



PUTUSAN

Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANAS EDWIN, lahir di Jakarta, 12 Juni 1978, jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, warga negara Indonesia, beralamat di Bumi Cikampek Baru Blok AA 2/2 Rt.014/Rw. 007, Desa Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Kantor Cabang Karawang**, yang berkedudukan dan berkantor di Jl. A. Yani No.4 By Pass, Karawang, yang diwakili oleh SULAEMAN sebagai executive vice president PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. No. SK.DIR/140/2020, tanggal 17 April 2020, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RICKO TORIQ M. SYAHLANI, RATIH EKA DEWI H., DEDI AJI KURNIAWAN, YOVI YONATA, INDAH PERMATASARI, RANDI RINALDI, DENI PURNAMA, BUDIYONO, S.H., GARDHITYA GITHA G., S.H., ADITYA JANU WIDIATMOKO dan AGHI LAKSANA, S.H., masing-masing karyawan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Kantor Cabang Karawang, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor CEO.R06/LGL.008/2021, tanggal 06 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA, KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PURWAKARTA**, beralamat di Jalan Siliwangi No. 9 Purwakarta, dalam hal ini diwakili oleh TIO SEREPINA SIAHAAN, S.H., LL.M., OBOR P. HARIARA,

Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



S.H., NUNUNG EKO LAKSITO, KINGSOSPOL SIREGAR, S.H., M.H., PETER SONY, PANJI ADHISETIAWAN, S.H., M.H., RACHMAN, S.H., RACHMAT SAZALI, S.H., FINNA, S.H., SHANTI, S.H., LL.M., JHON FERI S. SARAGIH, S.H., SONY ASROLIAN JAYA, S.H., MUSTIKA RETNO WARDHANI, NURUL MUSOBIQOH dan IRFAN FANAFASA, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-280/MK.1/2021, tanggal 2 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **BANUAT**, beralamat di Jl. Pulau Dewa 1 blok P2 No.7 Modernland, Tangerang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 29 Juni 2021 dalam Register Nomor 65/Pdt.G/2021/PN Kwg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

LEGAL STANDING PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat I adalah Debitur PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Kantor Cabang Karawang berdasarkan Perjanjian Kredit dengan Nomor Rekening 1320100880534;
2. Bahwa Penggugat I adalah Warga Indonesia yang mempunyai kedudukan yang sama di mata hukum, oleh karena nya sah untuk melakukan perbuatan hukum, tidak terbatas mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Karawang;
3. Bahwa, Penggugat dan Tergugat I Telah melakukan perikatan Hukum dalam sebuah Perjanjian Kredit Nomor Rekening 1320100880534, tanggal 13/01/2012, tentang Domisili Tentang Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya, Para Pihak memilih tempat kedudukan yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang;
4. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan Penggugat selaku Debitur, maka Penggugat memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Karawang;

Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



KOMPETENSI ABSOLUT DAN KOMPETENSI RELATIF

5. Bahwa gugatan ini diajukan dengan dalil hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan tindakan melawan hukum dan melanggar hak subjektif Penggugat berkaitan akad Perjanjian Kredit Nomor Rekening : 1320100880534.tertanggal 13 Januari 2012 antara Penggugat dan Tergugat I;
6. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang sudah dilakukan oleh pihak Tergugat I dan tergugat II, berkenaan dengan telah dilaksanakannya Pelaksanaan Lelang Jaminan yang di lakukan oleh Tergugat II atas dasar Permohonan Lelang dari Tergugat I;
7. Bahwa Tergugat I adalah Badan Hukum Perseroan yang bergerak dalam bidang Perbankan, yang harus tunduk dan taat terhadap Undang Undang Bank Indonesia No.7 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Undang Undang Bank Indonesia No.10 Tahun 1998, berikut dengan segala turunannya;
8. Bahwa oleh karena pokok perkara dalam perkara ini adalah produk dan tindakan Tergugat dalam lingkup Bank Konvensional, maka kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Karawang;
9. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah bersepakat dan sepaham tentang tempat diajukannya Perselisihan, yakni Pengadilan Negeri Karawang. Oleh karenanya kompetensi relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Karawang;

DALAM POKOK PERKARA

10. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan penandatanganan Akad Perjanjian Kredit Nomor Rekening: 1320100880534 tanggal 13 / 01 / 2012, Berdasarkan akad Perjanjian Kredit tersebut, Bank setuju menyediakan plafond pembiayaan kepada Penggugat, dan Penggugat setuju untuk menerima pembiayaan dari Bank dengan total plafond maksimum sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
11. Bahwa tujuan dari pembiayaan tersebut adalah Kredit Konsumtif dengan maksimum Plafond sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah,) untuk jangka waktu 180 bulan, terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit yaitu tanggal 13 Januari 2012;
12. Bahwa jangka waktu akad Perjanjian Kredit 180 bulan, terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit, terhitung sejak 13 Januari 2012;

Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa untuk menjamin pengembalian Pinjaman terhadap tergugat, maka Penggugat menjaminkan jaminan berupa: Tanah dan bangunan rincian: Tanah dan bangunan rumah seluas 72 m2 yang terletak di Perum Bumi Cikampek Baru Blok AA2 Jalan Damar3 Rt.014 Rw.007 Desa Balonggandu Kecamatan Jatisari Kabupaten Purwakarta, sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03780 atas nama ANAS EDWIN Bin Ali Soenardi, tertanggal 14 Desember 2005;
14. Bahwa, Penggugat tidak pernah mengetahui dan tidak pernah di beritahukan oleh Tergugat I, mengenai Pengikatan Hak Tanggungan atas Jaminan yang Penggugat berikan terhadap Tergugat I sebagai Jaminan atas Fasilitas kredit yang Penggugat dari Tergugat I;
15. Bahwa, Penggugat tidak pernah menandatangani surat surat yang berkaitan dengan pengikatan Hak Tanggungan, sehingga Penggugat berkeyakinan sertifikat Hak milik yang penggugat serahkan sebagai jaminan tidak di lakukan pengikatan Hak Tanggungan;
16. Bahwa, Fasilitas kredit yang diberikan tersebut adalah Jenis kredit Graha Mandiri, dengan Maksimum Plafond sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
17. Bahwa, nilai angsuran yang harus dibayar oleh Penggugat pada awal pembayaran angsuran di sepakati sebesar Rp.811.413,00 (delapan ratus sebelas ribu empat ratus tiga belas rupiah) setiap bulannya dan di tahun-tahun selanjutnya pembayaran angsuran berubah menjadi sebesar Rp1.080.000,00 / bulan (satu juta delapan puluh ribu rupiah) setiap bulannya;
18. Bahwa, untuk sumber pembayaran Angsuran pinjaman terhadap Tergugat I, dari hasil pendapatan Gaji yang di terima Penggugat sebagai Karyawan di Perusahaan PT. Prysmian Cable Indonesia dibayar dengan cara Auto Debet;
19. Bahwa, selama Penggugat masih bekerja di Perusahaan PT. Prysmian Cable Indonesia, pembayaran Angsuran terhadap Tergugat I berjalan lancar;
20. Bahwa, sekitar bulan tahun 2014, Penggugat berhenti bekerja di Perusahaan PT. Prysmian Cable Indonesia, dikarenakan terjadi pengurangan Tenaga kerja, sehingga Penggugat tidak mempunyai penghasilan tetap;
21. Bahwa, setelah penggugat berhenti dari pekerjaan selaku karyawan di perusahaan PT. Prysmian Cable Indonesia, penggugat tidak mempunyai

Halaman 4 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg

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)



penghasilan tetap sehingga berpengaruh kepada ketidakmampuan Penggugat dalam membayar angsuran pinjaman terhadap Tergugat I secara tepat waktu, sehingga pembayaran angsuran menjadi macet;

22. Bahwa, Penggugat sudah beberapa kali menyampaikan secara lisan terhadap pegawai Tergugat I yang melakukan penagihan kepada Penggugat, meminta permohonan kebijakan di lakukan restrukturisasi pinjaman supaya ada penurunan nilai angsuran pinjaman;
23. Bahwa, Tergugat I tidak pernah menanggapi permohonan Restrukturisasi Penggugat, akan tetapi pihak Tergugat I melalui Pegawainya selalu mengancam akan melakukan Lelang Jaminan;
24. Bahwa dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 11/POJK.03/2015 Pasal 1 butir ke 4 sebagai debitur berhak mendapatkan “restrukturisasi kredit” yang merupakan upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan Perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.yang dilakukan antara lain :
- Penurunan suku bunga kredit;
 - Perpanjangan jangka waktu kredit;
 - Pengurangan tunggakan bunga kredit
 - Pengurangan tunggakan Pokok Kredit
 - Penambahan Fasilitas Kredit; dan atau
 - Konversi kredit menjadi Penyertaan modal sementara.

Dan ketentuan ketentuan di atas tidak dilakukan oleh Tergugat I;

25. Bahwa, selama proses penagihan yang dilakukan oleh pihak Tergugat I, tidak pernah memberikan solusi penawaran Restrukturisasi kredit, akan tetapi selalu memberikan ancaman ancaman lelang terhadap Penggugat;
26. Bahwa, Penggugat telah menerima Surat yang di kirim oleh pihak Tergugat, Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.2064/2020 tertanggal 27 Juli 2020 perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan kredit saudara;
27. Bahwa, Penggugat telah menerima Surat yang di kirim oleh pihak Tergugat, Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.02687/2020 tertangga 22 Januari 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit ANAS EDWIN;
28. Bahwa, Penggugat mengetahui pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang di muat di Surat Kabar Harian Jabar Ekspres tertanggal 22 Januari 2021, mengenai penetapan tanggal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang bertempat di Kantor Tergugat II pada tanggal 05 Februari 2021, dengan Nilai Limit Lelang sebesar

Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp83.000.000,00 (delapan puluh tiga juta rupiah) uang muka
Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

29. Bahwa Penggugat merasa heran atas tindakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I, padahal Objek Jaminan milik Penggugat tidak pernah dipasang Hak Tanggungan;
30. Bahwa, Penggugat sangat merasa keberatan dengan Nilai Limit Lelang yang sudah ditetapkan oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat II, dimana Nilai Limit Lelang tersebut sangat mencederai Hak orang lain, karena hanya kurang lebih 40% (empat puluh persen) dari Nilai Harga Wajar dengan kisaran harga wajar seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) hingga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
31. Bahwa Penggugat telah menerima Surat yang dikirim oleh pihak Tergugat, Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.06815/2021 tertanggal 24 /02 / 2020 perihal Pemberitahuan Hasil lelang Agunan Kredit Saudara, di mana diberitahukan Nilai dari hasil lelang yang dilakukan oleh Tergugat II yang diterima oleh Tergugat I sebesar Rp79.357.600,00 (tujuh puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus rupiah);
32. Bahwa Penggugat menilai dari nilai hasil lelang sebesar Rp79.357.600,00 (tujuh puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus rupiah) di bawah Nilai Limit Lelang yang sudah ditetapkan sebesar Rp83.000.000,00 (delapan puluh tiga juta rupiah), seharusnya Nilai Limit Lelang menurut pandangan Penggugat adalah nilai terendah dan menjadi nilai pembukaan penawaran lelang;
33. Bahwa Penggugat melihat suatu kejanggalan dimana Nilai Hasil Lelang di bawah Nilai Limit Lelang, hal ini mengindikasikan terjadinya kesewenang-wenangan dan kekeliruan dalam pelaksanaan lelang;
34. Bahwa Penggugat juga melihat adanya kesewenang wenangan yang dilakukan pihak Tergugat I dalam menentukan Biaya yang timbul terkait pelaksanaan lelang yang berubah ubah, dimana sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.2064/2020 tertanggal 27 Juli 2020 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit Saudara, tertera Nilai biaya yang timbul terkait lelang sebesar 4,5 % (empat koma lima persen) dari hasil Penjualan hasil lelang, sementara dalam Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.02687/2020 tertanggal 22 Januari 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit ANAS EDWIN,

Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



tertera Nilai biaya yang timbul terkait lelang sebesar 8,9 % (delapan koma sembilan persen) dari hasil penjualan hasil lelang;

35. Bahwa Penggugat pada malam hari Selasa tanggal 8 Juni 2021, pernah kedatangan seseorang tamu yang mengaku sebagai pemenang lelang, yang mengaku bernama Banuu yang berdomisili di Tangerang, dan menyodorkan selembar kertas agar di tandatangani oleh Penggugat, dimana Penggugat sendiri tidak mengetahui secara jelas isi dari kertas yang penggugat tandatangani;
36. Bahwa Penggugat beberapa kali melakukan komunikasi dengan Tergugat III, yang mengaku sebagai Pemenang Lelang, di mana Tergugat III selalu meminta kepada Penggugat agar objek lelang yang sedang ditempati oleh Penggugat dan keluarga agar segera dikosongkan;
37. Bahwa Penggugat merasa terancam dengan ancaman dan batas waktu yang di tentukan oleh Tergugat III, agar Penggugat segera mengosongkan rumah yang menjadi Objek Lelang sampai dengan batas waktu tanggal 30 Juni 2021;
38. Pasal 1365 Burgerlijk Wetbook menyebutkan: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Sejak tahun 1919, Hoge Raad menafsirkan perbuatan melawan hukum dengan arti yang lebih luas pada perkara Lindenbaum vs Cohen, dengan mengatakan Perbuatan Melawan Hukum sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan: 1) Hak subjektif orang lain, 2) Kewajiban hukum pelaku, 3) Keadaan susila, 4) Kepatutan dalam masyarakat;
39. Bahwa Pelaksanaan Lelang Eksekusi jaminan yang di laksanakan oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I, hanya berdasarkan Undang undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996, Pasal 6 "Apabila debitur cedera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";
40. Bahwa, sebagaimana disebutkan dalam pasal 14 UUHT, pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) menyatakan:
 - (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



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

(3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah;

41. Bahwa terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan menurut pasal 6 jo pasal 14 ayat (2) UUHT, tidak serta merta TERGUGAT I melalui TERGUGAT II melakukan pelelangan tanpa melalui Pengadilan hal ini jelas ditegaskan dalam penjelasan UUHT pasal 14 ayat (2) dan ayat (3):

"Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila Debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata";

42. Bahwa dalam penjelasan umum angka 9 Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan sebagai berikut:

"Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate execute sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen in DeGewesten Buiten Java En Madura)";

"Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut ditegaskan lebih lanjut dalam undang undang ini, bahwa selama belum ada peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan";



43. Bahwa, Mengacu kepada Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 mengenai “Eksekusi Hak Tanggungan” pada pasal 20, untuk menjadi bahan pertimbangan sebagai berikut:

Pasal 20:

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

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

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

(4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum;

44. Bahwa sebagaimana di jelaskan dalam Putusan Mahamah Agung No.3021.K/pdt/1984 Pasal 3021 HIR “Segala bentuk grosse hypotek yang berdasarkan irah irah, segala putusannya harus berdasarkan putusan ketua pengadilan negeri”;

45. Bahwa Penggugat berpendapat dan menolak tindakan Tergugat I, Tergugat II, yang telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan milik Para Penggugat, dengan dalih bahwa tindakan tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena melakukan lelang eksekusi hak tanggungan

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



milik Penggugat tanpa didasari putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang mengakibatkan kerugian pada orang lain dalam hal ini Pihak Penggugat yang dirugikan;

46. Bahwa perbuatan curang adalah suatu perbuatan yang tidak dapat diputuskan sepihak oleh Tergugat I. Tergugat I hanya badan hukum perseroan yang tidak memiliki hak wewenang bertindak memeriksa dan mengadili perbuatan curang seseorang. Apalagi, kedudukan Penggugat dan Tergugat I adalah kedudukan setara dalam sebuah ikatan kontrak, sehingga antara keduanya tidak dapat saling mengadili. Adanya perbuatan curang haruslah terlebih dahulu diputus oleh Hakim Pengadilan dalam perkara Tindak Pidana;
47. Bahwa begitu pula dengan tindakan lalai dan menyalahi perjanjian, haruslah hakim pengadilan yang memutuskan. Tergugat I tidak berhak, dengan sepihak, menyatakan Penggugat telah menyalahi perjanjian;
48. Bahwa, dalam perkara a quo, tidak terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan Penggugat melakukan kecurangan, kelalaian, ataupun menyalahi perjanjian, sehingga tidak sepatutnya Tergugat I membebankan kerugian hanya pada diri Penggugat. Dan pula tidak sepatutnya Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat;
49. Bahwa, Pasal 1266 Burgerlijk Weetboek (BW)/ KUH Perdata menyebutkan: "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan". Berdasarkan pasal 1266 BW, pernyataan wanprestasi dan bubarnya perjanjian, harus dinyatakan oleh Pengadilan. Tidak cukup hanya berupa surat peringatan;
50. Bahwa Pasal 1266 BW, Mariam Darus Badruzaman menjelaskan, dalam buku Hukum Perikatan dalam KUH Perdata, Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan, halaman 56, wanprestasi merupakan syarat putus dalam perjanjian timbal balik. Pemutusan perikatan harus dimintakan kepada hakim walaupun syarat putus karena wanprestasi tidak nyatakan dalam perjanjian. Hakim berdasarkan kebijaksanaannya (*discretionnaire functie*) dapat memberikan jangka waktu bagi debitur untuk memenuhi kewajibannya itu dalam jangka waktu tidak lebih dari satu bulan;
51. Bahwa Pasal 1266 BW bersifat memaksa dan karena itu jika ada wanprestasi dari salah satu pihak, maka hal ini mesti diajukan ke pengadilan

Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



agar pengadilan yang memutuskan tentang perjanjian itu putus karena wanprestasi. Bahwa kata-kata pasal 1266 BW, sudah jelas, menentukan bahwa untuk memutuskan perjanjian timbal balik, hakim harus diikutsertakan. Undang-undang melihat bahwa wanprestasi merupakan masalah yang penting karena ada wanprestasi, maka kreditur berhak menuntut ganti rugi. Ketentuan ini bersifat memaksa (*dwingen, mandatory*). Sehingga jika ada wanprestasi dalam perjanjian, maka perjanjian tidak otomatis putus, tetapi harus diajukan kepada hakim untuk memperoleh putusan. Putusan Hakim bersifat konstitutif, artinya putusan hakimlah yang memutuskan ada wanprestasi dan perjanjian putus;

52. Bahwa oleh karenanya, tindakan Tergugat I, dan Tergugat II yang telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat dan tanpa didasari putusan pengadilan, haruslah dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Tergugat I telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tidak Memberikan Informasi secara Jelas dan Rinci kepada Para Penggugat;

53. Bahwa Penggugat sebagai mitra dan nasabah Tergugat I berhak atas informasi pembayaran yang telah dilakukan. Namun, sekalipun telah berkirim surat berkali-kali kepada Tergugat I, informasi tersebut tidak disampaikan oleh Tergugat I, justru Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggung atas jaminan milik Penggugat. Hal tersebut juga patut dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum;
54. Bahwa Pasal 29 UU Perbankan menyebutkan: Untuk kepentingan Nasabah, Bank Wajib menyediakan informasi kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank;
55. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, hak konsumen adalah memperoleh informasi yang benar dan jujur. Apalagi informasi tersebut berkaitan dengan kewajiban pembayaran yang telah dilakukan Penggugat I pada Tergugat I;
56. Bahwa berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah, ditegaskan bahwa Bank wajib menerapkan transparansi informasi mengenai produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah. Dan pula, bank wajib menyediakan informasi tertulis secara lengkap dan jelas mengenai karakteristik setiap Produk Bank;



57. Bahwa dengan tidak adanya informasi yang jelas dan rinci dari Bank utamanya berkaitan dengan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat I, mengakibatkan ketidakjelasan posisi Penggugat I;
58. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah tidak memberikan informasi yang jelas dan rinci kepada para Penggugat adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum;
- Tentang Perbuatan Melawan Hukum Beserta Tanggung Jawab Kerugian;
59. Pasal 1365 Burgerlijk Wetbook menyebutkan: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Sejak tahun 1919, Hoge Raad menafsirkan perbuatan melawan hukum dengan arti yang lebih luas pada perkara Lindenbaum vs Cohen, dengan mengatakan Perbuatan Melawan Hukum sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan: 1) Hak subjektif orang lain, 2) Kewajiban hukum pelaku, 3) Keadaan susila, 4) Kepatutan dalam masyarakat;
60. Bahwa berdasarkan pengertian Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 BW, maka sangat terang dan jelas jika tindakan Tergugat I, dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum;
61. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perakara ini untuk menyatakan Tergugat I, dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
62. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
63. Bahwa, selain akibat tindakan para Tergugat yang telah mengirimkan surat pemberitahuan lelang dan selanjutnya melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek Jaminan yang sedang di tempati penggugat, mengakibatkan terganggunya ketentraman batin Penggugat dan keluarga. Selain itu, dengan diumumkannya lelang tersebut pada media massa serta papan pengumuman lelang, telah mengakibatkan terjatuhnya harkat dan martabat keluarga para Penggugat;
64. Bahwa, atas kerugian yang diderita, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
3. Menyatakan Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang berhak mempertahankan Hak dan Kewajibannya sebagaimana yang sudah diatur dalam Undang undang Dasar 1945 yang berazaskan Pancasila;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Membatalkan putusan Hasil Lelang yang sudah dilaksanakan oleh Tergugat II;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Para Penggugat secara materiil sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Penggugat secara Immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
8. Mengembalikan sepenuhnya kepemilikan atas objek jaminan milik Penggugat yang sudah dilelang oleh Tergugat II kepada Penggugat;
9. Membebankan biaya perkara, secara tanggung renteng, kepada para Tergugat;

Atau apabila yang terhormat Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap sendiri di persidangan, untuk Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap kuasanya sedangkan untuk Tergugat III menghadap sendiri di persidangan;

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

Halaman 13 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 September 2021, 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, Kuasa Tergugat I telah mengajukan jawaban pada tanggal 25 November 2021, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

I. Exceptio Non Adimpleti Contractus

- a. M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" (vide: Harahap, M. Yahya. 2015. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika) pada halaman 461 menerangkan terkait *Exceptio Non Adimpleti Contractus* sebagai berikut:

"Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian."

Bahwa dengan membubuhkan tanda tangan di dalam Perjanjian Kredit, Penggugat telah menundukan diri dan telah menyetujui Perjanjian Kredit *a quo*, sehingga seluruh kesepakatan yang dibuat secara sah dan tercantum dalam Perjanjian Kredit mengikat Penggugat dengan Tergugat I untuk dilaksanakan dengan itikad baik (vide: Pasal 1320 KUHPerdata Jo. Pasal 1338 KUHPerdata), hal ini selaras pula dengan doktrin hukum *Pacta Sunt Servanda* yang menyatakan asas Perjanjian adalah berlaku sebagai undang-undang yang wajib ditaati oleh pihak-pihak di dalamnya;

- b. Bahwa dalam Perjanjian Kredit telah disepakati kewajiban Penggugat untuk melakukan pembayaran kembali atas kredit yang diberikan oleh Tergugat I, maka dengan tidak melakukan pembayaran atas hutang pokok, bunga kredit secara tepat waktu, bahkan berhenti melakukan pembayaran, Penggugat telah melakukan pelanggaran terhadap Perjanjian Kredit. Terhadap hal ini Penggugat memberikan hak dan kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan tindakan penjualan terhadap

Halaman 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



agunan kredit melalui pelelangan di muka umum dengan tujuan mengembalikan uang pinjaman yang tidak dapat dibayarkan oleh Penggugat;

- c. Bahwa lebih lanjut berdasarkan Perjanjian Kredit, Penggugat memiliki kewajiban untuk melakukan prestasi yaitu pembayaran pokok dan bunga kepada Tergugat I dan ternyata hal ini tidak dilakukan oleh Penggugat. Sampai fasilitas kreditnya dinyatakan *default*, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya yang menunjukkan itikad buruk dari Penggugat. Sehingga berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut Penggugat tidak berhak mengajukan Gugatan *a quo* karena Penggugat sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit, sehingga Penggugat telah lebih dahulu wanprestasi/ cidera janji kepada Tergugat I;

Oleh karena Tergugat I merupakan kreditur yang beritikad baik, wajib dilindungi hak- haknya agar terciptanya rasa keadilan bagi Tergugat I. Maka Tergugat I mengajukan *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang terhormat agar menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

1. Posita Tidak Jelas:

- 1) Bahwa dalam Gugatan *a quo* disebutkan pihak Penggugatnya adalah ANAS EDWIN. Pada Posita Gugatan angka 1 dan 2 mengenai LEGAL STANDING PENGGUGAT disebutkan juga adanya pihak "Penggugat I" namun tidak dijelaskan siapa yang dimaksud sebagai "Penggugat I" dimaksud dan apa hubungan hukumnya dengan Penggugat. Demikian pula halnya dalam Posita Gugatan angka 55 dan 57. Ketidakjelasan *a quo* juga semakin nyata dengan adanya frasa "Para Penggugat" dalam Posita Gugatan angka 58 dan 62 serta Petitum angka 6. Apabila Penggugat I adalah Debitur kemudian siapakah sebenarnya yang berkapasitas sebagai Penggugat dalam Gugatan *a quo*?

- 2) Dalam Posita Gugatan angka 46 disebutkan mengenai frasa "Perbuatan curang adalah suatu perbuatan yang tidak dapat diputuskan sepihak oleh Tergugat I", "Tergugat I hanya badan hukum perseroan yang tidak memiliki hak wewenang bertindak memeriksa dan mengadili perbuatan curang seseorang", serta

Halaman 15 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



"adanya perbuatan curang haruslah terlebih dahulu diputus oleh Hakim Pengadilan dalam perkara tindak pidana". Namun Penggugat tidak menjelaskan apa hubungan perbuatan curang dengan Gugatan *a quo* serta apa dasar hukum dan relevansinya terkait perbuatan curang hingga harus diputus dalam perkara pidana;

- 3) Dalam Posita Gugatan angka 55 disebutkan mengenai hak konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, namun Penggugat tidak menjelaskan mengenai Pasal mana yang dimaksud;
 - 4) Dalam Posita Gugatan angka 3, 5, 10, 11 dan 12 yang pada intinya menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah berdasarkan "*Perjanjian Kredit dengan nomor rekening 1320100880534 tanggal 13/01/2012*" namun tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai perjanjian kredit apa yang dimaksud? Tanggal perjanjian kredit yang terdapat dalam dalil Penggugat *a quo* adalah keliru, karena seharusnya tanggal perjanjian kredit yang membuktikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah tanggal 11 Januari 2012;
2. Kontradiksi antara Posita dengan Petitum
Dalam Posita Gugatan angka 21 diakui oleh Penggugat bahwa pembayaran angsurannya macet, sedangkan pada Petitum angka 2 mohon dinyatakan sebagai "Penggugat yang baik dan benar";
 3. Petitum Tidak Rinci dan Lengkap
Dalam Petitum Gugatan angka 4 tidak disebutkan mengenai perbuatan hukum apa yang hendak dinyatakan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum bagi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
 4. Petitum Tidak Jelas
 - 1) Dalam Petitum Gugatan angka 3 disebutkan "*Menyatakan Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang berhak mempertahankan Hak dan Kewajibannya sebagaimana yang sudah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang berazaskan Pancasila.*" Apa korelasinya dengan Gugatan *a quo*? Bukankah dalam Posita Gugatan angka 21 telah diakui oleh Penggugat bahwa Penggugat telah tidak menjalankan kewajiban pembayaran kreditnya secara tepat waktu sehingga menjadi macet kepada Tergugat I?



2) Dalam Petitum Gugatan angka 6 terkait membayar kerugian, terdapat frasa "*Para Penggugat*", namun fakta hukumnya dalam Gugatan *a quo* hanya terdapat 1 (satu) Penggugat yaitu ANAS EDWIN.

5. Petitum Tidak Berdasarkan Posita yang Jelas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*)

Dalam Petitum angka 8 terkait "mengembalikan sepenuhnya kepemilikan atas objek jaminan milik Penggugat yang sudah dilelang oleh Tergugat II kepada Penggugat", adalah tidak didukung dengan Posita yang jelas. Bukankah dalam Posita Gugatan angka 21 telah diakui oleh Penggugat bahwa Penggugat telah tidak menjalankan kewajiban pembayaran kreditnya secara tepat waktu sehingga menjadi macet kepada Tergugat I?

Oleh karenanya gugatan *a quo* menjadi *Obscuur Libel* dan tidak memenuhi syarat formil suatu Gugatan, sehingga sesuai kaidah hukum dalam Putusan MARI No.1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982 *Jo.* Putusan MARI No. 1375 K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986 *Jo.* Putusan MARI No. 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, sangatlah beralasan apabila Gugatan *a quo* dinyatakan sebagai tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah disebutkan DALAM EKSEPSI sepanjang terkait dengan Pokok Perkara mohon dianggap sebagai tercantum dan terulang kembali di DALAM POKOK PERKARA ini (*verweer ten principale*);
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatan *a quo*, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Penggugat adalah debitur yang telah menikmati Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri Pemilikan Rumah *Take Over* Nomor: CLN.KRW/0017/KPR/2012 tanggal 11 Januari 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Kredit"), yang ditandatangani Penggugat beserta istrinya dan Tergugat I di Karawang, dengan limit kredit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) (untuk selanjutnya disebut sebagai "Fasilitas KPR") dan jangka waktu kredit selama 180 (seratus delapan puluh) bulan;
4. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo*, Penggugat wajib melakukan pembayaran kembali Jumlah Terhutang (pokok-bunga) secara tertib kepada Tergugat I (vide: halaman 5 Pasal V Perjanjian Kredit). Dalam Perjanjian Kredit juga disebutkan bahwa Bank dan

Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Debitur telah mufakat bahwa terhadap Perjanjian Kredit berlaku pula ketentuan umum yang termaktub dalam Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut "SKPK") yang telah ditandatangani Debitur bersama istrinya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit (vide: halaman 6 Pasal VII paragraf 2 Perjanjian Kredit). Sebagai akibat terjadinya kelalaian, Bank berhak untuk melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam ayat 1,2,3 Pasal 12 SKPK (vide: halaman 5 Pasal V huruf b Perjanjian Kredit). Perjanjian Kredit *a quo* berlaku mengikat sebagai Undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I, yang harus dilaksanakan dengan itikad baik (vide: Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata). Hal ini juga sejalan dengan kaidah hukum yang tercantum dalam Putusan MARI No. 568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983, yaitu bahwa: "*Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang.*";

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita Gugatan angka 14, 15 dan 29 yang pada intinya menyebutkan Penggugat tidak mengetahui dan tidak pernah diberitahu mengenai pengikatan hak tanggungan dan merasa tidak pernah menandatangani surat-surat yang berkaitan, adalah sangat keliru dan mengada-ada. Fakta hukumnya, guna menjamin pelunasan hutang/kredit pada Tergugat I, Penggugat telah menyerahkan agunan kredit ("Agunan/Obyek Hak Tanggungan") berupa *fixed asset* dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik ("SHM") dan bukti pengikatan Hak Tanggungan ("HT") sesuai Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT"), yaitu SHM No. 3780, Kelurahan Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat ("SHM No. 3780/Balonggandu"), terdaftar atas nama Anas Edwin Bin Ali Soenardi (Tergugat I), yang telah diikat HT sesuai SHT I No. 5146/2012 tanggal 05 November 2012 juncto Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 10 tanggal 11 Januari 2012 dan No. 31 tanggal 13 September 2012 *Jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I No. 248/2012 tanggal 14 September 2012 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 poin 4 Halaman 8 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I No. 248/2012 tanggal 14 September 2012 atas agunan kredit Penggugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu SHM No. 3780/Balonggandu, telah disepakati bahwa jika Penggugat tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya berdasarkan ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, maka Tergugat I

Halaman 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) mempunyai kewenangan untuk:

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat syarat penjualan;
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani, dan menyerahkan kwitansi;
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagai untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
 - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;
7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita Gugatan angka 3, 5, 10, 11 dan 12 yang pada intinya menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah berdasarkan "Perjanjian Kredit dengan nomor rekening 1320100880534 tanggal 13/01/2012." Pernyataan Penggugat tersebut adalah sangat keliru dan tidak jelas. Perjanjian Kredit apa yang dimaksud? Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Perjanjian Kredit Mandiri Pemilikan Rumah Take Over Nomor: CLN.KRW/0017/KPR/2012 tanggal 11 Januari 2012, sehingga tanggal yang disebutkan Penggugat dalam Posita Gugatan angka 3, 5, 10, 11, 12 adalah sangat keliru;
8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita Gugatan angka 17 yang menyebutkan perubahan pembayaran angsuran yang awalnya Rp811.413,00 (delapan ratus sebelas ribu empat ratus tiga belas rupiah) di tahun selanjutnya menjadi sebesar Rp1.080.000,00 (satu juta delapan puluh ribu rupiah). Perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa hal tersebut sudah dituangkan dalam Perjanjian Kredit yang sudah disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat I, yang berbunyi:
- "Pasal I Ketentuan Kredit :
- e. Besar angsuran untuk pertama kalinya ditentukan sebesar Rp. 811.414.00 (Delapan ratus sebelas ribu empat ratus empat belas Rupiah) per bulan. Besar angsuran ini dapat berubah sewaktu-waktu sesuai besarnya bunga atas fasilitas kredit.
 - g. Bunga atas Fasilitas Kredit adalah :

Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



9,0% (Sembilan persen) p.a. efektif fixed rate untuk 2 tahun pertama, selanjutnya disesuaikan dengan suku bunga yang berlaku di bank. Bank berhak mengubah tingkat suku bunga dari waktu ke waktu atas kebijakan bank....”

9. Tergugat I menolak dengan tegas Posita Gugatan angka 19 yang menyebutkan bahwa *”selama Penggugat masih bekerja di Perusahaan PT. Prysmian Cable Indonesia, Pembayaran Angsuran terhadap Tergugat I, berjalan lancar”* namun faktanya Penggugat sudah menunggak dengan kolektibilitas 2 (dua) sejak tanggal 01 Mei 2013 sedangkan sebagaimana disebutkan di dalam Posita Gugatan angka 20 Penggugat berhenti bekerja di Perusahaan sekitar tahun 2014;

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita Gugatan dalam angka 25 yang terdapat frasa *”...akan tetapi selalu memberikan ancaman-ancaman lelang terhadap Penggugat”*. Perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa oleh karena Penggugat telah lalai dalam melaksanakan kewajiban kreditnya dan fakta hukumnya Penggugat tidak dapat melunasi seluruh kewajiban kreditnya, maka Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit dan SKPK berhak untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (“UUHT”), yang secara jelas menyebutkan bahwa:

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

Adapun pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dan akan dilakukan oleh Tergugat I tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur lelang, yaitu berdasarkan UUHT, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK Pelaksanaan Lelang”). Berdasarkan ketentuan Pasal 11 PMK Pelaksanaan Lelang *a quo*, permohonan lelang dilakukan melalui Tergugat II. Tergugat I atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) berhak melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan Penggugat;

11. Bahwa setelah Fasilitas KPR dicairkan dan dinikmati oleh Penggugat, ternyata Penggugat telah menunggak dan tidak melakukan pembayaran

Halaman 20 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



angsuran kewajibannya kepada Tergugat I sesuai dengan yang disepakati dan tercantum dalam Perjanjian Kredit. Oleh karenanya Tergugat I memperingatkan Penggugat untuk menyelesaikan tunggakan hutang atas Fasilitas KPR, melalui beberapa Surat Peringatan, melakukan penagihan/kunjungan langsung ke tempat tinggal Penggugat agar Penggugat dapat melunasi kewajiban kreditnya tanpa perlu dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit Penggugat sesuai ketentuan hukum yang berlaku, namun hal-hal yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut di atas dengan itikad baik, tidak mendapat respon/tidak ditanggapi dengan baik oleh Penggugat. Sehingga Tergugat I menyampaikan Surat-surat Peringatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan tunggakan kreditnya, dengan surat-surat sebagai berikut:

- 1) Surat Peringatan I (Pertama) No. RTR.RCR/MBC.KRW/024/2017 tanggal 10 Januari 2017;
 - 2) Surat Peringatan II (Kedua) No. RTR.RCR/MBC.KRW/127/2017 tanggal 07 Februari 2017;
 - 3) Surat Peringatan III (Ketiga/Terakhir) No. RTR.RCR/MBC.KRW/210/2017 tanggal 20 Februari 2017;
12. Bahwa meskipun Penggugat telah diperingatkan oleh Tergugat I untuk menyelesaikan tunggakan kewajiban kreditnya dengan jangka waktu yang sangat cukup dan sangat wajar, akan tetapi Penggugat tetap tidak memiliki itikad baik dan mengabaikan surat-surat peringatan dari Tergugat I tersebut di atas, karenanya Penggugat telah dinyatakan Lalai/Wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dan akibatnya Fasilitas KPR Penggugat telah dinyatakan jatuh tempo seketika dan harus dibayar lunas sekaligus (vide: Surat Pernyataan Wanprestasi (*Default*) No. RTR.RCR/MBC.KRW/305/2017 tanggal 13 Maret 2017); Adapun posisi kewajiban Fasilitas KPR yang harus dilunasi oleh Penggugat dinyatakan lalai/ wanprestasi (*Default*) pada tanggal 13 Maret 2017, adalah sebesar Rp. 71.955.426.22 (Tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh lima ribu empat ratus dua puluh enam koma dua puluh dua Rupiah). Jumlah kewajiban kredit Penggugat tersebut akan selalu bertambah sampai dengan dinyatakan lunas oleh Tergugat I karena ada perhitungan bunga dan denda sebagaimana telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dalam Perjanjian Kredit.
- Bahwa secara hukum surat pernyataan wanprestasi yang telah diterbitkan dan disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebagai

Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



konsekuensi Penggugat telah lalai dalam memenuhi kewajiban atas fasilitas kreditnya. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"

13. Bahwa Tergugat I dengan itikad baik telah melaksanakan segala ketentuan yang disepakati dalam Perjanjian Kredit, sehingga menurut hukum pihak yang beritikad baik wajib dilindungi. Sehingga untuk mendapatkan hak Tergugat I, sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit, SKPK, SHT, APHT, dan UU Hak Tanggungan, maka Tergugat I selaku Kreditur yang beritikad baik telah menyampaikan surat-surat pemberitahuan kepada Penggugat. Serta membuat pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Agunan Kredit melalui surat kabar harian sebelum dilaksanakannya Lelang Hak Tanggungan melalui Tergugat II, yaitu berdasarkan:

- a. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit ANAS EDWIN (ANAS EDWIN Bin Ali S) No. MNR.RCR/REG.BDG.00281/2021 tanggal 05 Januari 2021;
- b. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit ANAS EDWIN No. MNR.RCR/REG.BDG.02687/2021 tanggal 22 Januari 2021;
- c. Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Surat Jabar Ekspres Cianjur-Sukabumi pada tanggal 22 Januari 2021;

14. Bahwa surat-surat pemberitahuan lelang eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat I kepada Penggugat selaku Debitur, telah disampaikan melalui pos dan ditujukan ke alamat Penggugat/Debitur sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kredit. Sedangkan untuk pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan telah diumumkan melalui Surat Jabar Ekspres Cianjur-Sukabumi pada tanggal 22 Januari 2021, yang ditujukan kepada masyarakat luas guna memenuhi asas publisitas sehingga dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang berminat sebagai peserta lelang, termasuk kepada Penggugat sendiri. Sehingga Tergugat I telah melaksanakan segala ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai proses lelang eksekusi hak tanggungan, karenanya tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Justru tindakan Penggugat yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati, menimbulkan

Halaman 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



kerugian yang nyata bagi Tergugat I sebagai Bank Umum yang kegiatan utamanya menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat luas;

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita Gugatan angka 30 s/d 33 dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa sungguh mengada-ada dan tidak sesuai fakta hukum yang didalilkan Penggugat dalam Posita angka 30 Gugatan *a quo*, yang menyatakan "*nilai limit lelang sangat mencederai hak orang lain*". Sebelum dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, Tergugat I telah terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap agunan, yang dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) rekanan Tergugat I sebagai lembaga netral dan independen, dengan kompetensi yang dapat dipertanggungjawabkan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 45 huruf b PMK Pelaksanaan Lelang. Sehingga terhadap nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Justru yang patut dipertanyakan adalah harga pasar yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* terhadap objek sengketa yaitu nilai sebesar Rp250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta Rupiah) hingga Rp200.000.000,00 (Dua ratus juta Rupiah) adalah nilai yang sangat tidak berdasar dan tidak diketahui dari manakah dasar perhitungan dimaksud, apakah hanya berdasarkan subyektivitas Penggugat semata? Sehingga terhadap nilai yang didalilkan oleh Penggugat dimaksud tentu tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya menurut hukum.

b. Bahwa sungguh tidak berdasar hukum dan kabur yang didalilkan Penggugat dalam Posita angka 31 dan 32, yang menyatakan bahwa nilai hasil lelang yang sudah ditetapkan di bawah nilai limit lelang. Faktanya dapat Tergugat I tegaskan kembali bahwa terhadap agunan kredit dan objek sengketa perkara *a quo* telah dilakukan penilaian terlebih dahulu melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dan terhadap harga limit tersebut sudah terbentuk berdasarkan prosedur dan ketentuan yang seharusnya dalam pelaksanaan lelang. Hal ini menunjukkan bahwa sesungguhnya Penggugat sama sekali tidak mengetahui bagaimana prosedur dan mekanisme dalam pelaksanaan lelang itu sendiri dan harga terbentuk dalam pelaksanaan lelang.

Halaman 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



c. Bahwa sangat tidak berdasar, tidak beralasan dan tidak dapat dipertanggungjawabkan dalil Penggugat dalam Posita Gugatan angka 33, yang menyebutkan "*bahwa Penggugat melihat suatu kegagalan dimana nilai hasil lelang dibawah nilai limit lelang, hal ini mengindikasikan terjadinya kesewenang-wenangan dan kekeliruan dalam pelaksanaan lelang.*" Tergugat I kembali menegaskan bahwa dalam melakukan penentuan nilai limit objek Hak Tanggungan *i.c.* Obyek Sengketa, Tergugat I menggunakan jasa lembaga penilai yang netral dan independen untuk melakukan penentuan nilai terhadap obyek lelang, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) rekanan Tergugat I, yang dapat dipertanggung-jawabkan kompetensi dan kredibilitasnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 45 huruf b PMK Pelaksanaan Lelang yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 44

- 1) *Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan :*
 - a. *Penilaian oleh Penilai; atau*
 - b. *Penaksiran oleh Penaksir.*
- 2) *Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.*
- 3) *Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno"*

Pasal 45

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal :

- b. *Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (Satu miliar Rupiah)"*

16. Tergugat I menolak secara tegas dalil Penggugat dalam Posita Gugatan angka 34 yang pada intinya menyebutkan "*bahwa Tergugat I dalam menentukan biaya yang timbul terkait pelaksanaan lelang yang berubah-ubah*". Dapat Tergugat I tegaskan kembali terkait terdapat perbedaan biaya yang timbul terkait dengan pelaksanaan lelang tersebut maksimal sebesar



8,9%*) (*termasuk biaya lelang Penjual, Pajak, biaya penilaian Agunan, biaya jasa BLS/Agen Property, dsb.) (vide: Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit ANAS EDWIN No. MNR.RCR/REG.BDG.02687/2021 tanggal 22 Januari 2021), faktanya Tergugat I dalam menentukan biaya yang timbul akibat lelang sudah berdasarkan biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan lelang;

17. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil Penggugat dalam Posita Gugatan angka 53 yang pada intinya Penggugat berdalil "*Penggugat telah mengirimkan surat berkali-kali kepada Tergugat I untuk meminta informasi pembayaran yang telah dilakukan namun informasi tersebut tidak disampaikan oleh Tergugat I*". Faktanya Tergugat I tidak pernah menerima surat dari Penggugat perihal dimaksud sehingga Tergugat I men-*someer* Penggugat untuk membuktikan kebenaran mengenai adanya surat-surat dimaksud sehingga dalil Penggugat dapat diterima secara obyektif dan berdasar hukum;

18. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil Penggugat dalam Posita Gugatan angka 55, karena definisi konsumen menurut Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ("UU Perlindungan Konsumen") sebagaimana dimaksud Penggugat adalah sangat keliru dan sebagai bukti ketidakpahaman Penggugat mengenai hukum. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Perlindungan Konsumen yang berbunyi:

"Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan."

Akan tetapi pada saat ini konsumen dalam bidang Perbankan sudah diperjelas dalam POJK No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang menjelaskan frasa "konsumen" sebagai berikut :

"Pihak-pihak yang menempatkan dananya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di Lembaga Jasa Keuangan antara lain nasabah pada Perbankan, pemodal di Pasar Modal, pemegang polis pada perasuransian, dan peserta pada Dana Pensiun, berdasarkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan."

Apabila yang dimaksud Penggugat adalah definisi konsumen menurut UU Perlindungan Konsumen, maka Tergugat I men-*someer* Penggugat untuk menyebutkan diatur di dalam Pasal berapa saja yang mengatur dalam UU



Perlindungan Konsumen terkait dengan “*memperoleh informasi yang benar dan jujur*” (vide: Posita Gugatan angka 55).

19. Bahwa Tergugat I juga menolak secara tegas dalil Penggugat sebagaimana tercantum dalam Posita Gugatan angka 62 dan 64 serta Petitum angka 6 dan 7, yang pada pokoknya meminta kerugian materiil berupa uang tunai sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil berupa uang tunai sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan alasan penolakan bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat memang menjadi kewajibannya serta tuntutan kerugian tersebut tidak sejalan dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (“MARI”) sebagai berikut:

- a. Putusan MARI No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yaitu :
“*Ganti kerugian sejumlah uang tuntutan tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.*”
- b. Putusan MARI No. 550K/Sip/1979 tanggal 08 Mei 1980, yaitu :
“*Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari PENGGUGAT asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh sebab kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian.*”
- c. Putusan MARI No. 19K/Sip/1983 tanggal 03 September 1983, yaitu :
“*Karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.*”
- d. Putusan MARI No. 1720K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988, yaitu :
“*Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya, Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.*”

Oleh karena tuntutan ganti rugi materiil maupun immateriil yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I didasarkan pada perhitungan yang tidak jelas, maka konsekuensi yuridisnya adalah petitum gugatan dalam perkara *a quo* harus ditolak.

20. Bahwa dalil Penggugat selebihnya tidak akan Tergugat I tanggapi satu persatu karena sesuai dengan penjelasan di atas, Gugatan *a quo* adalah tidak memiliki dasar fakta (*feitelijke grond*) maupun dasar hukum (*rechts grond*) yang jelas, sehingga sudah sepatutnya untuk dikesampingkan;

Halaman 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



21. Bahwa oleh karena seluruh dalil Penggugat sangat tidak memiliki dasar fakta (*feitelijke grond*) maupun dasar hukum (*rechts grond*) yang jelas, maka tidak terbukti adanya unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum bagi Tergugat I sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*. Sebaliknya, terbukti jika perbuatan hukum Tergugat I yang meminta pelunasan kewajiban kredit dan atau upaya penyelesaian kredit Penggugat adalah telah sesuai prosedur hukum yang berlaku, terbukti pula bahwa Tergugat I merupakan pihak yang beritikad baik, sehingga layak untuk memperoleh perlindungan hukum (*vide*: Pasal 1341 ayat 2 KUHPerdata);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa gugatan Penggugat sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, sehingga Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang mempunyai pendapat lain, Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat II baik prinsipal maupun kuasanya tidak hadir di persidangan pada tanggal 25 November 2021 dengan agenda menerima Jawaban dari Tergugat II sebagaimana yang telah disepakati dalam kesepakatan mengenai jadwal persidangan sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat II telah melepaskan haknya untuk mengajukan Jawaban meskipun kepadanya telah diberikan kesempatan untuk itu dan persidangan dilanjutkan ke tahap berikutnya;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan Tergugat III di mana Tergugat III hanya hadir di persidangan pada saat agenda penunjukan mediator saja namun untuk selanjutnya Tergugat III tidak pernah hadir lagi di persidangan dan tidak juga menunjuk wakil/kuasanya yang sah untuk menghadap di persidangan sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat III telah melepaskan haknya untuk mengajukan Jawaban meskipun kepadanya telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan kesempatan untuk itu dan persidangan dilanjutkan ke tahap berikutnya;

Menimbang bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 2 Desember 2021 sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa demikian pula Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan Duplik masing-masing pada tanggal 7 Desember 2021, sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor 3215141206780004 tercatat atas nama ANAS EDWIN, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (P-1);
2. Fotokopi Rincian Nasabah Tabungan Mandiri No. Rekening: 1320012249679, KC Dawuan Cikampek, bermaterai cukup, diberi tanda bukti (P-2a);
3. Fotokopi Rincian Nasabah No. Rekening: 1320100880534, No. Cabang: 17306 KC Dawuan Cikampek, atas nama ANAS EDWIN, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (P-2b);
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No.3780, atas nama ANAS EDWIN, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (P-3);
5. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.2064/2020 tertanggal 27 Juli 2020, perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (P-4);
6. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.02687/2021 tertanggal 22 Januari 2021, perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan kredit ANAS EDWIN, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (P-5);
7. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.06815/2021 tertanggal 24 Februari 2021, perihal pemberitahuan hasil lelang agunan kredit, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (P-6);
8. Fotokopi surat pernyataan bersedia mengosongkan rumah atas nama ANAS EDWIN, bermaterai cukup diberi tanda bukti (P-7);
9. Fotokopi Perbandingan Nilai Harga yang dikeluarkan oleh PT. Etika Dinamika Karya, sebagai Developer Perumahan Bumi Cikampek Baru, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (P-8);

Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg

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)



Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang telah disumpah terlebih dahulu, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. HADI NOER

- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat sudah 16 (enam belas) tahun;
- Bahwa Penggugat sudah berkeluarga dan telah mempunyai 1 (satu) orang istri dan 3 (tiga) anak;
- Bahwa Penggugat bercerita pada Saksi jika Penggugat mempunyai hutang ke Bank Mandiri dan pembayarannya macet lalu jaminan hutang berupa rumah dan tanah di lelang oleh bank Mandiri melalui kantor Lelang Negara;
- Bahwa rumah yang dijadikan jaminan hutang tersebut sudah bersertifikat, terletak di Perum Cikampek Baru dan masih ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat kerjanya serabutan;

2. DARYONO

- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat sudah 16 (enam belas) tahun;
- Bahwa Penggugat sudah berkeluarga dan telah mempunyai 1 (satu) orang istri dan 3 (tiga) anak;
- Bahwa Penggugat bercerita pada Saksi jika Penggugat mempunyai hutang ke Bank Mandiri dan pembayarannya macet lalu jaminan hutang berupa rumah dan tanah di lelang oleh bank Mandiri melalui kantor Lelang Negara;
- Bahwa rumah yang dijadikan jaminan hutang tersebut masih ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat kerjanya serabutan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Take Over Nomor: CLN.KRW/0017/KPR/2012, tanggal 11 Januari 2012, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (T1-1);
2. Fotokopi Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian kredit, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (T1-2);

Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 03780 atas nama ANAS EDWIN, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T1-3);
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5146/2012 peringkat pertama atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, tanggal 5 Nopember 2012, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T1-4);
5. Fotokopi surat peringatan pertama Nomor: RTR.RCR/MBC.KRW/024/2017, tanggal 10 Januari 2017, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T1-5);
6. Fotokopi surat peringatan ke dua Nomor: RTR.RCR/MBC.KRW/127/2017, tanggal 7 Pebruari 2017, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T1-6);
7. Fotokopi surat peringatan ke tiga Nomor: RTR.RCR/MBC.KRW/210/2017, tanggal 20 Pebruari 2017, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T1-7);
8. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) Nomor: RTR.RCR/MBC.KRW/305/2017, tanggal 13 Maret 2017, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T1-8);
9. Fotokopi Laporan Penilaian Aset ANAS EDWIN, bermaterai cukup, dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (T1-9);
10. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-1308 A/WKN.8/KNL.4/2020, tanggal 13 Maret 2017, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T1-11);
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Agunan Kredit, Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.2064/2020, tanggal 27 Juli 2020, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T1-12)
12. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.BDG.00281/2021 tertanggal 5 Januari 2021, perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan kredit ANAS EDWIN, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T1-13);
13. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.BDG.02687/2021 tertanggal 22 Januari 2021, perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan kredit ANAS EDWIN, bermaterai cukup berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T1-14);

Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



14. Fotokopi Surat Nomor: MNR.RCR/REG.BDG.06815/2021 tertanggal 24 Pebruari 2021, perihal pemberitahuan hasil lelang agunan kredit, bermaterai cukup berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T1-15);

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I menyatakan tidak akan mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Risalah Lelang No. 64/33/2021 tanggal 5 Februari 2021, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (T2-1);
2. Fotokopi Surat No. MNR.RCR/REG.BDG/10775/2020 tanggal 12 November 2020 perihal Surat Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 Melalui E-Auction, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (T2-2);
3. Fotokopi Surat Kepala KPKNL Purwakarta No. 1308A/WKN.8/KNL.04/2021 tanggal 27 November 2021 perihal Penetapan Hari/Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (T2-3);
4. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 445/Ket.10.06/VIII/2020 tanggal 5 Agustus 2020 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T2-4a);
5. Fotokopi SKPT No. 12/Ket.10.06/I/2021 tanggal 12 Januari 2021 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (T2-4b);
6. Fotokopi Surat Pernyataan dari Tergugat I tertanggal 12 November 2021, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (T2-5);
7. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 7 Januari 2021, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T2-6a);
8. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Pasundan Ekspres tanggal 22 Januari 2021, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (T2-6b);
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I kepada Debitur *in casu* Penggugat No. MNR.RCR/REG.BDG.00281/2021 tanggal 5 Januari

Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (T2-7a);

10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I kepada Debitur *in casu* Penggugat No. MNR.RCR/REG.BDG.002687/2021 tanggal 22 Januari 2021, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti (T2-7b);
11. Fotokopi Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Take Over No. CLN.KRW/0017/KPR/2012 tanggal 11 Januari 2012, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T2-8);
12. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 03780/Bolonggandu seluas 72 m² a.n. Anas Edwin Bin Ali Soenardi, terletak di Blok AA.2 No. 2, Perum Bumi Cikampek Baru, Desa Balonggandu, Kec. Jatisari, Kab. Karawang, Jawa Barat, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T2-9);
13. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 5146/2012 tanggal 5 November 2012 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T2-10);
14. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 248/2012 tanggal 14 September 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Murni, S.H., selaku Notaris - PPAT di Karawang, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T2-11);
15. Fotokopi Surat Peringatan I (Pertama) No. RTR.RCR/MBC.KRW/024/2017 tanggal 10 Januari 2017, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T2-13a);
16. Fotokopi Surat Peringatan II (Kedua) No. RTR.RCR/MBC.KRW/127/2017 tanggal 7 Februari 2017, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T2-13b);
17. Fotokopi Surat Peringatan III No. RTR.RCR/MBC.KRW/210/2017 tanggal 20 Februari 2017, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T2-13c);
18. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi/Default No. RTR.RCR/MBC.KRW/305/2017 tanggal 13 Maret 2017, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T2-13d);

Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg

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)



19. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bermaterai cukup, berupa fotokopi dari fotokopi, diberi tanda bukti (T2-14);

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II menyatakan tidak akan mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa baik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan yang diserahkan di depan persidangan masing-masing pada tanggal 24 Desember 2021, sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

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

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan surat jawabanya, Tergugat I telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan tersebut yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. *Exceptio Non Adimpleti Contractus*, di mana seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian, dengan alasan:

Bahwa Penggugat telah menyetujui Perjanjian Kredit *a quo*, bahwa dalam Perjanjian Kredit telah disepakati kewajiban Penggugat untuk melakukan pembayaran kembali atas kredit yang diberikan oleh Tergugat I dan ternyata hal ini tidak dilakukan oleh Penggugat sampai fasilitas kreditnya dinyatakan *default*, sehingga Penggugat telah melakukan pelanggaran terhadap Perjanjian Kredit, sedangkan oleh karena Tergugat I merupakan kreditur yang beritikad baik maka wajib dilindungi hak-haknya;

II. Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*Obscur Libel*), dengan alasan:

1. Posita Tidak Jelas:

1) Bahwa dalam Gugatan *a quo* disebutkan pihak Penggugatnya adalah ANAS EDWIN, namun selanjutnya pada Posita Gugatan angka 1 dan 2 mengenai legal standing Penggugat disebutkan juga adanya pihak "Penggugat I" namun tidak dijelaskan siapa yang dimaksud sebagai "Penggugat I" dimaksud dan apa hubungan hukumnya dengan Penggugat. selanjutnya muncul pula frasa "Para

Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Penggugat” dalam Posita Gugatan angka 58 dan 62 serta Petitem angka 6;

- 2) Bahwa dalam Posita Gugatan angka 46 disebutkan mengenai frasa “Perbuatan curang adalah suatu perbuatan yang tidak dapat diputuskan sepihak oleh Tergugat I”, “Tergugat I hanya badan hukum perseroan yang tidak memiliki hak wewenang bertindak memeriksa dan mengadili perbuatan curang seseorang”, serta “adanya perbuatan curang haruslah terlebih dahulu diputus oleh Hakim Pengadilan dalam perkara tindak pidana”. Namun Peggugat tidak menjelaskan apa hubungan perbuatan curang dengan Gugatan *a quo* serta apa dasar hukum dan relevansinya terkait perbuatan curang hingga harus diputus dalam perkara pidana;
- 3) Bahwa dalam Posita Gugatan angka 55 disebutkan mengenai hak konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, namun Peggugat tidak menjelaskan mengenai Pasal mana yang dimaksud;
- 4) Bahwa dalam Posita Gugatan angka 3, 5, 10, 11 dan 12 yang pada intinya menyatakan hubungan hukum antara Peggugat dengan Tergugat I adalah berdasarkan “Perjanjian Kredit dengan nomor rekening 1320100880534 tanggal 13/01/2012” namun tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai perjanjian kredit apa yang dimaksud? Tanggal perjanjian kredit yang terdapat dalam dalil Peggugat *a quo* adalah keliru, karena seharusnya tanggal perjanjian kredit yang membuktikan hubungan hukum antara Peggugat dengan Tergugat I adalah tanggal 11 Januari 2012;

2. Kontradiksi antara Posita dengan Petitem

Dalam Posita Gugatan angka 21 diakui oleh Peggugat bahwa pembayaran angsurannya macet, sedangkan pada Petitem angka 2 mohon dinyatakan sebagai “Peggugat yang baik dan benar”;

3. Petitem Tidak Rinci dan Lengkap

Dalam Petitem Gugatan angka 4 tidak disebutkan mengenai perbuatan hukum apa yang hendak dinyatakan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum bagi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

4. Petitem Tidak Jelas

- 1) Dalam Petitem Gugatan angka 3 disebutkan “Menyatakan Peggugat adalah Warga Negara Indonesia yang berhak mempertahankan Hak dan Kewajibannya sebagaimana yang sudah

Halaman 34 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang berazaskan Pancasila.” Apa korelasinya dengan Gugatan *a quo*? Bukankah dalam Posita Gugatan angka 21 telah diakui oleh Penggugat bahwa Penggugat telah tidak menjalankan kewajiban pembayaran kreditnya secara tepat waktu sehingga menjadi macet kepada Tergugat I?

- 2) Dalam Petitum Gugatan angka 6 terkait membayar kerugian, terdapat frasa “*Para Penggugat*”, namun fakta hukumnya dalam Gugatan *a quo* hanya terdapat 1 (satu) Penggugat yaitu ANAS EDWIN.
5. Petitum Tidak Berdasarkan Posita yang Jelas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*)

Dalam Petitum angka 8 terkait “mengembalikan sepenuhnya kepemilikan atas objek jaminan milik Penggugat yang sudah dilelang oleh Tergugat II kepada Penggugat”, adalah tidak didukung dengan Posita yang jelas. Bukankah dalam Posita Gugatan angka 21 telah diakui oleh Penggugat bahwa Penggugat telah tidak menjalankan kewajiban pembayaran kreditnya secara tepat waktu sehingga menjadi macet kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat telah menanggapi di dalam Repliknya, sebagaimana tersebut di dalam berita acara persidangan dan demikian pula ditanggapi oleh Tergugat I dengan Dupliknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut:

I. *Exceptio Non Adimpleti Contractus*;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini adalah mengenai Penggugat yang harus dinyatakan tidak berhak menggugat apabila dalam suatu perjanjian ternyata Penggugat telah melalaikan kewajibannya sehingga Penggugat tidak berhak menuntut Tergugat untuk memenuhi kewajibannya pula;

Menimbang, bahwa oleh karena untuk menyatakan suatu pihak apakah telah melakukan wanprestasi atau tidak terhadap suatu perjanjian haruslah dibuktikan terlebih dahulu mengenai perjanjian tersebut dan bagaimana kewajiban para pihak yang harus dipenuhi dalam perjanjian yang dimaksud, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut sudah memasuki materi atau substansi pokok perkara yang harus melalui proses pembuktian maka

Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



eksepsi Tergugat I mengenai *Exceptio Non Adimpleti Contractus* tersebut haruslah ditolak;

II. Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya penyebutan "Penggugat I" dan "Para Penggugat" dalam gugatan Penggugat tidaklah menyebabkan posita menjadi tidak jelas, oleh karena dalam perkara *a quo* sudah jelas ternyata pihak yang menjadi Penggugat adalah orang yang bernama ANAS EDWIN yang identitasnya telah diperiksa di persidangan dan kekeliruan dalam penyebutan Penggugat I maupun para Penggugat dapatlah ditolerir sebagai kesalahan pengetikan dan hal tersebut bukanlah suatu hal yang bersifat prinsip;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai didalam posita gugatan termuat "perbuatan curang", "Penggugat tidak menjelaskan mengenai pasal mana yang dimaksud dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen" dan "Penggugat tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai perjanjian kredit apa yang dimaksud serta tanggal perjanjian kredit yang terdapat dalam dalil Penggugat *a quo* adalah keliru", hal tersebut tidaklah menyebabkan posita menjadi tidak jelas oleh karena posita gugatan telah memuat fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum dan penjelasan kejadian hukum yang jelas memperlihatkan hubungan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat;

Menimbang, bahwa lebih lanjut setelah Majelis Hakim mencermati posita dan petitum gugatan dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa posita gugatan telah memuat fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum dan penjelasan kejadian hukum yang jelas memperlihatkan hubungan hukum antara Penggugat dengan para Tergugat di mana petitum gugatan telah diuraikan secara jelas, rinci dan lengkap sejalan dengan posita gugatan, sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*Obscur Libel*) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pengugat tersebut, Tergugat II tidak menanggapiinya melalui Jawaban melainkan melalui Duplik sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dan melalui Duplik tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi gugatan Penggugat salah pihak (error in persona);
Dengan alasan, bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II merupakan tugas dan fungsi Tergugat II sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan sehingga Tergugat II tidak dapat dimintai pertanggungjawaban;
2. Gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur (Exceptie Obscure Libel);
Dengan alasan, bahwa keseluruhan tindakan pelelangan yang dilakukan Tergugat II telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II;
3. Gugatan yang diajukan Penggugat tidak menyebutkan letak/batas-batas objek perkara;
Dengan alasan, bahwa Penggugat hanya menyebutkan objek perkara *a quo* tanpa ada keterangan lebih lanjut dan tidak menyebutkan maupun menguraikan tentang letak/batas-batas tanah dan bangunan yang disengketakan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR dapat ditafsirkan bahwa eksepsi yang tidak diajukan dengan jawaban pertama bersama-sama dengan keberatan terhadap pokok perkara dianggap gugur, oleh karena itu, eksepsi yang diajukan setelah tahap proses itu dilampaui tidak perlu dihiraukan dan dipertimbangkan hakim;

Menimbang, bahwa lebih tegas diatur dalam Pasal 114 Rv yang cenderung dijadikan pedoman oleh praktik peradilan, yaitu:

1. Tergugat wajib mengajukan semua eksepsi bersama-sama dengan jawaban mengenai pokok perkara;
2. Apabila ketentuan itu dilanggar maka eksepsi yang tidak diajukan gugur;
3. Jika jawaban pertama hanya memuat eksepsi saja, tidak dibarengi dengan jawaban bantahan terhadap pokok perkara, hilang hak Tergugat untuk mengajukannya;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dimajukan dalam Duplik dan bukan dalam Jawaban pertama, sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka seluruh eksepsi Tergugat II tersebut dianggap gugur dan tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah membatalkan putusan hasil lelang yang sudah dilaksanakan oleh Tergugat II dan mengembalikan sepenuhnya kepemilikan atas objek jaminan milik Penggugat yang sudah dilelang oleh Tergugat II kepada Penggugat, serta menyatakan Perbuatan Tergugat I yang tidak memberikan informasi secara jelas dan rinci kepada Penggugat yang kemudian telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat II tanpa didasari putusan pengadilan yang selanjutnya dibeli oleh Tergugat III selaku pemenang lelang, haruslah dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Kantor Cabang Karawang (Tergugat I) telah melakukan penandatanganan Akad Perjanjian Kredit Nomor Rekening: 1320100880534 tanggal 13 Januari 2012, di mana Penggugat adalah debitur dari Tergugat I yang menerima pembiayaan dari Tergugat I sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) bulan, terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit yaitu tanggal 13 Januari 2012;
2. Bahwa Penggugat menjaminkan tanah dan bangunan rumah seluas 72 m² yang terletak di Perum Bumi Cikampek Baru Blok AA2, Jalan Damar3, Rt.014 / Rw.007, Desa Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Purwakarta, sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03780 atas nama ANAS EDWIN bin ALI SOENARDI, tertanggal 14 Desember 2005;
3. Bahwa Penggugat tidak pernah diberitahukan oleh Tergugat I mengenai Pengikatan Hak Tanggungan atas jaminan yang Penggugat berikan atas fasilitas kredit yang diterima dari Tergugat I dan Penggugat tidak pernah menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan pengikatan Hak Tanggungan;
4. Bahwa nilai angsuran yang harus dibayar oleh Penggugat pada awal pembayaran angsuran di sepakati sebesar Rp.811.413,00 (delapan ratus sebelas ribu empat ratus tiga belas rupiah) setiap bulannya dan di tahun-tahun selanjutnya pembayaran angsuran berubah menjadi sebesar

Halaman 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg

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

Rp1.080.000,00 / bulan (satu juta delapan puluh ribu rupiah) setiap bulannya;

5. Bahwa sekitar bulan tahun 2014, Penggugat berhenti bekerja di Perusahaan PT. Prysmian Cable Indonesia sehingga pembayaran angsuran menjadi macet;
6. Bahwa Penggugat sudah beberapa kali menyampaikan secara lisan terhadap pegawai Tergugat I yang melakukan penagihan kepada Penggugat untuk meminta permohonan kebijakan dilakukan restrukturisasi pinjaman supaya ada penurunan nilai angsuran pinjaman sebagaimana Pasal 1 butir ke 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 11/POJK.03/2015 namun Tergugat I tidak pernah menanggapi permohonan Restrukturisasi Penggugat;
7. Bahwa Penggugat telah menerima Surat yang di kirim oleh pihak Tergugat berupa Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.2064/2020 tertanggal 27 Juli 2020 dan Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.02687/2020 tertangga 22 Januari 2021, perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan kredit Penggugat;
8. Bahwa Penggugat mengetahui pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat di Surat Kabar Harian Jabar Ekspres tertanggal 22 Januari 2021, mengenai penetapan tanggal pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang bertempat di Kantor Tergugat II pada tanggal 05 Februari 2021, dengan Nilai Limit Lelang sebesar Rp83.000.000,00 (delapan puluh tiga juta rupiah) uang muka Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
9. Bahwa Objek Jaminan milik Penggugat tidak pernah di pasang Hak Tanggungan;
10. Bahwa Penggugat sangat merasa keberatan dengan Nilai Limit Lelang yang sudah di tetapkan oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat II, dimana Nilai Limit Lelang tersebut sangat mencederai Hak orang lain, karena hanya kurang lebih 40% (empat puluh persen) dari Nilai Harga Wajar dengan kisaran harga wajar seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) hingga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
11. Bahwa Penggugat telah menerima Surat yang dikirim oleh pihak Tergugat, Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.06815/2021 tertangga 24 Pebruari 2020 perihal Pemberitahuan Hasil lelang Agunan Kredit Saudara, di mana diberitahukan Nilai dari hasil lelang yang di lakukan oleh Tergugat II yang di terima oleh Tergugat I sebesar Rp79.357.600,00 (tujuh puluh sembilan juta

Halaman 39 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



tiga ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus rupiah), yang mana Penggugat merasa nilai tersebut berada di bawah Nilai Limit Lelang yang sudah ditetapkan sebesar Rp83.000.000,00 (delapan puluh tiga juta rupiah), seharusnya Nilai Limit Lelang menurut pandangan Penggugat adalah nilai terendah dan menjadi nilai pembukaan penawaran lelang yang mengindikasikan terjadinya kesewenang-wenangan dan kekeliruan dalam pelaksanaan lelang;

12. Bahwa Penggugat juga melihat adanya kesewenang wenangan yang dilakukan pihak Tergugat I dalam menentukan Biaya yang timbul terkait pelaksanaan lelang yang berubah ubah, dimana sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.2064/2020 tertanggal 27 Juli 2020 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit Saudara, tertera Nilai biaya yang timbul terkait lelang sebesar 4,5 % (empat koma lima persen) dari hasil Penjualan hasil lelang, sementara dalam Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.02687/2020 tertanggal 22 Januari 2021 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan lelang Agunan Kredit ANAS EDWIN, tertera Nilai biaya yang timbul terkait lelang sebesar 8,9 % (delapan koma sembilan persen) dari hasil penjualan hasil lelang;
13. Bahwa Penggugat beberapa kali melakukan komunikasi dengan Tergugat III, yang mengaku sebagai Pemenang Lelang, di mana Tergugat III selalu meminta kepada Penggugat agar objek lelang yang sedang ditempati oleh Penggugat dan keluarga agar segera dikosongkan sampai dengan batas waktu tanggal 30 Juni 2021;
14. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Putusan Mahamah Agung No.3021.K/pdt/1984 Pasal 3021 HIR "Segala bentuk grosse hypotek yang berdasarkan irah irah, segala putusannya harus berdasarkan putusan ketua pengadilan negeri";
15. Bahwa tindakan lalai dan menyalahi perjanjian, haruslah hakim pengadilan yang memutuskan, Tergugat I tidak berhak dengan sepihak menyatakan Penggugat telah menyalahi perjanjian;
16. Bahwa, dalam perkara *a quo*, tidak terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan Penggugat melakukan kecurangan, kelalaian, ataupun menyalahi perjanjian, sehingga tidak sepatutnya Tergugat I membebankan kerugian hanya pada diri Penggugat dan pula tidak sepatutnya Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan milik Penggugat;

Halaman 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



17. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena melakukan lelang eksekusi hak tanggungan milik Penggugat tanpa didasari putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang mengakibatkan kerugian pada orang lain dalam hal ini Pihak Penggugat yang dirugikan;
18. Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan informasi secara jelas dan rinci kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut di atas pada pokoknya disangkal kebenarannya oleh Tergugat I, yaitu:

1. Bahwa Penggugat adalah debitur yang telah menikmati Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan Perjanjian Kredit Mandiri Pemilikan Rumah *Take Over* Nomor: CLN.KRW/0017/KPR/2012 tanggal 11 Januari 2012 (untuk selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Kredit"), yang ditandatangani Penggugat beserta istrinya dan Tergugat I di Karawang, dengan limit kredit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) (untuk selanjutnya disebut sebagai "Fasilitas KPR") dan jangka waktu kredit selama 180 (seratus delapan puluh) bulan;
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit *a quo*, Penggugat wajib melakukan pembayaran kembali jumlah terhutang (pokok-bunga) secara tertib kepada Tergugat I dan sebagai akibat terjadinya kelalaian, Bank berhak untuk melaksanakan haknya sebagaimana disebutkan dalam ayat 1,2,3 Pasal 12 SKPK (vide: halaman 5 Pasal V huruf b Perjanjian Kredit). Perjanjian Kredit *a quo* berlaku mengikat sebagai Undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I, yang harus dilaksanakan dengan itikad baik (vide: Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata). Hal ini juga sejalan dengan kaidah hukum yang tercantum dalam Putusan MARI No. 568 K/Sip/1983 tanggal 12 September 1983, yaitu bahwa: "*Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang.*";
3. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang/kredit pada Tergugat I, Penggugat telah menyerahkan agunan kredit ("Agunan/Obyek Hak Tanggungan") berupa *fixed asset* dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik ("SHM") dan bukti pengikatan Hak Tanggungan ("HT") sesuai Sertipikat Hak Tanggungan ("SHT"), yaitu SHM No. 3780, Kelurahan Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat ("SHM No. 3780/Balonggandu"), terdaftar atas nama Anas Edwin Bin Ali Soenardi (Tergugat I), yang telah diikat HT sesuai SHT I No. 5146/2012 tanggal 05 November 2012 juncto Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.

Halaman 41 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 tanggal 11 Januari 2012 dan No. 31 tanggal 13 September 2012 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I No. 248/2012 tanggal 14 September 2012 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 poin 4 Halaman 8 dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat I No. 248/2012 tanggal 14 September 2012 atas agunan kredit Penggugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu SHM No. 3780/Balonggandu, telah disepakati bahwa jika Penggugat tidak memenuhi kewajiban melunasi hutangnya berdasarkan ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, maka Tergugat I selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) mempunyai kewenangan untuk:
 - a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat syarat penjualan;
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani, dan menyerahkan kwitansi;
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagai untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan
 - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;
5. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Perjanjian Kredit Mandiri Pemilikan Rumah *Take Over* Nomor: CLN.KRW/0017/KPR/2012 tanggal 11 Januari 2012, sehingga tanggal yang disebutkan Penggugat dalam Posita Gugatan angka 3, 5, 10, 11, 12 adalah sangat keliru;
6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita Gugatan angka 17 yang menyebutkan perubahan pembayaran angsuran yang awalnya Rp811.413,00 (delapan ratus sebelas ribu empat ratus tiga belas rupiah) di tahun selanjutnya menjadi sebesar Rp1.080.000,00 (satu juta delapan puluh ribu rupiah). Perlu Tergugat I tegaskan kembali bahwa hal tersebut sudah dituangkan dalam Perjanjian Kredit yang sudah disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat I;
7. Bahwa Penggugat sudah menunggak dengan kolektibilitas 2 (dua) sejak tanggal 1 Mei 2013 sedangkan sebagaimana disebutkan di dalam Posita

Halaman 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg

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)



Gugatan angka 20 Penggugat berhenti bekerja di Perusahaan sekitar tahun 2014;

8. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang telah dan akan dilakukan oleh Tergugat I tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur lelang, yaitu berdasarkan UUHT, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Pelaksanaan Lelang"). Berdasarkan ketentuan Pasal 11 PMK Pelaksanaan Lelang *a quo*, permohonan lelang dilakukan melalui Tergugat II. Tergugat I atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*) berhak melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan Penggugat;
9. Bahwa Penggugat telah menunggak dan tidak melakukan pembayaran angsuran kewajibannya kepada Tergugat I sesuai dengan yang disepakati dan tercantum dalam Perjanjian Kredit sehingga Tergugat I memperingatkan Penggugat untuk menyelesaikan tunggakan hutang atas Fasilitas KPR, melalui beberapa Surat Peringatan, melakukan penagihan/kunjungan langsung ke tempat tinggal Penggugat agar Penggugat dapat melunasi kewajiban kreditnya tanpa perlu dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas agunan kredit Penggugat sesuai ketentuan hukum yang berlaku, namun tidak ditanggapi dengan baik oleh Penggugat;
10. Bahwa Penggugat mengabaikan surat-surat peringatan dari Tergugat karenanya Penggugat telah dinyatakan lalai/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit dan akibatnya Fasilitas KPR Penggugat telah dinyatakan jatuh tempo seketika dan harus dibayar lunas sekaligus (vide: Surat Pernyataan Wanprestasi (*Default*) No. RTR.RCR/MBC.KRW/305/2017 tanggal 13 Maret 2017);
11. Bahwa posisi kewajiban Fasilitas KPR yang harus dilunasi oleh Penggugat dinyatakan lalai/ wanprestasi (*Default*) pada tanggal 13 Maret 2017, adalah sebesar Rp. 71.955.426.22 (tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh lima ribu empat ratus dua puluh enam koma dua puluh dua rupiah). Jumlah kewajiban kredit Penggugat tersebut akan selalu bertambah sampai dengan dinyatakan lunas oleh Tergugat I karena ada perhitungan bunga dan denda sebagaimana telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dalam Perjanjian Kredit;
12. Bahwa Tergugat I telah menyampaikan surat-surat pemberitahuan kepada Penggugat serta membuat pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Halaman 43 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg

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)



atas Agunan Kredit melalui surat kabar harian sebelum dilaksanakannya Lelang Hak Tanggungan melalui Tergugat II;

13. Bahwa sebelum dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, Tergugat I telah terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap agunan, yang dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) rekanan Tergugat I sebagai lembaga netral dan independen, sehingga terhadap nilai limit dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
14. Bahwa Tergugat I dalam menentukan biaya yang timbul akibat lelang sudah berdasarkan biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan lelang;
15. Bahwa Tergugat I tidak pernah menerima surat dari Penggugat perihal meminta informasi pembayaran yang telah dilakukan, sehingga Tergugat I men-*someer* Penggugat untuk membuktikan kebenaran mengenai adanya surat-surat dimaksud sehingga dalil Penggugat dapat diterima secara obyektif dan berdasar hukum;

Menimbang, bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut di atas pada pokoknya disangkal kebenarannya oleh Tergugat II, yaitu:

1. Bahwa Penggugat dengan persetujuan istri Penggugat telah menerima fasilitas kredit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) berdasarkan perjanjian kredit mandiri kredit pemilikan rumah take over nomor CLN.KRW/0017/KPR/2012 tanggal 11 Januari 2012 dengan jaminan berupa SHM Nomor 03780/Bolonggandu seluas 72 m² atas nama ANAS EDWIN (Penggugat);
2. Bahwa jaminan Penggugat tersebut telah diikat dengan hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5146/2012 tanggal 5 Nopember 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 248/2012 tanggal 14 September 2012 serta berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 10 tanggal 11 Januari 2012 Jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 31 tanggal 13 September 2012 dari Penggugat dengan persetujuan isteri Penggugat;
3. Bahwa Penggugat tidak mematuhi perjanjian kredit dengan tidak melakukan pembayaran dan oleh karena itu Tergugat I telah memberi surat peringatan kepada Penggugat sebanyak tiga kali dan selanjutnya Tergugat I melalui sura nomor RTR.RCR/MBC.KRW/305/2017 tanggal 13 Maret 2017 menyatakan bahwa Penggugat telah lalai memenuhi pembayaran kewajiban;

Halaman 44 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II atas jaminan utang Penggugat;
5. Bahwa rencana pelelangan telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui surat;
6. Bahwa lelang telah dilaksanakan sesuai prosedur sebagaimana diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dengan disangkalnya dalil gugatan Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka pihak Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya itu;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah terikat perjanjian hutang-piutang dengan Tergugat I di mana Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) bulan, terhitung sejak penandatanganan Perjanjian Kredit yaitu pada bulan Januari tahun 2012;
2. Bahwa Penggugat menjaminkan tanah dan bangunan rumah seluas 72 m² yang terletak di Perum Bumi Cikampek Baru Blok AA2, Jalan Damar3, Rt.014 / Rw.007, Desa Balonggandu, Kecamatan Jatisari, Kabupaten Purwakarta, sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03780 atas nama ANAS EDWIN bin ALI SOENARDI, tertanggal 14 Desember 2005;
3. Bahwa pada tahun 2014 Penggugat sudah menunggak pembayaran kepada Tergugat I;
4. Bahwa Penggugat telah menerima surat yang dikirim oleh pihak Tergugat I berupa Surat Nomor: MNR.RCR/CCR.BDG.02687/2020 tertanggal 22 Januari 2021, perihal pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan kredit Penggugat;
5. Bahwa pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan telah dimuat di Surat Kabar Harian Jabar Ekspres tertanggal 22 Januari 2021;
6. Bahwa Tergugat II telah melaksanakan lelang terhadap jaminan hutang Penggugat berupa tanah dan bangunan rumah seluas 72 m² sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03780 atas nama Penggugat dan Tergugat III sebagai pemenang lelang tersebut;
7. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilaksanakan tanpa didasari adanya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg

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)



Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat maupun sangkalan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, dapatlah disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah Sertifikat Hak Milik yang Penggugat serahkan sebagai jaminan tidak pernah dilakukan pengikatan hak tanggungan?
2. Apakah Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I?
3. Apakah lelang eksekusi hak tanggungan yang sudah dilaksanakan oleh Tergugat II yang dilakukan tanpa melalui putusan pengadilan adalah batal demi hukum?
4. Apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa melalui putusan pengadilan?
5. Apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan informasi secara jelas dan rinci kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai apakah Sertifikat Hak Milik yang Penggugat serahkan sebagai jaminan tidak pernah dilakukan pengikatan hak tanggungan, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah diberitahukan oleh Tergugat I mengenai Pengikatan Hak Tanggungan atas jaminan yang Penggugat berikan atas fasilitas kredit yang diterima dari Tergugat I dan Penggugat tidak pernah menandatangani surat-surat yang berkaitan dengan pengikatan Hak Tanggungan, serta objek jaminan milik Penggugat tidak pernah dipasang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa selama persidangan tidak ada satu alat bukti pun baik melalui bukti surat maupun melalui bukti saksi yang diajukan Penggugat yang dapat menerangkan bahwa benar objek jaminan milik Penggugat yang berupa Sertifikat Hak Milik No.3780, atas nama ANAS EDWIN tidak pernah dipasang atau dibebani dengan Hak Tanggungan dan justru sebaliknya Tergugat I dengan bukti surat T1-3 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 03780 atas nama ANAS EDWIN, bukti surat T1-4 berupa fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5146/2012 peringkat pertama atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, tanggal 5 Nopember 2012, dan Tergugat II dengan bukti surat T2-4a berupa fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 445/Ket.10.06/VIII/2020 tanggal 5 Agustus 2020 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang, bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat T2-4b berupa fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 12/Ket.10.06/I/2021 tanggal 12 Januari 2021 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang dan bukti surat T2-11 berupa fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 248/2012 tanggal 14 September 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Murni, S.H., selaku Notaris - PPAT di Karawang yang satu sama lain saling bersesuaian telah dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa objek jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No.3780, atas nama ANAS EDWIN telah dibebani hak tanggungan dan telah tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5146/2012 tanggal 5 Nopember 2012 di mana tertera sebagai nama pemegang hak tanggungan peringkat pertama adalah PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (Tergugat I);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang tidak ditunjukkan aslinya sehingga secara formal tidak memenuhi syarat sebagai alat bukti surat. Namun seiring dengan perkembangan teknologi, bukti berupa fotokopi hanya dapat diterima sebagai dugaan-dugaan, apabila dugaan-dugaan tersebut penting, seksama, tertentu dan sesuai satu sama lain, dapat dijadikan alat bukti persangkaan (*Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Buku II edisi 2007, Mahkamah Agung RI, 2009, hal.78*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka dalil gugatan mengenai Sertifikat Hak Milik yang Penggugat serahkan sebagai jaminan tidak pernah dilakukan pengikatan hak tanggungan adalah tidak berdasar dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai apakah Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mengakui bahwa Penggugat telah terikat perjanjian hutang-piutang dengan Tergugat I di mana Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) bulan, terhitung sejak penandatanganan Perjanjian Kredit yaitu pada bulan Januari tahun 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1-1 berupa fotokopi Perjanjian Kredit Mandiri Kredit Pemilikan Rumah Take Over Nomor: CLN.KRW/0017/KPR/2012, tanggal 11 Januari 2012, diperoleh fakta Tergugat I memberikan pinjaman kredit untuk pengambilalihan (*take over*) pembiayaan

Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap pembelian rumah kepada Penggugat sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) bulan;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian tersebut disebutkan besar angsuran untuk pertama kalinya ditentukan Rp811.414,00 (delapan ratus sebelas ribu empat ratus empat belas rupiah) per bulan yang besara angsuran tersebut dapat berubah sewaktu-waktu sesuai besarnya bunga atas fasilitas kredit, dengan bunga 9% (sembilan persen) *fixed rate* pada 2 (dua) tahun pertama, selanjutnya disesuaikan dengan suku bunga yang berlaku di bank. Pembayaran kembali dilakukan melalui 180 (seratus delapan puluh) kali angsuran di mana angsuran tersebut harus dibayar selambat-lambatnya setiap tanggal 1 pada bulan angsuran yang bersangkutan dan untuk pertama kalinya angsuran dibayarkan pada tanggal 1 Pebruari 2012. Dalam hal tanggal tersebut jatuh pada hari libur maka angsuran harus dibayar oleh Penggugat pada hari kerja sebelumnya;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Penggugat dan Tergugat I memiliki hubungan hukum di mana Penggugat dan Tergugat I melakukan perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata di mana para pihak terikat dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa bentuk-bentuk wanprestasi menurut Prof. SUBEKTI ada 4 (empat) macam, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPPerdata menyatakan si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan dan Pasal 1243 KUPerdata menyatakan penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak di penuhiya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, telah melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya;

Menimbang, bahwa dari pasal 1238 dan pasal 1243 KUHPPerdata tersebut pada pokoknya seseorang baru dapat dinyatakan lalai dan dapat

Halaman 48 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg

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

meminta penggantian biaya, rugi dan bunga apabila dalam jangka waktu yang telah disepakati salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dan pihak yang merasa dirugikan telah melakukan peringatan atau teguran kepada Debitur yang lalai tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1-5, T1-6 dan T1-7 berupa surat peringatan pertama, ke dua dan ke tiga, masing masing tanggal 10 Januari 2017, 7 Pebruari 2017 dan 20 Pebruari 2017 dari pihak Tergugat I kepada Penggugat diperoleh fakta bahwa Tergugat I telah beberapa kali memperingatkan Penggugat untuk segera melunasi hutangnya kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T1-8 berupa fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi (Default) Nomor: RTR.RCR/MBC.KRW/305/2017, tanggal 13 Maret 2017, diperoleh fakta bahwa Tergugat I telah melakukan peringatan atau teguran kepada Penggugat selaku Debitur yang lalai tersebut dengan total kewajiban hutang Penggugat sejumlah Rp71.955.426,22 (tujuh puluh satu sembilan ratus lima puluh lima ribu empat ratus dua puluh enam koma dua puluh dua rupiah);

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I dan kepada Penggugat telah diberikan kesempatan dan teguran sehingga secara hukum Penggugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai apakah lelang eksekusi hak tanggungan yang sudah dilaksanakan oleh Tergugat II yang dilakukan tanpa melalui putusan pengadilan adalah batal demi hukum, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung No.3021.K/pdt/1984 diperoleh kaidah: "Segala bentuk grosse hypotek yang berdasarkan irah-irah, segala putusannya harus berdasarkan putusan ketua pengadilan negeri";

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan bahwa menurut Pasal 6 jo. Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa terhadap lelang eksekusi hak tanggungan, tidak serta merta Tergugat I melalui Tergugat II melakukan pelelangan tanpa melalui Pengadilan;

Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021.K/pdt/1984 adalah putusan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia jauh sebelum adanya undang-undang yang khusus mengatur mengenai hak tanggungan atas tanah dan bangunan yang mana undang-undang tersebut baru diundangkan pada tahun 1996 yaitu Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan berdasarkan undang-undang tersebut maka lembaga jaminan yang boleh dipergunakan untuk hak atas tanah adalah Hak Tanggungan oleh karenanya terhadap segala aspek yang berkaitan dengan hak tanggungan tunduk pada undang-undang tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 6 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan: "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";

Menimbang, bahwa Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan: Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal-pasal tersebut di atas, dalam hal jaminan dengan Hak Tanggungan, kreditor memang diberikan hak untuk mengeksekusi sendiri/langsung objek jaminan atas kekuasaan sendiri di mana 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T1-4 berupa fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5146/2012, tanggal 5 Nopember 2012, diperoleh fakta bahwa Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama adalah atas nama PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Tergugat I) dan sebagaimana telah

Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



dinyatakan dalam pertimbangan di atas bahwa Penggugat telah dinyatakan wanprestasi terhadap Tergugat I, maka Tergugat I berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (*in casu* dilaksanakan oleh Tergugat II) serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut tanpa harus melalui suatu Putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang eksekusi hak tanggungan tanpa melalui putusan pengadilan, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya di atas, bahwa Tergugat I berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yaitu melalui Tergugat II, di mana pelelangan sudah dilaksanakan sesuai prosedur dan Tergugat I sudah memberitahukan perihal rencana pelelangan kepada Penggugat serta sudah pula dilakukan pengumuman lelang melalui surat khabar harian sebagaimana yang diakui Penggugat dalam posita gugatannya, hingga akhirnya objek jaminan yang dilelang tersebut beralih kepada Tergugat III sebagai pemenang lelang, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan informasi secara jelas dan rinci kepada Penggugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat sebagai mitra dan nasabah Tergugat I berhak atas informasi pembayaran yang telah dilakukan. Namun, sekalipun telah berkirin surat berkali-kali kepada Tergugat I, informasi tersebut tidak disampaikan oleh Tergugat I, justru Tergugat I melakukan lelang eksekusi Hak Tanggung atas jaminan milik Penggugat sehingga hal tersebut juga patut dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak ada merinci informasi apa yang dimaksud dan dari bukti surat dan bukti saksi yang diajukan Penggugat di persidangan tidak ada satu pun yang dapat menunjukkan adanya permintaan informasi yang dimaksud dari Penggugat kepada Tergugat I, sehingga dengan demikian maka dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan informasi secara jelas dan rinci kepada Penggugat adalah tidak berdasar dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah dapat membuktikan dalil-dalil sanggahannya atas gugatan Penggugat, maka dengan demikian segala perbuatan yang dilakukan oleh tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terkait lelang eksekusi hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3780 atas nama ANAS EDWIN dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5146/2012 tanggal 5 Nopember 2012 adalah tidak dapat dipandang sebagai perbuatan melawan hukum dan dengan demikian gugatan Penggugat cukup beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat selebihnya dan bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat oleh karena tidak ada relevansinya dengan dalil gugatan Penggugat tersebut, maka dengan demikian alat bukti tersebut belum bisa membuktikan dalil gugatan Penggugat dimaksud;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok dari Penggugat ditolak maka keseluruhan gugatan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang menang maka Penggugat harus dihukum pula untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar tersebut dalam diktum putusan ini;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya pasal-pasal dalam HIR, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum jo. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.437.000,00,00 (satu juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang, pada hari Kamis, tanggal 30 Desember 2021, oleh kami, HASNUL FUAD, S.H., sebagai Hakim Ketua, RATMINI, S.H., M.H. dan HANDY REFORMEN KACARIBU, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Karawang Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg, tanggal 18 November 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 27 Januari 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh CUCU MULYANA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Karawang dan dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Kuasa Tergugat II dan Tergugat III.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

RATMINI, S.H., M.H.

HASNUL FUAD, S.H.

HANDY REFORMEN KACARIBU, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI :

CUCU MULYANA, S.H.

DAFTAR PERINCIAN BIAYA :

▪ Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
▪ Biaya Pemberkasan/ATK	: Rp. 75.000,00
▪ Biaya Panggilan para Tergugat	: Rp.1.272.000,00
▪ Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,00
▪ Biaya Meterai	: Rp. 10.000,00
▪ Biaya PNPB panggilan	: Rp. 40.000,00
JUMLAH	: Rp. 1.437.000,00

(satu juta empat ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 53 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 65/Pdt.G/2021/PN Kwg