



PUTUSAN
Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. Sakata Utama, berkedudukan di Komplek Ruko Niaga Kalimas Blok 2.B No.5-6 Jl. Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang Desa Setiadarma, Kec. Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwiyanto Pujadi, SH. Achmad Faizal, S.H.,M.H., Fredy Joos Sianressy.,S.H., dan Akhmad Wiganda Hakim.,S.H.,M.H. Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “DWIYANTO PUJADI.,S.H & REKAN“, beralamat di Jln. Hercules No.9 Rt.005 Rw.05 Perumahan TNI-AU Kebantenan Indah Bekasi Kota, Jawa Barat. 17423 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Desember 2023 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- 1. PT Bank Mandiri (persero) Tbk**, bertempat tinggal di Wisma Mandiri II Jl Kebon Sirih No.83 Jakarta Pusat 10340, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yudi Irvano Akbar, Praduga Rama Sagardi, SH., Daffa Afif Akbar, SH., Muhammad Irfan Ridwan, SH., Kanz Akram Dzulfikar, SH., Ramanda Sofyan, SH., Rifky Wijayanto, SH., Stefanus Angga Winarsa, Diego Tribaskoro Adibrata, Bayu Mahendra Dwi, Pri Wulan Mei, Tri Widodo, Irfan Dwi Oktafio, Rizky Wahyu Amirullah, berkedudukan di Jakarta, Plaza Mandiri Jl. Gatot Subroto Kav 36-38 berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 037/SK.SAM.LGL/2024 tanggal 15 Maret 2024 sebagai **Tergugat I**;
- 2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Bekasi**, bertempat tinggal di Jl. Sersan Aswan No.8D, Kota Bekasi, Jawa Barat , dalam hal ini memberikan

Halaman 1 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



kuasa kepada Aloysius Yanis Dhaniarto, SH.,LLM.,
Bagas Pinandoyo Basuki, SH.,MH., Bernadette
Yuliasari Mulyatno., Kingsospol Siregar, SH.,Mh.,
Yuliati., Panji Adhisetiawan, SH.,MH., Shanti,
SH.,LLM., Finna,SH., Sony Asrolian Jaya, SH., Andi
Setyo Darmawan, SH., Nely Hidayati, SH., Rudi
Purnomo, SH., Eko Agung Yuli Astuti, Atik Seryarini,
Agustin Rahayu., selaku pejabat dan pegawai Biro
Advokasi Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan
dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
(KPKNL), berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-
100/MK.1/2024 tanggal 16 Februari 2024, sebagai
Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19
Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Bekasi pada tanggal 2 Januari 2024 dalam Register Nomor
7/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum
(PMH), sebagai berikut:

KEWENANGAN MENGADILI

Bahwa Penggugat dan Tergugat I terikat dalam Perjanjian Kredit Modal Nomor
: CRO.JKB / 0189 / KMK / 2011 ter tanggal 19 Mei 2011 , dengan jangka waktu
selama 1 (satu) tahun dan berakhir tanggal 18 Mei 2012 (selanjutnya disebut
"Perjanjian Kredit Modal Kerja").

1. Bahwa sebagaimana Perjanjian Kredit disepakati mengenai
yuridiksi pengadilan sesuai dengan ketentuan Pasal 18 Angka 4 "apabila
terjadi perselisihan, pertentangan atau perbedaan yang timbul akibat
perjanjian ini , maka Para Pihak akan menyelesaikan secara Musyawarah
dan mufakat, namun jika tidak tercapai penyelesaian maka para pihak
sepakat untuk memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan secara
umum pada kantor Panitera Pengadilan Negeri yang wewenangny
meliputi wilayah tempat kantor BANK yang memberi Pinjaman' di Kantor
Kepaniteraan Negeri Bekasi. dst.

Halaman 2 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan Pasal 118 HIR ayat (4) yang berbunyi sebagai berikut: "Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili (Para Pihak Dalam Perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari Perjanjian)".

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, tepat kiranya Penggugat mengajukan gugatan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi atas perbuatan Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat dan untuk mendapatkan kembali Hak Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat adalah Debitor dari Tergugat I, berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JKB/0189/KMK/2011 tertanggal 19 Mei 2011 dengan pembiayaan sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

2. Bahwa atas pemberian kredit tersebut Penggugat telah memberikan jaminan yang berupa tanah tanah kosong Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama Oberlin PS Lumban Tobing dan Iskan Nahidi yang terletak di jalan bantar gebang-Setu, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Bekasi, dan tanah berikut bangunan Ruko Sertifikat Hak Milik Nomor 7762 atas nama Oberlin PS Lumban Tobing terletak di Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, dan Tanah berikut Bangunan Ruko Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 596 atas nama Oberlin

3. PS Lumban Tobing yang terletak di Komplek Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B Nomor 5, jalan Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang, dan Tanah berikut Bangunan Ruko Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 594 atas nama Iskan Nahidi yang terletak di Komplek Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B Nomor 6, jalan Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang, Bekasi. kepada Tergugat I.

4. Bahwa dengan disepakatinya Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK), maka segala ketentuan-ketentuan yang termuat dalam perjanjian harus dipatuhi oleh Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II selaku pihak pelaksana Lelang. Hal mana sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, perjanjian yang disepakati Para Pihak berlaku sebagai undang-undang yang wajib dipatuhi dan ditaati oleh Para Pihak;

5. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat atau tanpa musyawarah dengan Penggugat, Tergugat I telah melakukan eksekusi / penjualan

Halaman 3 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui pelelangan umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan surat dari KPKNL Bekasi No.S-3402/KNL.0802/2023 tanggal 11 Desember 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang dan Surat No.MNR.RCR/CTR.JKT.44755/2023 tanggal 06 Desember 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit PT.Sakata Utama.

6. Bahwa atas penjualan melalui pelelangan umum dengan perantara KPKNL tersebut Tergugat I tidak pernah bermusyawarah terlebih dahulu ataupun melibatkan Penggugat dengan memberikan persetujuan atau pengakuan atas lelang tersebut. Oleh sebab itu menurut Hukum, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata Pasal 1365, atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

7. Bahwa perbuatan Tergugat terhadap Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "Setiap Perbuatan melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Perbuatan Tergugat dinilai telah mencerminkan Itikad Buruk karena tanpa kepatutan melelang milik Penggugat.

8. Bahwa selain itu juga akibat perbuatan Tergugat terhadap Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga merugikan Penggugat secara Immaterial yaitu menguras waktu, tenaga dan pikiran, juga rasa malu dimana Penggugat meminjam-minjam uang kepada orang lain untuk kebutuhan Penggugat, padahal Penggugat ingin menyelesaikan Obyek Sengketa, oleh sebab itu cukup beralasan Penggugat menuntut kerugian immaterial kepada Tergugat sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) untuk setiap asset yang di Agunkan.

9. Bahwa sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan NO.11/POJK.03/2020 yang telah diperpanjang dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.03/2021, tanggal 10 September 2021, yang mengatur tentang stimulus Perekonomian Nasional sebagai bentuk kebijakan *Countercyclical* dampak Penyebaran Corona Virus-19, dimana kondisi tersebut juga merupakan salah satu musibah bencana alam (*Force Majeur*) yang terjadi diluar kuasa dan tidak dapat dihindarkan oleh siapapun. Dan disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2), secara garis besarnya Bank dapat menerapkan kebijakan yang

Halaman 4 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendukung stimulus ekonomi untuk debitur yang terkena dampak covid-19 dengan kebijakan penetapan kualitas aset dan kebijakan *restrukturisasi kredit*.

10. Bahwa oleh karena itu atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah membuat jadwal penjualan melalui lelang umum dengan perantara KPKNL Bekasi tertanggal 21 desember 2023, tidak lain adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat, dan kiranya patut dibatalkan atas Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit atas nama PT. Sakata Utama antar Tergugat I dan Tergugat II.

11. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah disebutkan diatas, menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materiil atas potensi kehilangan aset yang menjadai serta tempat usaha Penggugat sebesar Rp.27.500.000.000,- (dua puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah).

12. Bahwa Penggugat khawatir adanya niat buruk dari Tergugat I yang akan mengalihkan atau menjual asset-asset tanah dan bangunan Penggugat yang menjadi agunan dan agar Gugatan tidak sia-sia, maka tepat kiranya apabila diletakkan sita jaminan atau sita penjagaan (*Conservatoir Beslag*) terhadap :

1. Sebidang tanah yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 59 seluas 5.155 meter persegi atas nama Oberlin PS Lumban Tobing dan Iskan Nahidi, yang terletak di di Kel Cimuning, Kec.Mustika Jaya, Kota Bekasi (setempat dikenal dengan jalan Bantar Gebang - Setu) Kel.Cimuning,Kec Mustika Jaya,Kota Bekasi Jawa Barat.
2. Tanah dan bangunan sesuai dengan SHM No.8815/Jatirasa dengan luas 670 M2 an..Oberlin PS LumbanTobingyang terletak di JL.Raya Jatiasih No.99E Kel.Jatirasa,Kec Jatiasih,Kota Bekasi,Jawa Barat.
3. Tanah dan bangunan sesuai dengan SHGB No.3261/Lambang Sari dengan luas 94M2 an.Iskan Nahidi yang terletak di Ruko Grand Wisata Festifal Boulevard Blok AA 12/31, Desa Lambang Sari,Tambun Selatan,Bekasi Jawa Barat.

13. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai untuk menjalankan isi putusan ini, maka demi adanya kepastian hukum, maka tepat kiranya apabila Tergugat I dan Tergugat II dikenakan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk setiap hari

Halaman 5 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatan dalam menjalankan isi putusan ini.

14. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini telah didasarkan menurut alasan-alasan dan berdasarkan bukti-bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang sah dan kuat, maka sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR memohon putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum di atas, maka sangatlah tepat dan beralasan hukum apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus, sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum terhadap eksekusi/penjualan melalui pelelangan umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang No.MNR.RC/CTR.JKT.44755/2023, dan No.S-3402/KNL.0802/2023
3. Menyatakan Surat Bank Mandiri No.MNR.RCR/CTR.JKT.44755 / 2023 tanggal 06 Desember 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit PT.Sakata Utama dan Surat dari KPKNL Bekasi No.S-3402/KNL.0802/2023 tanggal 11 Desember 2023 perihal penetapan jadwal lelang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Memerintahkan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat I hingga tahun 2025 berdasarkan kondisi keuangan, Menetapkan semua Asset PT.Sakata Utama yang dijadikan Agunan di Bank Mandiri, yang dibuktikan dengan sertifikat untuk diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag).
5. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak melakukan Pelelangan atas asset Penggugat yang dibuktikan dengan SHM No59.dan SHM No.. 8815 milik Penggugat.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah).untuk setiap Asset yang di Agunkan.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dikenakan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan isi putusan ini.
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bij*
Halaman 6 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



voorraad);

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul atas perkara ini sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

10. Memerintahkan kepada Penggugat untuk dapat melakukan penjualan asset miliknya dengan harga sendiri dan diawasi oleh pihak Bank Mandiri untuk dapat memenuhi kewajibannya yang belum dibayarkan.

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir masing-masing kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suparman, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I :

A. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, karena dalam Gugatan Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam Gugatannya Penggugat tidak menyebutkan secara jelas perbuatan Tergugat I yang mana yang dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, apakah karena Tergugat I telah melakukan eksekusi/penjualan melalui pelelangan umum atau Tergugat I tidak melakukan musyawarah dengan Penggugat terkait dengan proses eksekusi/penjualan melalui pelelangan umum.

2. Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, karena dalam Gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun Penggugat tidak menjelaskan

Halaman 7 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara jelas dan terang pemenuhan unsur-unsur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUH Perdata) terhadap tindakan Tergugat I.

3. Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, karena dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan telah melakukan eksekusi/penjualan atas aset Penggugat namun dalam Petitum butir 4 dalam gugatannya Penggugat justru meminta untuk Penggugat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I.

4. Bahwa istilah *Obscuur Libel* dalam kamus istilah hukum Fockema Andreae Belanda Indonesia, Mr. N.E Algra, Mr. H.R.W. Gokkel dan kawan-kawan, (Jakarta: Binacipta, 1993, hal. 332) dijelaskan sebagai berikut:

"Dakwaan yang gelap, yang kurang jelas (dalam perkara perdata) atas mana pihak lawan tidak dapat menjawab dengan sepatutnya dan tidak dapat disalurkan pada tuntutan yang dikabulkan hakim."

Pendapat ahli hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", edisi kelima (Yogyakarta: Liberty, 1993, hal.42) menyatakan sebagai berikut:

"Arti obscuur libel itu sendiri adalah 'tulisan tidak terang'. Adapun yang dimaksud adalah gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain (Stein, 1973:94). Pada umumnya gugatan yang mengandung obscuur libel berakibat tidak dapat diterimanya gugatan."

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 menyatakan sebagai berikut:

"Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat mengakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut".

5. Atas dasar hal disebut di atas, maka jelas merupakan alasan hukum yang sah apabila Gugatan Penggugat dinyatakan keliru, kabur, dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), sehingga sudah selayaknya apabila Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijek Verklaard*).

Maka berdasarkan Eksepsi-Eksepsi tersebut di atas, Tergugat I memohon agar Majelis Hakim yang Terhormat menerima Eksepsi-Eksepsi tersebut
Halaman 8 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**

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 menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan di dalam Eksepsi merupakan suatu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I.

Hubungan Hukum Penggugat Dan Tergugat I Adalah Sebagai Penerima Kredit Dan Pemberi Kredit

3. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat dalam posita butir 1 sampai dengan 3 telah mengakui hal-hal sebagai berikut:

- a. Penggugat merupakan Debitur Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.JKB/0189/KMK/2011 tanggal 19 Mei 2011 dengan pembiayaan sebesar Rp5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*).

- b. Penggugat menjaminkan tanah dan bangunan sebagai berikut:

- 1) Tanah yang terletak di Jalan Bantar Gebang – Setu, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Bekasi dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.59 a.n Oberlin PS Lumban Tobing;
- 2) Tanah dan bangunan di Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatiasih, Bekasi dengan alas hak berupa SHM No.7762 a.n Oberlin PS Lumban Tobing;
- 3) Tanah dan bangunan di Komplek Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B Nomor 5, Jalan Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.596 a.n Oberlin PS Lumbang Tobing;
- 4) Tanah dan bangunan di Komplek Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B Nomor 6, Jalan Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang, Bekasi dengan alas hak berupa SHGB No.594 a.n Iskan Nahidi.

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1974 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) yang berbunyi:

"Pengakuan yang diucapkan di hadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya

Halaman 9 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu”.

Bahwa Tergugat I Menolak Dengan Tegas Seluruh Posita Penggugat Yang Menyatakan Bahwa Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Yaitu Melakukan Pelelangan Terhadap Agunan Penggugat

5. Bahwa Penggugat telah mengambil fasilitas kredit kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.JKB/0189/KMK/2011 tanggal 19 Mei 2011 dengan limit sebesar Rp5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*) dan terhadap perjanjian tersebut beberapa kali mengalami perubahan sampai dengan addendum terakhir yaitu Addendum XIII (ketigabelas) Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.JKB/0189/KMK/2011 tanggal 25 November 2021 dalam rangka perpanjangan fasilitas kredit mulai tanggal 20 November 2021 sampai dengan 19 November 2022.
6. Terhadap kewajiban Penggugat kepada Tergugat I, Penggugat memberikan agunan kepada Tergugat I dengan detail sebagai berikut:

No	Nomor Sertifikat	Pengikatan	Lokasi
1.	SHM No.59/Cimuning	SHT No.05031/2011 tanggal 21 Juni 2011	Jalan Bantar Gebang Setu, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi,Provinsi Jawa Barat.
2.	SHM No.5225/Cimuning	SHT No. 8023/2013 tanggal 17 Juli 2013	Jl. Bungur 1 RT.009 RW.003, Kel. Cimuning, Kec. Mustika Jaya, Bekasi.
3.	SHM No.3650/Cimuning	SHT No.01414/2015 tanggal 18 Februari 2015	Jl. Bungur 1 RT.009 RW.003, Kel. Cimuning, Kec. Mustika Jaya, Bekasi.
4.	SHGB No.595/Setiadar ma	SHT No.4573/2011 tanggal 23 Juni 2011	Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B No.5 dan No 6, Jl. Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang,



			Bekasi.
5.	SHGB No.594/Setiadar ma	SHT No.45734/2011 tanggal 23 Juni 2016	Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B No.5 dan No 6, Jl. Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang, Bekasi.
6.	SHM No.8815/Jatiasih	SHT No.00384/2021	Jl. Jati Asih Raya Kel. Jatirasa, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi - Jawa Barat.
7.	SHM No.7762/Jatirasa	SHT No.05032/2013 tanggal 21 Juni 2011	Jl. Raya Jati Asih No. 99E, Pondok Gede RT/RW 003/004, Kel. Jatirasa, Kec. Jatiasih.
8.	SHM No.6119/Jatimuly a	SHT No.01289/2021	Perumahan Jatimulya, Jl. Rambutan V Blok G No. 437, Desa Jatimulya, Kec Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.
9.	SHM No.8712/Jakaseti a	SHT No.00304/2021	Perum. Grand Galaxy City Cluster Botanical Garden, Blok G1-7 No. 15, Kelurahan Jakasetia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat.
10.	SHM No.307/Lambang Jaya	SHT No.16641/2021	Perumahan Grand Wisata, Cluster West Esplanade, Blok BJ10/03, Desa Lambang Jaya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
11.	SHGB No.3261/Lamban	SHT	Jl. Grand Wisata Festival Boulevard Blok

Halaman 11 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



	g Sari	No.7757/2013	AA 12 No.31 Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
--	--------	--------------	---

7. Terhadap fasilitas pinjaman Penggugat, Penggugat telah gagal dalam menyelesaikan kewajiban dan telah terklasifikasi sebagai *non performing loan* (kolektabilitas 5/macet) sejak 18 Mei 2023 dan Tergugat I telah mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat yang pada intinya menyatakan untuk melunasi kewajibannya sebagai berikut:

- Surat Peringatan I No.MNR.RCR/REG.JKT2.02766/2023 tanggal 24 Februari 2023 (SP1);
- Surat Tanggapan Permohonan Keterlambatan Pembayaran No.MNR.RCR/REG.JKT2. 04101/2023 tanggal 16 Maret 2023;
- Surat Peringatan II No.MNR.RCR/REG.JKT2.04326/2023 tanggal 24 Maret 2023 (SP2);
- Surat Peringatan III No.MNR.RCR/REG.JKT2.05595/2023 tanggal 10 April 2023 (SP3);
- Surat Wanprestasi (default) No.MNR.RCR/REG.JKT2.06658/2023 tanggal 2 Mei 2023 (Surat Wanprestasi).

8. Bahwa mengingat fasilitas kredit dari Penggugat yang telah macet dan Penggugat telah dinyatakan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.JKB/0189/KMK/2011 tanggal 19 Mei 2011 beserta addendumnya maka Tergugat I mengirimkan surat-surat sebagai berikut:

- Surat Eksekusi Agunan Kredit a.n PT Sakata Utama No.MNR.RCR/CTR.JKT.22506/2023 tanggal 14 September 2023;
- Surat Eksekusi Agunan Kredit a.n PT Sakata Utama No.MNR.RCR/CTR.JKT.24345/2023 tanggal 20 September 2023;
- Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n PT Sakata Utama No.MNR.RCR/CTR.JKT.37399/2023 tanggal 6 November 2023 (Surat Pemberitahuan Lelang);
- Surat Eksekusi Agunan Kredit a.n PT Sakata Utama No.MNR.RCR/CTR.JKT.44755/2023 tanggal 6 Desember 2023;



- e. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n PT Sakata Utama No.MNR.RCR/CTR.JKT.46518/2023 tanggal 13 November 2023;
- f. Surat Jawaban atas Surat Saudara (Surat permohonan dari Komisaris Sdr. Oberlin PS Lumban Tobing) No.MNR.RCR/CTR.JKT.50356/2023 tanggal 22 Desember 2023;
- g. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n PT Sakata Utama No.MNR.RCR/CTR.JKT.50400/2023 tanggal 22 Desember 2023.

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat pada butir 6, 7, 8, dan 10 yang pada intinya menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan melakukan penjualan/lelang agunan tanpa persetujuan dari Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT) yang berbunyi:

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

- b. Berdasarkan Pasal 2 Sertifikat Hak Tanggungan No.7757/2013 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.33/2013, Penggugat menyepakati dengan Tergugat I Bahwa:

"Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi 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 untuk menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian"

- c. Berdasarkan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Mandiri (Persero) Tbk tanggal 19 Mei 2011 Pasal 16 ayat (2) butir i yang berbunyi:

"Tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitur, Bank berhak dengan ketentuan dan syarat yang dianggap baik oleh Bank.

Halaman 13 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Debitur dengan ini mengkonfirmasi bahwa dengan menandatangani Perjanjian Kredit, Debitur menyetujui dan mengakui penjualan/pengalihan dan penyerahan hak oleh Bank tersebut (termasuk penjualan/pengalihan atau penyerahan hak sebagai akibat eksekusi dari pengagunan hak Bank berdasarkan Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan) yang dilakukan dengan ketentuan dan syarat yang dianggap baik oleh Bank”

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat pada butir 9 yang pada intinya menyatakan Tergugat I dapat menggunakan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No.11/POJK.03/2020 yang telah diperpanjang dengan POJK No.17/POJK.03/2021 tanggal 10 September 2021 sebagai dasar hukum untuk menyatakan adanya pandemi covid 19 dapat dijadikan landasan restrukturisasi kredit, karena Addendum XIII (ketigabelas) Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.JKB/0189/KMK/2011 tanggal 25 November 2021 telah ditandatangani dan telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I setelah adanya POJK di atas yang dimana Addendum XIII (ketigabelas) Perjanjian Kredit Modal Kerja di atas telah dilakukan sebagai upaya restrukturisasi kredit Penggugat dimasa pandemi Covid 19, namun setelah adanya upaya tersebut Penggugat tetap gagal melaksanakan kewajibannya terhadap perjanjian tersebut sehingga apa yang didalilkan Penggugat pada posita butir 9 tidak relevan, mengada-ngada, dan tidak berdasar hukum.

11. Berdasarkan uraian di atas, maka tindakan Tergugat I dalam melakukan eksekusi/pelelangan seperti yang didalilkan dalam Gugatan Penggugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga petitum yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak benar dan harus ditolak.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum Penggugat pada butir 4 gugatannya yang pada intinya memintakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Aset PT Sakata Utama/Penggugat yang dijadikan agunan di Bank Mandiri/Tergugat I karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 tahun 1975 perihal Sita Jaminan tanggal 1 Desember 1975 disebutkan bahwa “*Conservatoir Beslag menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang milik tergugat akan dihancurkan, jadi harus ada kekhawatiran itu dan barang yang disita*



itu harus milik tergugat". Mengingat bahwa dalam perkara *a quo* obyek yang dimintakan *Conservatoir Beslag* adalah Aset PT Sakata Utama/Penggugat yang dijadikan agunan di Bank Mandiri/Tergugat I yang dimana aset tersebut secara yuridis masih milik Penggugat sehingga apa yang didalilkan Penggugat pada petitum butir 4 tidak relevan, mengada-ada, dan tidak berdasar hukum.

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum Penggugat pada butir 5 gugatannya yang pada intinya menyatakan memerintahkan Tergugat I untuk tidak melakukan pelelangan atas aset Penggugat yang dibuktikan dengan SHM No.59 dan SHM No.8815 milik Penggugat karena terhadap SHM No.59 telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. No.05031/2011 tanggal 21 Juni 2011 dan terhadap SHM No.8815 telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. No.00384/2021 sehingga Tergugat I memiliki hak untuk melakukan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU HT ketika Penggugat telah dinyatakan gagal melaksanakan kewajibannya/wanprestasi. Mengingat bahwa Penggugat telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit Modal Kerja, maka Tergugat I secara jelas dan berdasarkan hukum yang berlaku mempunyai hak untuk melakukan pelelangan atas asset Penggugat.

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Petitum butir 7 dalam Gugatannya tentang pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari apabila Tergugat I lalai melaksanakan isi putusan perkara *a quo* untuk setiap hari keterlambatan dengan alasan bertentangan dengan Pasal 606 huruf a Rv Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang maka tuntutan Penggugat terhadap uang paksa tersebut harus ditolak.

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas petitum Penggugat pada butir 6 yang pada intinya menyatakan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp30.000.000.000,- (*tiga puluh milyar rupiah*) karena berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No. 650 PK/Pdt/1994 tanggal 29 Oktober 1994 yang dalam pertimbangannya halaman 51 menyatakan "*Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 Bw ganti rugi immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu*

Halaman 15 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



saja seperti kematian, luka berat, dan penghinaan.”. Mengingat bahwa dalam perkara a quo tidak terdapat hal-hal yang berkaitan dengan kematian, luka berat, dan penghinaan sehingga apa yang didalilkan Penggugat pada petitum butir 6 tidak relevan, mengada-ada, dan tidak berdasar hukum.

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita butir 8 dalam Gugatannya tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) karena perkara ini tidak memenuhi syarat-syarat perkara yang putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 yang berbunyi sebagai berikut:

“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
- b. *Gugatan tentang Hutang – Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak terbantah.*
- c. *Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beriktikad baik.*
- d. *Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.*
- e. *Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.*
- f. *Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.*
- g. *Pokok sengketa mengenai bezitrecht.*



Dalam perkara *a quo*, Gugatan Penggugat sama sekali tidak memenuhi syarat-syarat untuk dijatuhkannya Putusan Serta Merta dikarenakan Gugatan Penggugat terkait dengan Lelang terhadap Obyek Jaminan dan tidak termasuk dalam pengecualian dalam Pasal 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001

17. Bahwa Tergugat I menolak dan tidak menanggapi dalil-dalil Penggugat lainnya, dalam hal ini terdapat dalil Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Tergugat secara tegas, tidak berarti Tergugat mengakui dalil Penggugat tersebut, melainkan semata-mata karena dalil Penggugat tersebut tidak relevan dalam perkara ini.

C. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan dalam Konvensi dianggap dan dicantumkan kembali dalam Rekonvensi.

2. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi (selanjutnya disebut "Penggugat Rekonvensi") telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi (selanjutnya disebut "Tergugat Rekonvensi") berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.JKB/0189/KMK/2011 tanggal 19 Mei 2011 dengan limit sebesar Rp5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*) yang terakhir kali di diperbaharui dengan Akta Addendum XIII (ketiga belas) Perjanjian Kredit Modal Kerja No.CRO.JKB/0189/KMK/2011 Nomor 21 tanggal 25 November 2021 (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit 189") dan Perjanjian Kredit Modal Kerja Transaksional No.CRO.JKB/ 0190/KMK/2013 tanggal 16 Mei 2013 dengan limit sebesar Rp10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*) yang terakhir kali di perbaharui dengan Akta Addendum XI (kesembelas) Perjanjian Kredit Modal Kerja Transaksional No.CRO.JKB/ 0190/KMK/2013 tanggal 25 November 2021 (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit 190"). Terhadap kedua perjanjian kredit disebut di atas keduanya disebut dengan "Perjanjian Kredit".

3. Bahwa Tergugat Rekonvensi dalam posita butir 1 dalam perkara *a quo* telah mengakui memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Rekonvensi sebagai debitur berdasarkan Perjanjian Kredit. Berdasarkan Pasal 1974 HIR yang berbunyi "*Pengakuan yang diucapkan di hadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang Istimewa dikuasakan untuk itu".

4. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan agunan untuk menjamin Perjanjian Kredit kepada Penggugat Rekonvensi dengan detail sebagai berikut:

No	Nomor Sertifikat	Pengikatan	Lokasi
1.	SHM No.59/Cimuning	SHT No.05031/2011 tanggal 21 Juni 2011	Jalan Bantar Gebang Setu, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi,Provinsi Jawa Barat.
2.	SHM No.5225/Cimuni ng	SHT No. 8023/2013 tanggal 17 Juli 2013	Jl. Bungur 1 RT.009 RW.003, Kel. Cimuning, Kec. Mustika Jaya, Bekasi.
3.	SHM No.3650/Cimuni ng	SHT No.01414/2015 tanggal 18 Februari 2015	Jl. Bungur 1 RT.009 RW.003, Kel. Cimuning, Kec. Mustika Jaya, Bekasi.
4.	SHGB No.595/Setiadar ma	SHT No.4573/2011 tanggal 23 Juni 2011	Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B No.5 dan No 6, Jl. Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang, Bekasi.
5.	SHGB No.594/Setiadar ma	SHT No.45734/2011 tanggal 23 Juni 2016	Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B No.5 dan No 6, Jl. Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang, Bekasi.
6.	SHM No.8815/Jatiasih	SHT No.00384/2021	Jl. Jati Asih Raya Kel. Jatirasa, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi - Jawa Barat.
7.	SHM No.7762/Jatirasa	SHT No.05032/2013	Jl. Raya Jati Asih No. 99E, Pondok Gede

Halaman 18 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



		tanggal 21 Juni 2011	RT/RW 003/004, Kel. Jatirasa, Kec. Jatiasih.
8.	SHM No.6119/Jatimulya	SHT No.01289/2021	Perumahan Jatimulya, Jl. Rambutan V Blok G No. 437, Desa Jatimulya, Kec. Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.
9.	SHM No.8712/Jakasetia	SHT No.00304/2021	Perum. Grand Galaxy City Cluster Botanical Garden, Blok G1-7 No. 15, Kelurahan Jakasetia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat.
10.	SHM No.307/Lambang Jaya	SHT No.16641/2021	Perumahan Grand Wisata, Cluster West Esplanade, Blok BJ10/03, Desa Lambang Jaya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
11.	SHGB No.3261/Lambang Sari	SHT No.7757/2013	Jl. Grand Wisata Festival Boulevard Blok AA 12 No.31 Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

5. Bahwa terhadap Perjanjian Kredit, Tergugat Rekonvensi telah gagal dalam menyelesaikan kewajibannya dan telah terklasifikasi sebagai *non performing loan* (kolektabilitas 5/macet) sejak 18 Mei 2023 dengan total kewajiban dengan posisi 27 Juni 2024 sebagai berikut:

Halaman 19 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Pokok : Rp29.010.235.274,00

Bunga : Rp4.145.180.832,46
Denda : Rp6.238.841.230,62
Denda Berjalan : Rp101.284.687,10
Biaya lain-lain : Rp50.649.300,00
Total Kewajiban : Rp39.564.191.324,18

6. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonvensi tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai Perjanjian Kredit sehingga Penggugat Rekonvensi telah mengirimkan surat-surat sebagai berikut:

- a. Surat Eksekusi Agunan Kredit a.n PT Sakata Utama No.MNR.RCR/CTR.JKT.22506/2023 tanggal 14 September 2023;
- b. Surat Eksekusi Agunan Kredit a.n PT Sakata Utama No.MNR.RCR/CTR.JKT.24345/2023 tanggal 20 September 2023;
- c. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n PT Sakata Utama No.MNR.RCR/CTR.JKT.37399/2023 tanggal 6 November 2023 (Surat Pemberitahuan Lelang);
- d. Surat Eksekusi Agunan Kredit a.n PT Sakata Utama No.MNR.RCR/CTR.JKT.44755/2023 tanggal 6 Desember 2023;
- e. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n PT Sakata Utama No.MNR.RCR/CTR.JKT.46518/2023 tanggal 13 November 2023;
- f. Surat Jawaban atas Surat Saudara (Surat permohonan dari Komisaris Sdr. Oberlin PS Lumban Tobing) No.MNR.RCR/CTR.JKT.50356/2023 tanggal 22 Desember 2023;
- g. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n PT Sakata Utama No.MNR.RCR/CTR.JKT.50400/2023 tanggal 22 Desember 2023.

7. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi dikarenakan penyelesaian kredit dari Tergugat Rekonvensi menjadi terhambat dengan adanya gugatan perkara *a quo* maka beralasan dan berdasar hukum apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar total kewajiban per tanggal 27 Juni 2024 *vide* Gugatan Rekonvensi poin 5 dalam perkara *a quo* sejumlah Rp39.564.191.324,18 (*tiga puluh sembilan milyar lima ratus enam puluh empat juta seratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus dua puluh empat rupiah delapan belas sen*) secara langsung dan seketika.



8. Bahwa dengan adanya fakta hukum dimana Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit dengan tidak memenuhi kewajibannya maka berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan apabila debitur Wanprestasi maka Penggugat Rekonvensi berhak untuk melakukan pelelangan atas obyek agunan.

9. Bahwa berdasarkan Pasal 227 HIR yang berbunyi "*Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan Keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjatuhkan barang-barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghada persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya*", maka untuk menjamin Tergugat Rekonvensi memenuhi kewajibannya, Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap aset-aset milik Tergugat Rekonvensi yang dijadikan agunan kepada Penggugat Rekonvensi *vide* Gugatan Rekonvensi poin 4 dalam perkara *a quo*.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat I dalam Konvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.



- 3. Menolak Putusan Serta Merta yang diajukan oleh Penggugat.
- 4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

C. DALAM REKONVENSI:

- 1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi;
- 3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar sebesar posisi kredit terakhir yaitu pada tanggal 27 Juni 2024 sebesar Rp39.564.191.324,18 (*tiga puluh sembilan milyar lima ratus enam puluh empat juta seratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus dua puluh empat rupiah delapan belas sen*) secara langsung dan seketika kepada Bank Mandiri/Penggugat Rekonvensi;
- 4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak untuk melakukan pevelangan atas Obyek Agunan Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

No	Nomor Sertifikat	Pengikatan	Lokasi
1.	SHM No.59/Cimuning	SHT No.05031/2011 tanggal 21 Juni 2011	Jalan Bantar Gebang Setu, Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi,Provinsi Jawa Barat.
2.	SHM No.5225/Cimuning	SHT No. 8023/2013 tanggal 17 Juli 2013	Jl. Bungur 1 RT.009 RW.003, Kel. Cimuning, Kec. Mustika Jaya, Bekasi.
3.	SHM No.3650/Cimuning	SHT No.01414/2015 tanggal 18 Februari 2015	Jl. Bungur 1 RT.009 RW.003, Kel. Cimuning, Kec. Mustika Jaya, Bekasi.
4.	SHGB No.595/Setiadarma	SHT No.4573/2011 tanggal 23 Juni 2011	Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B No.5 dan No 6, Jl. Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang, Bekasi.
5.	SHGB	SHT	Ruko Niaga Kalimas 2



	No.594/Setiadar ma	No.45734/201 1 tanggal 23 Juni 2016	Blok B No.5 dan No 6, Jl. Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang, Bekasi.
6.	SHM No.8815/Jatiasih	SHT No.00384/202 1	Jl. Jati Asih Raya Kel. Jatirasa, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi - Jawa Barat.
7.	SHM No.7762/Jatirasa	SHT No.05032/201 3 tanggal 21 Juni 2011	Jl. Raya Jati Asih No. 99E, Pondok Gede RT/RW 003/004, Kel. Jatirasa, Kec. Jatiasih.
8.	SHM No.6119/Jatimul ya	SHT No.01289/202 1	Perumahan Jatimulya, Jl. Rambutan V Blok G No. 437, Desa Jatimulya, Kec Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.
9.	SHM No.8712/Jakaset ia	SHT No.00304/202 1	Perum. Grand Galaxy City Cluster Botanical Garden, Blok G1-7 No. 15, Kelurahan Jakasetia, Kec. Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat.
10.	SHM No.307/Lambang Jaya	SHT No.16641/202 1	Perumahan Grand Wisata, Cluster West Esplanade, Blok BJ10/03, Desa Lambang Jaya, Kec. Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
11.	SHGB No.3261/Lamban g Sari	SHT No.7757/2013	Jl. Grand Wisata Festival Boulevard Blok AA 12 No.31 Kec.



			Tambun Selatan, Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
--	--	--	---

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap aset Tergugat Rekonvensi yang diagunkan kepada Penggugat Rekonvensi;

JAWABAN TERGUGAT II :

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi atas beberapa bidang tanah dengan alas hak berupa:
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 59 seluas 5.155 m² a.n. Oberlin PS Lumban Tobing, yang terletak di Kelurahan Cimunin, Kec. Mustika Jaya, Kota Bekasi, (setempat dikenal dengan Jalan Bantar Gebang-Setu) Kel. Cimuning Jatirasa, Kec. Jatiasih.
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 8815/Jatirasa dengan luas 670 m² a.n. Obelin PS Lumban 6Tobing yang terletak di Jl. Raya Jatiasih No. 99E Kel. Jatirasa, Kec. Jatiasih, Kota Bekasi, Jawa Barat.
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3261/Lambang Sari dengan luas 94 m² a.n. Iskan Nahidi yang terletak di Ruko Grand Wisata Festival Boulevard Blok AA 12/31, Desa Lambang Sari, Tambun Selatan, Bekasi, Jawa Barat.
 - d. Sertifikat Hak Milik No. 7762 a.n. Oberlin PS Lumban Tobing terletak di Kelurahan Jatiwarna, Kec. Jatiasih Bekasi.
 - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 596 a.n. Oberlin PS Lumban Tobing terletak di Kompleks Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B, No. 5, Jalan Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang.
 - f. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 594 a.n. Iskan Nahidi terletak di Komplek Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B No. 6 Jl. Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang Bekasi.



Dari enam sertifikat tersebut di atas, sertifikat dengan alas hak Sertifikat Hak Milik No. 7762 a.n. Oberlin PS Lumban Tobing telah laku terjual kepada Reymond Pasaribu.

3. Bahwa dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II adalah sebagai berikut:

- a. Penggugat keberatan terhadap pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa karena Penggugat merasa tanpa sepengetahuan Penggugat atau tanpa musyawarah dengan Penggugat, Tergugat I telah melakukan eksekusi/penjualan melalui pelelangan umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan surat KPKNL Bekasi No. S-3402/KNL.0802/2023 tanggal 11 Desember 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang dan Surat No. MNR.RCR/CTR.JKT.44755/2023 tanggal 06 Desember 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit PT. Sakata Utama.
- b. Penggugat meminta kepada Majelis Hakim perkara a quo untuk memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak melakukan pelelangan atas aset Penggugat yang dibuktikan dengan SHM No. 59 dan SHM No. 8815 milik Penggugat.
- c. Memerintahkan untuk diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek sengketa perkara a quo.
- d. Penggugat menuntut ganti kerugian materiil sebesar Rp27.500.000.000,- (dua puluh tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah) serta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- e. Menyatakan (*uit voerbaar bij voorraad*) putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi.

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II jelas-jelas keliru dan tidak berdasarkan hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui perantara Tergugat II telah dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian dengan

Halaman 25 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



memverifikasi dokumen persyaratan lelang terlebih dahulu, sehingga tindakan hukum Tergugat II dan Risalah Lelang Nomor 108/08.02/2024-01 tanggal 25 Januari 2024 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

b. Eksekusi lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai dengan syarat prosedur lelang dan mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga pelaksanaan eksekusi lelang tersebut adalah sah dan tidak dapat dibatalkan.

c. Tuntutan Penggugat terkait sita jaminan (*conservatoir beslag*) tidak dapat dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR/ Pasal 261 Rbg, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Dalam perkara ini yang melakukan wanprestasi adalah Penggugat selaku debitur sehingga sangat tidak beralasan jika Penggugat mengajukan tuntutan sita jaminan, karena proses lelang yang dilakukan diperuntukkan untuk melunasi pembayaran hutang atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat tersebut. Dengan demikian jelas atas permohonan sita jaminan tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

d. Dalil Penggugat yang meminta Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi materiil dan immateriil serta uang *dwangsom* adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

e. Tuntutan Penggugat mengenai putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

5. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dan telah laku terjual kepada Reymond Pasaribu.

Halaman 26 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II.

A. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak Yang Ditarik Dalam Gugatannya (*Error In Persona*)

1. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat menarik Tergugat II karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melaksanakan lelang atas objek sengketa perkara *a quo*.
2. Bahwa dasar hukum yang berlaku pada saat Tergugat II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Tergugat I selaku pemohon lelang adalah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023.
3. Bahwa telah diatur dalam ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf l dan huruf m PMK No. 122 Tahun 2023 (PMK Lelang) yang menyebutkan yaitu:
 - (k) *"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual"*
 - (l) *"Penjual bertanggung jawab tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h."*
4. Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4.K./Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak. Hal tersebut dipertegas kembali dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, yang menyatakan suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat formil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:
 - a. *Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;*

Halaman 27 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;

b. Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.

5. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak”, sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum).

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata, tuntutan pidana, tuntutan ganti rugi maupun *dwangsom* sebagai akibat atas pelaksanaan lelang *a quo* ada pada Penjual. Sehingga tindakan Penggugat yang melibatkan Kementerian Keuangan cq. KPKNL Bekasi sebagai pihak Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah tindakan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

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

B. Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscure Libel*)

Dasar Hukum Dalil Gugatan Tidak Jelas

Halaman 28 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**

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)



1. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang menurut Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa persangkaan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) harus memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), namun ternyata di dalam gugatannya, Penggugat tidak mampu merumuskan dan menjelaskan tindakan seperti apa dan bagaimana yang telah dilakukan Tergugat II sehingga disangkakan melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:
 - a) Adanya suatu perbuatan;
 - b) Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - c) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
 - d) Adanya kerugian bagi korban;
 - e) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
4. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:
 - a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - b) Melanggar hak subyektif orang lain;
 - c) Melanggar kaidah tata susila;
 - d) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
5. Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif

Halaman 29 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa ada perbuatan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

6. Bahwa dengan demikian jelas dalil Penggugat tersebut hanya merupakan asumsi dan persangkaan Penggugat semata tanpa didasari atas fakta hukum, dengan demikian dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan, dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*).

C. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kurang Pihak Yang Ditarik Dalam Gugatannya (Exceptio Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa sebagaimana diakui Penggugat dalam posita gugatannya halaman 2 angka 5, dinyatakan bahwa tanpa musyawarah dengan Penggugat, Tergugat I telah melakukan perbuatan eksekusi/penjualan melalui pelelangan umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi berdasarkan surat No. S-3402/KNL.0802/2023 tanggal 11 Desember 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang dan Surat No. MNR.RCR/CTR.JKT.44755/2023 tanggal 06 Desember 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit PT Sakata Utama.

2. Bahwa atas pelaksanaan lelang dimaksud dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 7762 a.n. Oberlin PS Lumban Tobing terletak di Kelurahan Jatiwarna, Kec. Jatiasih Bekasi telah laku terjual kepada Reymond Pasaribu sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 108/08.02/2024-01 tanggal 25 Januari 2024.

3. Bahwa pada gugatan *a quo*, Penggugat tidak menarik Reymond Pasaribu yang berdasarkan Risalah Lelang No. 108/08.02/2024-01 tanggal 25 Januari 2024 adalah pembeli lelang atas objek sengketa perkara *a quo*.

4. Bahwa walaupun Penggugat dapat menentukan siapa saja yang akan digugat, tetapi tidak memberi dasar hukum Penggugat dapat seenaknya menentukan siapa yang dapat digugat dan siapa yang tidak perlu digugat. Oleh karena Hukum Acara Perdata telah mengatur hal tersebut, untuk itulah Tergugat II mengajukan eksepsi atas gugatan ini, dimana para pihak yang digugat tidak lengkap yang dapat berakibat gugatan tidak sempurna dan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum karena kehadiran Reymond Pasaribu dalam gugatan ini secara hukum sangat material, yang

Halaman 30 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



harus didengar keterangannya demi menjamin kepastian hukum dan menghindari adanya gugatan lain dikemudian hari terhadap pokok perkara yang sama dengan pihak yang berbeda, yang dapat menyebabkan putusan yang berbeda pula.

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi tidak digugat, sehingga gugatannya tidak sempurna".

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat II.

II. DALAM POKOK PERKARA (*VERWEER TEN PRINCIPALE*)

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

A. Akar Permasalahan *a quo* adalah Wanprestasi atas Perjanjian Kredit

1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I dan kapasitas Tergugat II hanya menjalankan kewajiban hukumnya sebagai perantara untuk melaksanakan lelang berdasarkan Surat Permohonan Lelang No. MNR.RCR/CTR.JKT.15280/2023 tanggal 28 Agustus 2023 yang dimohonkan oleh Tergugat I selaku kreditur kepada Tergugat II.

2. Bahwa dalam perkara *a quo*, diketahui Para Pihak dalam Perjanjian Kredit No. CRO.JKB/0189/KMK/2011 tertanggal 19 Mei

Halaman 31 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



2011 beserta addendumnya adalah Penggugat (*incasu* Debitur) dengan Tergugat I (*incasu* Kreditur) dengan jaminan objek sengketa perkara a quo.

3. Bahwa faktanya, Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit kepada Tergugat I. Selain itu, Penggugat telah menjaminkan objek sengketa kepada Tergugat I dan telah melakukan wanprestasi sebagaimana telah dijelaskan pada angka 2 tersebut di atas. Oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian dengan Tergugat I.

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

5. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan a quo yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam Perjanjian a quo. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak pada dasarnya tidak ada hubungannya dengan wanprestasi yang Penggugat telah lakukan secara sadar.

6. Bahwa sebagaimana pula pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG tanggal 5 Februari 2021 yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg tanggal 18 November 2020 yaitu:

- Alinea kedua halaman 92 putusan

“Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dalil utama Penggugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak pernah melaksanakan upaya penyelamatan kredit yaitu berupa Rescheduling (Penjadwalan

Halaman 32 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Kembali), *Reconditioning* (Persyaratan Kembali) serta *Restructuring* (Penataan Kembali) dengan maksimal kepada Penggugat yang sedang mengalami kesulitan dalam menjalankan usaha dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat VI yang meletakkan harga objek perkara (jaminan) di bawah harga pasaran merupakan perbuatan melawan hukum;”

- Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

“bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat yaitu

Perjanjian	Kredit	Nomor
016/PK/NB/PDP/VI/2014,	Perjanjian	Kredit
010/PK/NB/PDP/III/2015,	Perjanjian	Kredit
011/PK/NB/PDP/III/2015,	Perjanjian	Kredit
021/PK-PPJ/NB/PDP/VI/2015,	Perjanjian	Kredit
041/PK/NB/PDP/XI/2015,	Perjanjian	Kredit
018/PK/NB/PDP/III/2016,	Perjanjian	Kredit
037/PK/NB/PDP/VI/2016,	Perjanjian	Kredit
052/PK/NB/PDP/IX/2016,	Perjanjian	Kredit
025/PK/NB/PDP/III/2017,	Perjanjian	Kredit
049/PK/NB/PDP/V/2017,	Perjanjian	Kredit
086/PK/NB/PDP/X/2017	dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:533, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:575, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:576, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:577, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:905, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:1235;	

“bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;

“Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;”

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktidak tidak baik dan menyalahi

Halaman 33 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

B. Tentang Fakta Hukum Objek Dalam Perkara A Quo Yang Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan

1. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit Penggugat dengan Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Kredit No. CRO.JKB/0189/KMK/2011 tertanggal 19 Mei 2011 beserta addendumnya.

2. Bahwa dengan pengikatan Hak Tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit Hak Tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.

3. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a.

4. Bahwa dalam ketentuan Pasal 6 UU HT jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a dinyatakan secara tegas:

Pasal 6 UU HT

“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.”

Pasal 20 ayat 1 huruf a:

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. *hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*



Pasal 11 ayat 2 huruf e:

“(2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU HT jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a maka Debitur pemegang hak tanggungan berhak melakukan penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan untuk pelunasan piutangnya.

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

7. Bahwa hal tersebut diikuti dan ditegaskan pula di dalam klausul Syarat dan Ketentuan Perjanjian Kredit No. CRO.JKB/0189/KMK/2011 tertanggal 19 Mei 2011 beserta addendumnya yang berbunyi:

Pasal 18

Aneka Ketentuan dan Tempat Kedudukan Hukum

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

8. Bahwa dengan bunyi klausul Perjanjian *a quo*, maka semakin menguatkan bahwa risiko atas wanprestasi/cidera janji harus dipatuhi oleh para pihak khususnya Penggugat, terlebih Penggugat telah secara nyata melakukan wanprestasi sesuai artinya Penggugat sebagai para pihak yang mengikatkan diri dalam Perjanjian Kredit atas objek sengketa *a quo* dengan Tergugat I,

Halaman 35 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



harus sadar dan menerima konsekuensi tersebut sebagai bentuk pemenuhan/pembayaran utangnya kepada Tergugat I.

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan dengan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, dalil posita angka 6 dan 7 gugatan serta dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

C. Kedudukan KPKNL Sebagai Perantara Lelang

1. Bahwa perlu diketahui, secara umum peran KPKNL dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan antara lain sebagai pengawas agar barang lelang tidak diselewengkan, sebagai instansi penyeleksi peserta lelang Hak Tanggungan, menjaga stabilitas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan, dan **sebagai perantara** antara pembeli dan penjual barang lelang.

2. Bahwa Tergugat II adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan.

3. Bahwa terjadinya proses lelang objek sengketa perkara *a quo* adalah karena adanya Surat Permohonan Lelang No. MNR.RCR/CTR.JKT.15280/2023 tanggal 28 Agustus 2023 yang dimohonkan oleh Tergugat I selaku kreditur kepada Tergugat II.

4. Bahwa ketentuan Pasal 25 PMK No. 122 Tahun 2022 mengatur "*Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal dan Objek Lelang*". Hal tersebut berarti sepanjang Pemohon Lelang/Penjual melengkapi dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka KPKNL tidak boleh menolak permohonan tersebut.

Halaman 36 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



5. Bahwa mengacu pada ketentuan tersebut jelas sekali lagi Tergugat II merasa perlu menegaskan kedudukan KPKNL *in casu* Tergugat II hanya bertindak sebagai perantara yang melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sepanjang permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.
6. Bahwa dengan demikian sebagaimana telah disampaikan dalam eksepsi tentang gugatan salah pihak (*Error in Persona*), KPKNL Bekasi *in casu* Tergugat II tidak dapat dimintai pertanggungjawaban terkait lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan .

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

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang objek sengketa.
2. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan bahwa prosedur lelang atas objek sengketa perkara *a quo* dilaksanakan oleh Tergugat II berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK Lelang. Dimana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK Lelang telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.
3. Bahwa pelelangan terhadap objek sengketa perkara *a quo* adalah akibat dari tindakan wanprestasi atau cedera janjinya Penggugat selaku Debitur atas fasilitas kredit dengan Tergugat I selaku Kreditur, sebagaimana termuat dalam SP I No. MNR.RCR/REG.JKT2. 02766/2023 tanggal 24 Februari 2023, SP II No. MNR.RCR/REG.JKT2. 04326/2023 tanggal 24 Maret 2023, serta SP III No. MNR.RCR/REG.JKT2. 05595/2023 tanggal 10 April 2023.

Halaman 37 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



4. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang No. MNR.RCR/CTR.JKT.15280/2023 tanggal 28 Agustus 2023, yang disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang, yaitu:

- Copy Perjanjian Kredit No. CRO.JKB/0189/KMK/2011 tertanggal 19 Mei 2011 beserta addendumnya;
- Copy SP I No. MNR.RCR/REG.JKT2. 02766/2023 tanggal 24 Februari 2023;
- Copy SP II No. MNR.RCR/REG.JKT2. 04326/2023 tanggal 24 Maret 2023;
- Copy SP III No. MNR.RCR/REG.JKT2. 05595/2023 tanggal 10 April 2023;
- Copy Sertifikat Hak Milik No. 7762 a.n. Oberlin PS Lumban Tobing terletak di Kelurahan Jatiwarna, Kec. Jatiasih Bekasi;
- Copy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.05032/2011 tanggal 19 Mei 2011;
- Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.90/2011 tanggal 19 Mei 2011;
- SKPT No. 1689/2024 tanggal 5 Januari 2024;
- Surat dari Tergugat I No. MNR.RCR/CTR.JKT.0101293/2024 tanggal 11 Januari 2024 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi lelang dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Surat dari Tergugat I No. MNR.RCR/CTR.JKT.50400/2023 tanggal 22 Desember 2023 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi lelang dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Selebaran tanggal 27 Desember 2023 sebagai pengumuman lelang pertama;
- Pengumuman Lelang Kedua pada Surat Kabar Harian Radar Bekasi tanggal 11 Januari 2024;
- Surat Pernyataan Tergugat I No. MNR.RCR/CTR.JKT.15287/2023 tanggal 28 Agustus 2023.

5. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang di atas, Tergugat II melakukan pemeriksaan dan berdasarkan hasil pemeriksaan diketahui dokumen telah lengkap dan memenuhi

Halaman 38 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang, dan menindaklanjuti dengan menetapkan jadwal lelang melalui No. S-3572/KNL.0802/2023 tanggal 21 Desember 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Tergugat I.

6. Bahwa atas penetapan jadwal lelang tersebut, Tergugat I juga telah memberitahukan kepada Penggugat melalui surat No. MNR.RCR/CTR.JKT.0101293/2024 tanggal 11 Januari 2024 dan No. MNR.RCR/CTR.JKT.50400/2023 tanggal 22 Desember 2023.

7. Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek sengketa perkara *a quo*, Reymond Pasaribu ditetapkan sebagai pemenang lelang dan dituangkan dalam Risalah Lelang No. 108/08.02/2024-01 tanggal 25 Januari 2024 sebagai akta autentik yang sah menurut hukum.

8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, diatur bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.

9. Bahwa dengan demikian, karena pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* adalah sah dan berdasarkan hukum, maka Risalah Lelang No. 108/08.02/2024-01 tanggal 25 Januari 2024 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

10. Bahwa berdasarkan uraian di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat yang meminta menunda pelaksanaan lelang sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

E. Tanggapan Atas Dalil-Dalil Penggugat

1. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Menyatakan Pelaksanaan Eksekusi Lelang Yang Dilakukan Oleh Para Tergugat Merupakan Perbuatan Melawan Hukum

a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat halaman 3 angka 5 s.d. angka 7 yang pada pokoknya mendalilkan Penggugat tidak mendapatkan

Halaman 39 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



pemberitahuan terlebih dahulu terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo* sehingga Penggugat tidak mengetahui terjadi pelaksanaan lelang sehingga menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat.

b. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan kepada Tergugat II, karena sama sekali tidak berdasarkan hukum. Dalam permasalahan *a quo* Tergugat II sama sekali tidak melakukan tindakan/perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan maupun suatu perjanjian apapun berkaitan dengan permasalahan Penggugat maupun tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

c. Bahwa pada faktanya, Penggugat telah menerima surat No. MNR.RCR/CTR.JKT.0101293/2024 tanggal 11 Januari 2024 dan No. MNR.RCR/CTR.JKT.50400/2023 tanggal 22 Desember 2023 hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari Tergugat I kepada Penggugat, yang dalam surat dimaksud Tergugat I pada intinya menyampaikan bahwa akan dilaksanakan pada tanggal 25 Januari 2024, bertempat di ruang KPKNL Bekasi, Jalan Sersan Aswan No. 8D. Bekasi. Dengan demikian, dalil yang Penggugat sampaikan pada huruf a dimaksud sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

d. Adapun terkait pelaksanaan lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 61 ayat (2) PMK 122 Tahun 2023 dan Pengumuman lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) dilakukan oleh Penjual *in casu* Tergugat I (PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.) sebagaimana terlampir dalam Selebaran tanggal 27 Desember 2023 sebagai pengumuman lelang pertama dan Surat Kabar Harian Radar Bekasi tanggal 11 Januari 2024 sebagai pengumuman lelang kedua. Dengan demikian, sangat tidak mungkin Penggugat tidak mengetahui adanya waktu dan tempat pelaksanaan lelang atas objek sengketa perkara *a quo*, karena terkait hal tersebut telah

Halaman 40 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



tertuang dalam pengumuman lelang yang terbuka untuk umum, sehingga dapat diketahui oleh siapa pun termasuk Penggugat.

e. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa pemberitahuan terlebih dahulu terkait pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* kepada Penggugat, faktanya telah diketahui oleh Penggugat dan telah dilaksanakan berdasarkan pada ketentuan dalam PMK Lelang. Oleh karenanya, sudah sepatutnya dalil dan alasan Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

f. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, membuktikan seluruh tindakan dan proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terbukti dan tidak terbantahkan lagi dalil-dalil posita dan petitum gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim.

2. Tergugat II Menolak Dalil Penggugat Yang Memerintahkan kepada Para Tergugat Untuk Tidak Melakukan Pelelangan Atas Objek Sengketa

a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada petitum angka 5 yang pada intinya memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak melakukan pelelangan atas objek sengketa, dengan alasan hukum bahwa berdasarkan Pasal 25 PMK No. 122 Tahun 2023 Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang yang telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

b. Bahwa prosedur lelang atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh Tergugat II dengan berpedoman pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. PMK No. 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Halaman 41 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Yang mana pada ketentuan Pasal 3 huruf e PMK No. 122 Tahun 2023 telah diatur secara khusus mengenai lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sehingga prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

c. Bahwa prosedur pelaksanaan lelang oleh Tergugat II diawali dengan permohonan dari Tergugat I selaku Penjual melalui Surat Permohonan Lelang No. MNR.RCR/CTR.JKT.15280/2023 tanggal 28 Agustus 2023 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) SKPT No. 1689/2024 tanggal 5 Januari 2024 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

d. Bahwa dikarenakan surat permohonan lelang dan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah lengkap, maka Tergugat II menindaklanjutinya dengan menetapkan jadwal lelang melalui No. S-3572/KNL.0802/2023 tanggal 21 Desember 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Tergugat I.

e. Bahwa dalam lelang *a quo*, barang jaminan utang Penggugat sebagai objek lelang telah laku terjual kepada Reymond Pasaribu.(Pembeli Lelang) dan dituangkan dalam Risalah Lelang No. 108/08.02/2024-01 tanggal 25 Januari 2024 sebagai akta otentik yang sah menurut hukum. Dengan demikian lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga secara hukum lelang tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 31 PMK Lelang dan sesuai dengan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II Mahkamah Agung) Tahun 2007 halaman 100, yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Oleh karenanya, sudah sepatutnya dalil Penggugat yang memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan lelang atas aset milik Penggugat merupakan dalil yang sangat tidak berdasarkan hukum, sehingga patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.



3. Permohonan Sita Jaminan Tidak Berdasar Hukum

a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam petitum gugatan angka 4 yang meminta kepada Majelis Hakim perkara a quo untuk menetapkan sita jaminan terhadap objek sengketa perkara a quo dengan alasan hukum bahwa atas objek sengketa perkara a quo telah beralih secara sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada Tergugat II sebagaimana tertuang dalam akta otentik yaitu Risalah Lelang No. 108/08.02/2024-01 tanggal 25 Januari 2024.

b. Bahwa sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR/ Pasal 261 Rbg, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Dalam perkara ini yang melakukan wanprestasi adalah Penggugat selaku debitor sehingga sangat tidak beralasan jika Penggugat mengajukan tuntutan sita jaminan, karena proses lelang yang dilakukan diperuntukkan untuk melunasi pembayaran hutang atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat tersebut. Dengan demikian jelas atas permohonan sita jaminan tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

c. Bahwa lebih lanjut permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut harus ditolak Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor: 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 menyatakan, "*Barang-barang yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslag.*"

d. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut di atas, terhadap objek sengketa a quo jelas-jelas tidak dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), karena objek sengketa a quo telah dibebani Hak Tanggungan dan merupakan barang jaminan utang Penggugat kepada Tergugat I.

Halaman 43 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



4. Tuntutan Ganti Kerugian Kepada Tergugat II Tidak Berdasar Hukum Sama Sekali

a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatan halaman 4 angka 11 dan halaman 3 angka 8 dan petitum halaman 5 angka 6 dan 7 meminta agar Tergugat II dihukum untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp27.500.000.000,- (dua puluh tujuh miliar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah) kepada Tergugat II serta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan *a quo*.

b. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat baik dalam Posita maupun Petitum gugatannya tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali (*illusioner*), sehingga harus ditolak oleh Majelis Hakim karena tuntutan ganti rugi baru dapat diajukan apabila pihak Tergugat II nyata-nyata dan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata (*Vide*: Yurisprudensi MA RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983).

c. Bahwa selain itu pula, atas tuntutan ganti rugi Penggugat haruslah ditolak karena tidak dirinci dan tanpa berdasarkan pada fakta-fakta hukum. Hal tersebut sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1) Putusan MARI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971:

Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Para Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan.

2) Putusan MARI tanggal 18 Desember 1971 No. 598K/Sip/1971:

Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Para Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan



untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Para Penggugat harus ditolak oleh pengadilan.

3) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Februari 1970 No. 146/1970/Perd/PT Bdg: Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugian harus ditolak.

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum, maka sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

5. Permohonan Putusan Serta Merta Tidak Berdasar Hukum

a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil peitum angka 8 halaman 5 yang yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi.

b. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, sesuai dengan Pasal 180 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, pada angka 4 Mahkamah Agung memberi petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri, dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- 1) gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;
- 2) gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- 3) gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau....dst;
- 4) pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)...dst;
- 5) dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi Pasal 332 Rv;

Halaman 45 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



6) gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;

7) pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

c. Bahwa mencermati pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* tidak termasuk dalam kategori pengecualian sebagaimana ketentuan SEMA tersebut.

d. Bahwa telah ditegaskan pula dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil yaitu "Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan: "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama". Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

e. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, dan demi terwujudnya asas kepastian hukum, maka permohonan *uitvoerbaar bij voorraad* yang diajukan oleh Penggugat sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

III. Simpulan

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat II berikan simpulan sebagai berikut:

1. Bahwa pada faktanya, Penggugat telah menerima surat pemberitahuan lelang No. MNR.RCR/CTR.JKT.0101293/2024 tanggal 11 Januari 2024 dan No. MNR.RCR/CTR.JKT.50400/2023 tanggal 22 Desember 2023 hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari Tergugat I, yang dalam surat dimaksud Tergugat I pada intinya menyampaikan waktu dan tempat diselenggarakannya lelang atas objek sengketa perkara *a quo*, sebagaimana dicantumkan dalam dalam Pengumuman Lelang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 62 ayat (1) huruf b PMK 122/2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, sangat tidak mungkin Penggugat tidak mengetahui perihal pelaksanaan lelang karena terkait hal tersebut telah tersampaikan pada Pengumuman Lelang yang bersifat terbuka untuk umum. Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah Halaman 46 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti dan sangat tidak berdasar hukum sehingga patut untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

2. Eksekusi lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai dengan syarat prosedur lelang dan mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga pelaksanaan eksekusi lelang tersebut adalah sah dan tidak dapat dibatalkan.

3. Tuntutan Penggugat terkait sita jaminan (*conservatoir beslag*) tidak dapat dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR/ Pasal 261 Rbg, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi. Dalam perkara ini yang melakukan wanprestasi adalah Penggugat selaku debitur sehingga sangat tidak beralasan jika Penggugat mengajukan tuntutan sita jaminan, karena proses lelang yang dilakukan diperuntukkan untuk melunasi pembayaran hutang atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat tersebut. Dengan demikian jelas atas permohonan sita jaminan tersebut tidak berdasar hukum sama sekali dan sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

4. Dalil Penggugat yang meminta Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi materiil dan immateriil serta uang paksa (*dwangsom*) adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karena lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

5. Tuntutan Penggugat mengenai putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena hal tersebut selain telah ditanggapi melalui Jawaban Tergugat II tersebut di atas, juga tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut:

Halaman 47 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Subsidiar

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan repliek pada tanggal 9 Juli 2024, Sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan duplik masing-masing pada tanggal 16 Juli 2024;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil, gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3216061212670026 atas nama Iskan Nahidi, yang dikeluarkan di Bekasi pada tanggal 24 Februari 2018, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.JKB/0189/KMK/2011 atas nama PT.SAKATA UTAMA, tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pembayaran Angsuran via transfer ke Bank Mandiri sebesar Rp. 218.000.000,- (dua ratus delapan belas juta rupiah) dari Penggugat tertanggal 30 Desember 2022, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi surat Rekap Kewajiban PT. SAKATA UTAMA, diberi tanda P-4;
5. Print out dari screenshot foto pengrusakan banner, diberi tanda P-5;
6. Print out dari screenshot foto pemasangan banner, diberi tanda P-6;
7. Print out dari screenshot foto pemasangan banner, diberi tanda P-7;

Halaman 48 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



8. Print out dari screnshoot foto, diberi tanda P-8,
9. Fotokopi surat yang ditujukan kepada PT. SAKATA UTAMA Nomor : MNR.RCR/CTR.JKT.0103248/2024 perihal tentang pemberitahuan hasil lelang agunan kredit PT. SAKATA UTAMA SHGB No. 3261/Lambang Sari yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri tertanggal 24 Januari 2024, diberi tanda P-9;
10. Print out dari screnshoot foto terkait asset berupa ruko, tanda P-10;

surat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti P-3, P-4, fotocopy dari fotocopy, sedangkan bukti P-5, P-6, P-7, P-8 dan P-10 berupa print-out foto dari HP;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi yang telah dewasa, sebagai berikut :

1. Reza Dwi Putra, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :
 - Bahwa saksi kenal dengan PT. Sakata Utama karena saksi pernah menjadi karyawannya, saksi tahu PT Bank Mandiri, maupun KPKNL;
 - Bahwa saat ini saksi akan menerangkan tentang perjanjian kontrak;
 - Bahwa saksi mengetahui tentang perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.JKB/0189/KMK/2011 tertanggal 19 Mei 2011;
 - Bahwa nominal kredit Modal Kerja yang diberikan kepada PT Sakata Utama oleh Bank Mandiri senilai 2,3 miliar;
 - Bahwa terkait dengan kredit modal kerja tersebut ada jaminan agunan yang diberikan PT Sakata kepada bank Mandiri, yaitu ada sekitar 7 atau 8 jaminan, yaitu berupa tanah kosong seluas 5255 m2 didaerah Cibening, tanah yang dijadikan Gudang di Cibening, Ruko didaerah grandwisata, 1 bangunan rumah didaerah grandwisata, kantor 2 ruko didaerah kalimalang, rumah di galaxy, rumah di Jatirasa dan 1 kantor di Jatiasih;
 - Bahwa terkait agunan atau asset yang dijaminakan ini masing-masing atas nama :
 1. tanah kosong seluas 5255 m2 didaerah Cibening atas nama Iskan Nahidi dan Oberlin PS;



2. tanah yang dijadikan Gudang di Cibening atas nama Iskan Nahidi dan Oberlin PS;
3. Rumah di daerah grandwisata atas nama Iskan Nahidi;
4. 1 bangunan Ruko di daerah grandwisata atas nama Iskan Nahidi;
5. kantor 2 ruko di daerah kalimalang atas nama satu atas nama Iskan Nahidi dan satu lagi atas nama Oberlin PS;
6. rumah di Galaxy City atas nama Iskan Nahidi;
7. rumah di Jatirasa atas nama Oberlin PS;
8. 1 kantor di Jatiasih atas nama Oberlin PS;

- Bahwa terkait objek yang diagunkan tersebut apakah milik Pak Iskan Nahidi dan Oberlin PS adalah atas nama Iskan Nahidi sendiri dan Oberlin PS, dan keluarganya mengetahui;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak tahun berapa PT Sakata Utama membuat perjanjian dengan PT Bank Mandiri;
- Bahwa saksi hanya mengetahui angsuran bunganya bukan angsuran pokoknya, angsuran bunganya sebesar 236 juta;
- Bahwa terakhir PT Sakata tidak melakukan pembayaran angsuran kewajibannya sejak tahun 2022;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa pihak Bank Mandiri menyatakan bahwa PT Sakata gagal bayar, sejak tahun 2023;
- Bahwa upaya dari PT Sakata Utama adalah menjual aset agunan di Bank Mandiri;
- Bahwa aset yang hampir dijual itu berupa ruko yang di grandwisata;
- Bahwa dari pihak PT Sakata sudah berbincang dengan Bank Mandiri untuk menjual aset ke Bank Mandiri dan jawaban awalnya bisa jual bebas namun tiba-tiba tidak bisa terjual yang kecil dulu dan karena kami tidak bisa menjual akhirnya masuk lelang ;
- Bahwa terkait objek yang ditempel oleh Bank Mandiri yang di Grand Wisata, tidak ada ijin ke PT Sakata untuk pasang banner;
- Bahwa saksi dulu bekerja di PT Sakata dibagian keuangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Iskan Nahidi di PT Sakata Utama sebagai Direktur Utama, sedangkan sdr. Oberlin PS Lumban Tobing sebagai Direktur dan Komisaris;
- Bahwa saksi mengetahui jika Bank Mandiri sudah memberikan Surat Peringatan kepada PT Sakata Utama;
- Bahwa saksi tahu kalau Bank Mandiri sudah menerima surat dari PT Sakata
- Bahwa yang saksi ketahui plafon pinjaman yang diterima oleh PT Sakata Utama dari bank Mandiri senilai 33 miliar;
- Bahwa kalau berapa kalinya saksi kurang tahu yang saksi ketahui sejak tahun 2011 sampai tahun 2022 ada pembayaran rutin, namun jumlahnya beda-beda;
- Bahwa angsuran terakhirnya tahun 2022 ;
- Bahwa tahun 2022 yang saksi tahu belum bayar pokoknya, baru bayar bunganya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan pinjaman pokoknya dikembalikan;
- Bahwa sepengetahuan saksi PT Sakata pernah menerima surat peringatan dari PT bank Mandiri, 3 kali yaitu peringatan ke 1 sampai peringatan ke 3;
- Bahwa dalam surat peringatan tersebut disebutkan, jumlah sisa pinjaman yang harus diselesaikan, yaitu disebutkan bunga sama dendanya senilai 37 milyar sekian, yaitu kurang lebih seminggu yang lalu;
- Bahwa gugatan Penggugat dikatakan Desember 2023 akan dilakukan lelang lalu kenapa 3 minggu yang lalu, kalau peringatan yang lalu itu total nilai;
- Bahwa terhadap peringatan 1 sampai 3 tanggapan dari PT Sakata, yaitu minta waktu bertemu dengan pihak mandiri untuk membicarakan solusi jual asset;
- Bahwa untuk batas waktunya saksi tidak tahu, namun yang saksi tahu PT Sakata minta waktu ke bank Mandiri, namun saksi tidak tahu apakah dari pihak Mandiri memberi waktu atau tidak;

Halaman 51 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa samapi saat ini terhadap asset-asset yang dijaminan tersebut belum dilelang;
- Bahwa terhadap asset-asset yaitu tanah kosong, bangunan ruko dan sebagainya, telah dibebani hak tanggungan;
- Bahwa berkaitan dengan lelang, pemberitahuan yang diterima PT Sakata, berupa tanggal lelang;
- Bahwa sejak tahun 2023 sudah tidak ada surat peringatan yang diberikan PT bank Mandiri;
- Bahwa saksi pernah lihat surat perjanjiannya;
- Bahwa saksi kurang tahu bunganya berapa persen;
- Bahwa yang saksi pahami mengenai surat peringatan tersebut adalah bahwa sudah jatuh tempo dan harus melakukan pembayaran;
- Bahwa Saksi pernah dengar tentang asset dalam perkara ini yang akan dilelang;
- Bahwa saksi bekerja di PT Sakata Utama sejak 2019 sampai dengan tahun 2023;
- Bahwa menyangkut tentang perjanjian kerja saksi hanya lihat sekilas perjanjiannya tersebut yang ditunjukkan Direktur PT Sakata Utama yaitu pak. Iskan Nahidi;
- Bahwa pembayaran sampai di tahun 2022 berhenti, karena pekerjaan PT Sakata turun, sehingga tidak melakukan pembayaran, akhirnya PT Bank Mandiri memberikan 3 kali surat peringatan;
- Bahwa PT Sakata mengetahui konsekuensinya ketika tidak melakukan pemayaran ke Bank Mandiri, maka akan dilelang;

2. Azhary Eslami, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan PT. Sakata Utama, karena saksi pernah menjadi karyawannya, dan saksi PT Bank Mandiri serta KPKNL;
- Bahwa Saksi bekerja di PT Sakata Utama sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2023, sebagai karyawan dibagian proyek;
- Bahwa PT Sakata Utama bergerak dalam bidang kontraktor;

Halaman 52 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui gugatan yang diajukan PT Sakata Utama ke pengadilan, yaitu ada masalah tanah di Cimuning Kota Bekasi, yang luasnya sekitar 5.155 m²;
 - Bahwa ada masalah dengan tanah tersebut, dengan bank, karena sebagai jaminan pinjaman antara PT Sakata Utama dengan Bank Mandiri;
 - Bahwa saksi secara umum mengetahui peminjaman tersebut, yaitu adanya peminjaman uang;
 - Bahwa tanah tersebut sebagai jaminan untuk pinjaman antara PT Sakata Utama dengan Bank Mandiri;
 - Bahwa menurut info tanah tersebut sudah pernah dilelang, namun sampai sekarang sudah berpindah tangan;
 - Bahwa saksi sedikit-sedikit mengetahui mengenai pembayaran angsuran dari PT Sakata Utama ke Bank Mandiri, namun saksi tidak mengetahui berapa besarnya;
 - Bahwa saksi tidak tahu surat perjanjiannya ;
 - Bahwa saksi tidak tahu mengapa PT Sakata Utama mengajukan gugatan ke Pengadilan menggugat PT bank Mandiri dan KPKNL;
 - Bahwa menurut info yang saksi dengar Permasalahannya, karena ada plang-plang yang dipasang dilakukan pengrusakan;
 - Bahwa plang yang ada tulisan tanah dijual, yang dipasang di pohon mangga;
 - Bahwa masalah pinjaman itu infonya belum selesai;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah pinjamannya;
 - Bahwa untuk pembayaran cicilan atau bayar bunga tidak bisa dibayar atau pembayaran macet, sudah satu tahun lebih;
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :
1. Fotokopi Surat Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor : CRO.JKB/0189/KMK/2011 tertanggal 19 Mei 2011 , diberi tanda T.I-1;
 2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 59/Cimuning an Oberlin PS Lumban Tobing dan Iskan Nahidi, diberi tanda T.I-2;

Halaman 53 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**

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

3. Fotokopi Surat Peringatan I No. MNR.RCR/REG.JKT2.02766/2023 tanggal 24 Februari 2023, diberi tandaT.I-3;
4. Fotokopi Surat Tanggapan Permohonan Keterlambatan Pembayaran No. MNR.RCR/REG.JKT2.04101/2023 tanggal 16 Maret 2023, tandaT.I-4;
5. Fotokopi Surat Peringatan II No. MNR.RCR/REG.JKT2.04326/2023 tanggal 24 Maret 2023, diberi tandaT.I-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan III No. MNR.RCR/REG.JKT2.05595/2023 tanggal 10 April 2023, diberi tandaT.I-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi No. MNR.RCR/REG.JKT2.06658/2023 tanggal 2 Mei 2023, diberi tandaT.I-7;
8. Fotokopi Surat Eksekusi Agunan Kredit an PT. Sakata Utama No. MNR.RCR/CTR.JKT2.22506/2023 tanggal 14 September 2023, diberi tandaT.I-8;
9. Fotokopi Surat Eksekusi Agunan Kredit a.n PT. Sakata Utama No. MNR.RCR/CTR.JKT.24345/2023 tanggal 20 September 2023, diberi tandaT.I-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n PT. Sakata Utama No. MNR.RCR/CTR.JKT.37399/2023 tanggal 6 November 2023, diberi tandaT.I-10;
11. Fotokopi Surat Eksekusi Agunan Kredit Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n PT. Sakata Utama No. MNR.RCR/CTR.JKT.44755/2023 tanggal 6 Desember 2023, diberi tandaT.I-11;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n PT. Sakata Utama No. MNR.RCR/CTR.JKT.46518/2023 tanggal 13 November 2023, diberi tandaT.I-12;
13. Fotokopi Surat Jawaban atassurat sdr. No. MNR.RCR/CTR.JKT.50356/2023 tanggal 22 Desember 2023, diberi tandaT.I-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit a.n PT. Sakata Utama No. MNR.RCR/CTR.JKT.50400/2023 tanggal 22 Desember 2023, diberi tandaT.I-14;

Halaman 54 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**

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)



15. Fotokopi syarat-syarat umum Perjanjian Kredit a.n PT. Sakata Utama tanggal 19 Mei 2023, diberi tandaT.I-15;
 16. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No 594/Setiadarma a.n Iskan Nahidi, diberi tandaT.I-16;
 17. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No 595/Setiadarma a.n Oberlin PS Lumban Tobing, diberi tandaT.I-17;
 18. Fotokopi Akta Nomor 27 Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.JKB/0190/KMK/2013 tanggal 16 Mei 2013 Notaris Rosliana, SH di Kota Bekasi, diberi tandaT.I-18;
 19. Fotokopi Akta Nomor 22 Addendum XI (Kesebelas) Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.JKB/0190/KMK/2013 Nomor 22 tanggal 25 November 2021 Notaris E. Tuty Haryati, SH, di Kota Bekasi, diberi tandaT.I-19;Pending
 20. Fotokopi Akta Nomor 21 Addendum XIII (Ketigabelas) Perjanjian Kredit Modal Kerja No. CRO.JKB/0189/KMK/2011 tanggal 25 November 2021 Notaris E. Tuty Haryati, SH, di Kota Bekasi, diberi tandaT.I-20;
- surat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.7762 a.n Oberlin PS Lumban Tobing, diberi Tanda T.II-1;
2. Fotocopy Surat Permohonan Lelang No.MNR.RCR/CTR.JKT.15280/2023 Tanggal 28 Agustus 2023 diberi tanda T.II-2;
3. Fotocopy Perjanjian Kredit No.CRO.JKB/0189/KMK/2011 tertanggal 19 Mei 2011 diberi tanda T.II-3;
4. Fotocopy Surat Peringatan I No.MNR.RCR/REG.JKT 2.02766/2023 tanggal 24 Pebruari 2023 Diberi tanda T II-4a;
5. Fotocopy Surat Peringatan II No.MNR.RCR/REG.JKT 2.04326/2023 tanggal 24 Maret 2023 Diberi tanda T II-b;
6. Fotocopy Surat Peringatan III No.MNR.RCR/REG.JKT 2.05595/2023 tanggal 10 April 2023 Diberi tanda T II-4c;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Surat Penetapan Jadwal lelang Nomor: S-3572/KNI.0802/2023 tanggal 21 Desember 2023 diberi tanda T.II-5;
8. Fotocopy Surat dari Tergugat I No.MNC.RCR/CTR.JKT.0101293/2024 Tanggal 11 Januari 2024 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Lelang dari Tergugat I kepada Penggugat diberi tanda T.II-6a
9. Fotocopy Surat dari Tergugat I No.MNC.RCR/CTR.JKT.50400/2023 Tanggal 22 Desember 2023 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Lelang dari Tergugat I kepada Penggugat diberi tanda T.II-6b;
10. Fotocopy Selebaran tanggal 27 Desember 2023 sebagai Pengumuman lelang Pertama diberi tanda TII-7a;
11. Fotocopy Pengumuman Lelang kedua pada surat kabar Harian Radar Bekasi Tanggal 11 Januari 2024 diberi tanda T.II 7b;
12. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.1689/2024 tanggal 5 Januari 2024 diberi tanda T.II-8;
13. Fotocopy Sertifikat hak Tanggungan (SHT) No.050332/2011 tanggal 19 Mei 2011 Diberi tanda T-II 9a;
14. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.90/2011 tanggal 19 Mei 2011 diberi tanda T-9b;
15. Fotocopy Risalah lelang No.108/08.02/2024-01 tanggal 25 Januari 2024 diberi Tanda T-II-10;
16. Fotocopy Surat Pernyataan No.MNR.RCR/CTR.JKT.15287/2023 tanggal 28 Agustus 2023 diberitanda T-II-11;
17. Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan 122 tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diberi tanda T-II-12;

surat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali bukti T.II-1, T.II-3, T.II-4a, T.II-4b, T.II-4c, T.II-6a, T.II-6b, T.II-9a, T.II-9b dan TII-12 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi, hanya mengajukan bukti surat saja;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan kesimpulannya, masing-masing pada tanggal 3 September 2024;

Halaman 56 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



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 adalah sebagaimana tersebut diatas;

DALAM KONPENSİ :

DALAM EKSEPSİ :

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai tersebut diatas, yang pada pokoknya adalah :

Eksepsi Tergugat I :

- Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Eksepsi Tergugat II :

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak Yang Ditarik Dalam Gugatannya (*Error In Persona*)
2. Eksepsi Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)
3. Eksepsi Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kurang Pihak Yang Ditarik Dalam Gugatannya (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapi sebagaimana dalam Repliknya, yang pada pokoknya menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, karena gugatan sudah memenuhi syarat formil gugatan, dan eksepsi para Tergugat telah memasuki pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya dapat dikelompokkan sebagai berikut;

1. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*)
2. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Salah Pihak Yang Ditarik Dalam Gugatannya (*Error In Persona*)
3. Eksepsi Tentang Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kurang Pihak Yang Ditarik Dalam Gugatannya (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Halaman 57 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut:

Terhadap Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I menyatakan, bahwa gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*), dengan mengemukakan alasan yang pada pokoknya adalah :

- Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, karena dalam Gugatan Penggugat menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, namun tidak menyebutkan secara jelas perbuatan Tergugat I yang mana yang dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, apakah karena Tergugat I telah melakukan eksekusi/penjualan melalui pelelangan umum atau Tergugat I tidak melakukan musyawarah dengan Penggugat terkait dengan proses eksekusi/penjualan melalui pelelangan umum, dan Penggugat juga tidak menjelaskan secara jelas dan terang pemenuhan unsur-unsur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUH Perdata) terhadap tindakan Tergugat I.
- Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, karena dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dikarenakan telah melakukan eksekusi/penjualan atas aset Penggugat, namun dalam Petitum butir 4 dalam gugatannya Penggugat justru meminta untuk Penggugat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II menyatakan, bahwa gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), dengan mengemukakan alasan yang pada pokoknya adalah :

- Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi Penggugat sama sekali tidak dapat menunjukkan atau menyebutkan dengan jelas peraturan perundang-undangan atau ketentuan hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, selain itu Penggugat tidak mampu merumuskan dan menjelaskan tindakan seperti apa dan bagaimana yang telah dilakukan Tergugat II sehingga disangkakan melakukan perbuatan melawan hukum.



- Bahwa ternyata dalam gugatan Penggugat tidak ada satupun uraian yang menunjukkan tindakan-tindakan apa yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan dalam pasal 1365 KUHPerdara, bertentangan dengan hak orang lain, dan melanggar hak subyektif orang lain, sehingga bagaimana mungkin dapat dikatakan bahwa ada perbuatan Tergugat II yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan hukum yang berlaku khususnya pasal 8 RV menjelaskan dalam mengajukan suatu gugatan baik posita maupun petitum haruslah jelas, terang dan tegas atau dalam kata lain pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, gugatan harus menyebutkan adanya hubungan hukum antara para pihak, dalam hal ini Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat, serta harus cermat, merinci dengan jelas dan lengkap tentang apa-apa yang digugatnya, serta harus sesuai antara Posita dan Petitum yang diminta;

Menimbang, bahwa didalam suatu Gugatan antara *Fundamentum Petendi* (Posita) dan Petitum haruslah ada relevansinya, karena Posita dan Petitum menentukan arah dan tujuan dari diajukannya suatu Gugatan, karena pada dasarnya Posita merupakan fakta-fakta berupa substansi materil yang dijadikan dasar untuk diajukannya Petitum (Tuntutan), sehingga antara Posita dan Petitumnya tidak boleh saling bertentangan atau bertolak belakang karena akan menimbulkan kekaburan dan kekeliruan persepsi hukum dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa agar suatu posita atau *Fundamentum Petendi* dapat dinyatakan jelas dan lengkap jika memenuhi dua hal yaitu memuat penjelasan atau penegasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan dan antara Penggugat dan Tergugat berkaitan antara materi atau objek sengketa, serta penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan hubungan hukum baik yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara ataupun dengan Tergugat atau penjelasan mengenai fakta-fakta yang berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat, atau dapat disimpulkan jika suatu posita dapat dinyatakan lengkap jika gugatan tersebut jelas serta memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta fakta atau peristiwa yang terjadi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati Gugatan Penggugat angka 1, 2, 3, 4, 5 dan 6, pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat adalah Debitur dari Tergugat I, berdasarkan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JKB/0189/KMK/2011 tertanggal 19 Mei 2011 dengan pembiayaan sebesar Rp.5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*), dan atas pemberian kredit tersebut Penggugat telah memberikan jaminan berupa : tanah tanah kosong Sertifikat Hak Milik Nomor 59 atas nama Oberlin PS Lumban Tobing dan Iskan Nahidi yang terletak di jalan bantar gebang-Setu Kelurahan Cimuning, Kecamatan Mustika Jaya, Bekasi , dan tanah berikut bangunan Ruko Sertifikat Hak Milik Nomor 7762 atas nama Oberlin PS Lumban Tobing terletak di Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatiasih, Bekasi, dan Tanah berikut Bangunan Ruko Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 596 atas nama Oberlin PS Lumban Tobing yang terletak di Komplek Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B Nomor 5, jalan Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang, dan Tanah berikut Bangunan Ruko Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 594 atas nama Iskan Nahidi yang terletak di Komplek Ruko Niaga Kalimas 2 Blok B Nomor 6, jalan Kalimas Raya Inspeksi Kalimalang, Bekasi. kepada Tergugat I, dengan disepakatinya Perjanjian Kredit Modal Kerja (KMK), maka segala ketentuan-ketentuan yang termuat dalam perjanjian harus dipatuhi oleh Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II selaku pihak pelaksana Lelang. Hal mana sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, perjanjian yang disepakati Para Pihak berlaku sebagai undang-undang yang wajib dipatuhi dan ditaati oleh Para Pihak, namun tanpa sepengetahuan Penggugat atau tanpa musyawarah dengan Penggugat, Tergugat I telah melakukan eksekusi / penjualan melalui pelelangan umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan surat dari KPKNL Bekasi No.S-3402/KNL.0802/2023 tanggal 11 Desember 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang dan Surat No.MNR.RCR/CTR.JKT.44755/2023 tanggal 06 Desember 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit PT.SAKATA UTAMA, sehingga atas penjualan melalui pelelangan umum dengan perantara KPKNL tersebut Tergugat I tidak pernah bermusyawarah terlebih dahulu ataupun melibatkan Penggugat dengan memberikan persetujuan atau pengakuan atas lelang tersebut. maka perbuatan Tegugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut telah sangat jelas bahwa dasar dari gugatan Penggugat adalah Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor CRO.JKB/0189/KMK/2011 tertanggal 19 Mei

Halaman 60 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**

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

2011, sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau menjalankan isi perjanjian tersebut, maka pihak yang tidak melaksanakan perjanjian tersebut dinyatakan telah melakukan wanprestasi/ingkar janji bukan perbuatan melawan hukum sebagaimana gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat, ternyata memang Penggugat tidak ada menguraikan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Penggugat hanya mendalilkan jika tanpa sepengetahuan Penggugat atau tanpa musyawarah dengan Penggugat, Tergugat I telah melakukan eksekusi / penjualan melalui pelelangan umum dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan surat dari KPKNL Bekasi No.S-3402/KNL.0802/2023 tanggal 11 Desember 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang dan Surat No.MNR.RCR/CTR.JKT.44755/2023 tanggal 06 Desember 2023 perihal Eksekusi Agunan Kredit PT.SAKATA UTAMA, sehingga atas penjualan melalui pelelangan umum dengan perantara KPKNL tersebut Tergugat I tidak pernah bermusyawarah terlebih dahulu ataupun melibatkan Penggugat dengan memberikan persetujuan atau pengakuan atas lelang tersebut. maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, **namun** tidak menguraikan kenapa Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan lelang terhadap objek jaminan pinjaman;

Menimbang, bahwa di dalam, posita gugatannya Penggugat mendalilkan jika Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun didalam petitum gugatan angka 4 Penggugat memohon agar Pengadilan “Memerintahkan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajiban pembayaran kepada Tergugat I hingga tahun 2025 berdasarkan kondisi keuangan dst;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada mukadimah kewenangan mengadili mendalilkan jika “*Bahwa Penggugat dan Tergugat I terikat dalam Perjanjian Kredit Modal Nomor : CRO.JKB / 0189 / KMK / 2011 ter tanggal 19 Mei 2011 , dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun dan berakhir tanggal 18 Mei 2012 (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit Modal Kerja”).*”, selanjutnya pada posita gugatan angka 9 Penggugat mendalilkan “ bahwa sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan NO.11/POJK.03/2020 yang telah diperpanjang dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.03/2021, tanggal 10 September 2021, yang

Halaman 61 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**

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)



mengatur tentang stimulus Perekonomian Nasional sebagai bentuk kebijakan *Countercyclical* dampak Penyebaran Corona Virus-19, dimana kondisi tersebut juga merupakan salah satu musibah bencana alam (*Force Majeur*) yang terjadi diluar kuasa dan tidak dapat dihindarkan oleh siapapun. Dan disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) , secara garis besarnya Bank dapat menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus ekonomi untuk debitur yang terkena dampak covid-19 dengan kebijakan penetapan kualitas aset dan kebijakan *restrukturisasi kredit*, **namun** Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan lengkap apa hubungannya/korelasinya *Perjanjian Kredit Modal Nomor : CRO.JKB / 0189 / KMK / 2011 ter tanggal 19 Mei 2011*, yang berakhir tanggal 18 Mei 2012, dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan NO.11/POJK.03/2020 yang telah diperpanjang dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.17/POJK.03/2021, tanggal 10 September 2021, yang baru berlaku tanggal 10 September 2021;

Menimbang, bahwa penggabungan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan gugatan wanprestasi (ingkar janji) adalah suatu hal yang tidak dibenarkan, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, yang menyatakan "*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula*";

Menimbang, bahwa terlepas dari apa yang diuraikan oleh para Tergugat dalam eksepsinya, setelah Majelis Hakim membaca, meneliti dan mencermati gugatan Penggugat, ternyata antara posita dengan posita, dan antara posita dengan petitum terdapat hal yang saling bertentangan antara yang satu dengan yang lainnya, disatu sisi atas perbuatan melawan hukum dan disisi lain atas dasar wanprestasi, sehingga terdapat hal yang saling bertentangan antara yang satu dengan yang lainnya, sehingga hal yang demikian menjadikan gugatan Penggugat kabur, tidak jelas (*Obscuur Libel*), sehingga oleh karenanya Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libels*) tersebut cukup beralasan hukum dapat diterima dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II diterima dan dikabulkan, maka terhadap eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;



DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat menuntut sebagaimana dalam Petitum gugatannya ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi dianggap telah termuat kembali sebagai pertimbangan dalam pokok perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, dan Tergugat II, telah mengajukan jawaban sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan Eksepsi, dan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut dinyatakan dapat diterima dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa ternyata Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang diterima adalah mengenai eksepsi tentang gugatan tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libels*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur*), maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONPENSII

Menimbang, bahwa bersama dengan jawabannya Tergugat I, telah mengajukan Gugatan Rekonsensi sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang bertindak sebagai Penggugat Rekonsensi adalah Tergugat I Dalam Konpensii, dan Tergugat Rekonsensi adalah Penggugat Dalam Konpensii, sedangkan Tergugat II, Dalam Konpensii sebagai Turut Tergugat Dalam Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa semua pertimbangan-pertimbangan Dalam, Eksepsi dan pokok perkara turut pula dipertimbangkan dan dianggap telah termuat kembali dalam Rekonsensi ini ;

Menimbang, bahwa maksud dan isi gugatan Rekonsensi adalah seperti tersebut diatas;

Halaman 63 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat Rekonpensi menuntut sebagaimana dalam Petitum gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Dalam Kompensi tersebut, Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi telah mengajukan jawaban dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi (Tergugat I Dalam Kompensi) pada pokoknya adalah berkaitan erat dengan pokok perkara diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Rekonpensi ini tidak terlepas dari gugatan dalam Kompensi/pokok perkara, yang telah dipertimbangkan diatas yang merupakan satu kesatuan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pokok perkara diatas, jika gugatan Penggugat Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan pertimbangan karena gugatan Penggugat tidak jelas, *Obscuur Libel* (kabur), dan oleh karena pokok gugatan yang disengketakan dalam Rekonpensi terkait dengan gugatan pokok dalam kompensi, maka Gugatan Penggugat Rekonpensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam kompensi dan dalam rekonpensi sama-sama dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi ;

Mengingat Undang-Undang No 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR, PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 64 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONPENSASI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM KONPENSASI dan DALAM REKONPENSASI :

- Menghukum Penggugat Konpensi /Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 840.000,00 (Delapan ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis, tanggal 11 September 2024, oleh kami, Dr. Istiqomah Berawi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Suparna, S.H. dan Tri Riswanti, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 2 Januari 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 17 September 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Isnaeni Budi Astuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II. dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Suparna, S.H.

Dr. Istiqomah Berawi, S.H., M.H..

Tri Riswanti, S.H., M.H.um.

Panitera Pengganti,

Isnaeni Budi Astuti, S.H., M.H..

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran : Rp 30.000,00

Halaman 65 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor **7/Pdt.G/2024/PN Bks**

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

2.	Biaya Proses	: Rp	90.000,00
3.	PNBP Surat Kuasa	: Rp	10.000,00
4.	Biaya Panggilan	: Rp	560.000,00
5.	PNBP	: Rp	30.000,00
6.	Biaya Sumpah	: Rp	100.000,00
7.	Redaksi	: Rp	10.000,00
8.	Materai	: Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah		: Rp	840.000,00

(Delapan ratus empat puluh ribu rupiah)