan asas "*Actor Sequitor Forum Rei*" sebagaimana Pasal 118 ayat (1) dan (2) HIR. **Bukan** berdasarkan tempat terletak barang sebagaimana asas "*Forum Rei Sitae*" dalam Pasal 118 ayat (3) HIR tersebut. Dengan demikian, tidaklah tepat jika Gugatan ini diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Cibinong;

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 Turut Tergugat I 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 maupun eksepsi Turut Tergugat I yang tidak termasuk tentang keberatan kompetensi relatif tersebut, tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

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

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

MENGADILI:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang secara relatif mengadili perkara *a quo*;

Hal. 20 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi



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

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 3.810.000,- (tiga juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 25 Maret 2021, oleh kami **INDRA MEINANTHA VIDI, SH.** sebagai Hakim Ketua, **PUTU MAHENDRA, SH. MH.** dan **LIENA, SH. MHum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 216/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 11 Agustus 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari **S E L A S A**, tanggal **30 MARET 2021** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **IDA LESTARI, SH.** Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I & II, maupun Kuasa Turut Tergugat I dan Tanpa Kehadiran Tergugat III.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. **PUTU MAHENDRA, SH., MH.**

INDRA MEINANTHA VIDI, SH.

2. **L I E N A, SH. MHum.**

Panitera Pengganti,

IDA LESTARI, SH.

PERINCIAN BIAYA PERKARA:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp.	3.400.000,-
4. PNP Panggilan	: Rp.	60.000,-
5. Biaya Kirim Pos	: Rp.	105.000,-
6. Biaya Transport ke Kantor Pos	: Rp.	120.000,-
7. Redaksi	: Rp.	10.000,-
8. Materai	: Rp.	10.000,-

Jumlah : Rp. 3.810.000,-

(tiga juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah).

Hal. 21 dari 21 Halaman Putusan Nomor 216/Pdt.G/2020/PN.Cbi