



PUTUSAN

Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

EDI TANDEAN, beralamat di Bambu Apus Timur RT 005 RW 003 Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Pamulang Tangerang Selatan Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SYAHRUL ROZI,SH dan MARLENA,SH,MH para advokat dari kantor advokat-pengacara SYAHRUL ROZI dan REKAN, berkantor di Jalan Raya Imam Bonjol No.55 RT.005 RW.005 Kelurahan Sukajadi Kecamatan Karawaci Kota Tangerang Provinsi Banten, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 58/SK-K/VII/2023 tanggal 28 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), berkedudukan di Jalan Dewi Sartika No.06 Kota Bogor Jawa Barat 16121, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BOGOR, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Pakansari Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor Jawa Barat – 16915, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL), berkedudukan di Jalan Veteran No.45 RT.001 RW.005 Panaragan Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor Jawa Barat – 16125, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 1 Agustus 2023 dalam Register Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2018 Penggugat mengajukan surat permohonan Kredit kepada PT.BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) atau TERGUGAT pada kantor cabang Bogor Dewi Sartika berkedudukan di Jalan Dewi Sartika No.06 Bogor Jawa Barat 16121 ;
2. Bahwa pada tanggal 14 November 2018 PENGUGAT mendapatkan surat penawaran putusan kredit (SPPK) dari TERGUGAT dengan surat nomor : B-240-KC/XIV/ADK/11/2018, dengan nilai kredit KPR SECONDARY Rp.4.000.000.000,00,- (empat milyar rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik / SHM No.203/Sukaraja atas nama Ny.LUSIA SUNDARA yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I dengan alamat di Perumahan Bukit Golf Estate Bogor Raya, Jalan Golf Estate Bogor Raya Blok H1 No.7 Kelurahan Sukaraja Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor Jawa Barat ;
3. Bahwa kemudian, Penggugat dan Tergugat sepakat atas korespondensi yang telah dilakukan sehingga Penggugat sebagai debitur/nasabah mulai melakukan kewajibannya (mengangsur) terhadap Tergugat tepat pada waktu yang ditentukan setiap bulannya ;
4. Bahwa Penggugat selama melakukan kewajiban tersebut diatas tidak pernah melakukan gagal bayar karena memang keadaan dan kondisinya saat itu sangat kondusif ;
5. Bahwa presiden Joko Widodo telah mengeluarkan **Keputusan Presiden No.12 tahun 2020 tentang “Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019” dapat dinyatakan sebagai “FORCE MAJEURE”** ;
6. Bahwa dengan demikian “Covid 19” sudah termasuk dalam kondisi dan katagori “OVERMACHT (keadaan memaksa)” sehingga sudah sangat wajar jika Kreditur (Tergugat) harus memahami situasi dan kondisi seperti ini ;
7. Bahwa akibat hukum “OVERMACHT/FORCE MAJEURE/KEADAAN MEMAKSA adalah:
 - a. Debitur/nasabah tidak perlu membayar ganti rugi (pasal 1244 KUH Perdata);
 - b. Beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara;

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



- c. Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi;
8. Bahwa berdasarkan peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) nomor : 11 /POJK.03/2020 debitur diberikan keringanan kredit melalui restrukturisasi;
9. Bahwa restrukturisasi sebagaimana ditetapkan oleh pemerintah untuk dilaksanakan oleh pihak Bank yaitu :
- Penawaran suku bunga;
 - Perpanjangan jangka waktu;
 - Pengurangan tunggakan pokok;
 - Pengurangan tunggakan bunga;
10. Bahwa oleh karena keadaan bisnis Penggugat saat ini sedang tidak baik, maka Penggugat mohon kepada Tergugat untuk diberikan sebagaimana point 9 huruf a,b, c dan d agar dapat diterapkan restrukturisasi kepada Penggugat yaitu dari nilai **sisia Kredit** pembelian property rumah second sebesar Rp.3.500.000.000,00,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) menjadi Rp.1.750.000.000,00,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan waktu penyelesaian selama 3 (tiga) tahun sejak disepakati ;
11. Bahwa selanjutnya, Penggugat mohon kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan kegiatan apapun (termasuk tahapan lelang) terhadap Sertifikat Hak Milik No.203/Sukaraja atas nama Ny.LUSIA SUNDARA yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I **sebelum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (incracht van gewisjde) ;**
12. Bahwa sebagaimana pasal 1244 Kitab Undang-undang hukum perdata dikatakan sebagai berikut : *“Jika ada alasan untuk si berhutang (debitur) harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga, bila tidak membuktikan, bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu, disebabkan karena sesuatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidak ada pada pihaknya”;*
13. Bahwa hal tersebut dikuatkan pada pasal 1245 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut : *“Tidaklah biaya, rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa (overmacht) atau karena suatu keadaan yang tidak disengaja, si berhutang (debitur) berhalangan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang” ;*
14. Bahwa Penggugat sangat keberatan terhadap surat Tergugat tanggal 06 Maret 2023 dengan nomor : B.970/XIV/KC/ADK/03/2023 tentang

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



Pemberitahuan Proses Lelang dan pengosongan Agunan, karena hal tersebut tidak mencerminkan azas kekeluargaan dan Penggugat sangat keberatan dengan upaya Pengosongan Aset/Agunan untuk di proses lelang, dan jika hal tersebut tetap dilakukan, maka Tergugat telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum" dan hal ini sangat merugikan Penggugat sebagai debitur ;

15. Bahwa sebagaimana pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi : *"Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut"* ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Tergugat untuk melakukan Restrukturisasi terhadap sisa kredit KPR pembelian rumah second dari sebesar Rp. Rp.3.500.000.000,00,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) menjadi Rp.1.750.000.000,00,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan waktu penyelesaian selama 3 (tiga) tahun setelah disepakati ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk **MENUNDA PROSES LELANG** Terhadap obyek agunan/collateral berupa Tanah dan bangunan rumah tinggal yang beralamat di Perumahan Bukit Golf Estate Bogor Raya, Jalan Golf Estate Bogor Raya Blok H1 No.7 Kelurahan Sukaraja Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor Jawa Barat sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.203/Sukaraja atas nama Ny.LUSIA SUNDARA **sebelum ada putusan yang berkekuatan tetap (incracht van gewisjde) ;**
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan taat kepada putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo;

SUBSIDAIR :

Atau, apabila majelis hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan , untuk Penggugat hadir kuasanya, Untuk Tergugat hadir kuasanya bernama Puguh D



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seputro, S.H, S.T, M.Kn Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B.III/KC-XIV/ADK/08/2023 tanggal 18 Agustus 2023, untuk Turut Tergugat I tidak pernah hadir dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan dan untuk Turut Tergugat II hadir kuasanya bernama Bimo Aryo Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-64/MK6/WKN.08/2023 tanggal 16 Agustus 2023;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Jawaban Tergugat :

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa salah satu sebab dianggapnya suatu gugatan sebagai gugatan yang *obscuur libel* adalah karena ketidakjelasan alas hukum yang mendasari Gugatan Penggugat. Dasar hukum dan materi Gugatan yang digunakan Penggugat sangat lemah, tidak memiliki kaitan yang sangat kuat, kabur, dan tidak jelas.
2. Berdasarkan dalil-dalil Gugatan aquo baik dalam posita angka (4) halaman (2), posita angka (10) halaman (3), posita angka (14) dan (15) halaman (4), serta petitum angka (2) dan (4) halaman (4) yang Penggugat uraikan di dalam Gugatan aquo telah mencampuradukkan dasar gugatan Penggugat mengenai permasalahan/perbuatan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat menuduh Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi Penggugat juga mengakui Wanprestasi atau ingkar janji terhadap pinjaman/kreditnya.
3. Terhadap dalil-dalil Gugatan baik dalam posita maupun petitum yang menjadi dasar Gugatan Penggugat yang demikian sangat tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan hukum acara yang berlaku. Bagaimana

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



mungkin di dalam suatu gugatan terdapat perbedaan dasar Gugatan yaitu Perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Memperhatikan hal tersebut, maka sudah sangat jelas bahwasannya Gugatan Penggugat aquo telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi.

4. Dengan digabungnya gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2542 K/Pdt/2009 yang menyatakan: *"bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas/kabur (Obscuur Libel)"*, Atas dasar hal tersebut nyata-nyata Gugatan yang diajukan Penggugat aquo mengandung cacat formil gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

Maka terhadap Gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) yang demikian sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya **ditolak** atau setidaknya tidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima**.

B. GUGATAN PENGGUGAT SALAH JAMINAN/AGUNAN KREDIT (ERROR IN OBJECTO)

1. Bahwa di dalam Gugatannya aquo Penggugat mendalilkan pada posita angka (2) halaman (2), sebagai berikut :
.....
*dengan jaminan Sertifikat Hak Milik/SHM No.203/Sukaraja atas nama **Ny. Lusia Sundara** yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I dengan alamat di Perumahan Bukit Golf Estate Bogor Raya, Jalan Golf Estate Bogor Raya Blok H1 No.7 Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Jawa Barat."*
2. Bahwa faktanya, yang menjadi jaminan/agunan kredit atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Penggugat (sebagai Debitur) pada Tergugat, yaitu sebuah Sertipikat Hak Milik yang dijadikan agunan/jaminan kredit, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 203/Sukaraja **atas nama Eddy Tandean** seluas 370 M² (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang beralamat di Perumahan Bogor Lakeside Blok H1 No. 7, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Sehingga dalam hal ini sangat jelas terdapat kesalahan/ketidaksamaan pada SHM (bukti kepemilikan), yaitu nama pemilik agunan yang menjadi jaminan kredit Penggugat pada Tergugat.

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



Maka terhadap Gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil (*error in objecto*) yang demikian sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**.

C. UPAYA HUKUM TERHADAP LELANG YANG BELUM DILAKSANAKAN SEHARUSNYA DALAM BENTUK PERLAWANAN BUKAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya aquo mendalilkan dalam posita angka (11) halaman (3), posita angka (14) halaman (4), dan petitum angka (4) halaman (4)–(5) merasa keberatan terhadap upaya Lelang eksekusi Hak tanggungan yang akan dilakukan Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat II. Gugatan yang diajukan Penggugat aquo adalah wujud keberatan Penggugat terhadap upaya lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa yang belum dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan dan akan dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat II. Belum ada tanggal dan jadwal pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa. Gugatan aquo diajukan oleh Penggugat pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 01 Agustus 2023, sedangkan tanggal dan jadwal pelaksanaan Lelang belum ada / Lelang eksekusi Hak Tanggungan belum dilaksanakan.
2. Bahwa sesuai Yurisprudensi MARI No. 679 K/Sip/1974 tanggal 31 Agustus 1977 tegas dinyatakan bahwa keberatan terhadap suatu pelelangan yang belum dilaksanakan sudah seharusnya diajukan berupa **Perlawanan, sebelum pelelangan dilaksanakan**.
3. Bahwa atas dasar hal tersebut upaya hukum yang diajukan Penggugat dalam bentuk **Gugatan terhadap lelang** yang belum dilaksanakan aquo telah mengandung cacat formil, sehingga sudah seharusnya tidak dapat diterima, atau harus ditolak,

Maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil yang demikian dengan putusan **Menolak Gugatan aquo** atau setidaknya menyatakan **Gugatan aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

D. GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Penggugat merupakan Debitur pada Tergugat yang telah menikmati fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dituangkan ke

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh dan berhadapan dengan Notaris Irmayanti, S.H., yang beralamat di Jalan Raya Mayor Oking Jayaatmaja Perum Taman Rezeki Kiara Payung No. 2A Ciriung, Cibinong, Kabupaten Bogor, dan untuk menjamin pelunasan pinjaman/kreditnya Penggugat telah menyerahkan sebuah agunan sebagai jaminan kredit yang telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) diterbitkan oleh Tergugat I dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh Notaris/PPAT Irmayanti, S.H., yang beralamat di Jalan Raya Mayor Oking Jayaatmaja Perum Taman Rezeki Kiara Payung No. 2A Ciriung, Cibinong, Kabupaten Bogor.

2. Bahwa namun demikian, Notaris/PPAT Irmayanti, S.H., yang beralamat di Jalan Raya Mayor Oking Jayaatmaja Perum Taman Rezeki Kiara Payung No. 2A Ciriung, Cibinong, Kabupaten Bogor justru tidak ditarik ataupun diikutsertakan sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat dalam perkara aquo oleh Penggugat. Padahal pihak tersebut sangat diperlukan dalam persidangan aquo, untuk mendapatkan fakta hukum dan petunjuk hukum yang jelas dan tegas, agar putusan atas perkara aquo mencerminkan rasa keadilan bagi seluruh pihak
3. Bahwa dengan demikian mengingat faktanya Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris/PPAT Irmayanti, S.H., yang beralamat di Jalan Raya Mayor Oking Jayaatmaja Perum Taman Rezeki Kiara Payung No. 2A Ciriung, Cibinong, Kabupaten Bogor sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat dalam perkara aquo, maka berakibat Gugatan Penggugat mengandung cacat formil kurang pihak (*plurium litis consortium*).
4. Bahwa dikarenakan adanya Gugatan yang cacat formal (*plurium litis consortium*) tersebut, maka dikuatkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap Gugatan yang Kurang Pihak, menyatakan bahwa **“tidak dapat diterima gugatan aquo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat”**.

Vide:

- Putusan MARI Nomor 45 K/Sip/1954, tanggal 9 Mei 1956.
- Putusan MARI Nomor 938 K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober 1972.
- Putusan MARI Nomor 216 K/Sip/1974, tanggal 27 Maret 1975.
- Putusan MARI Nomor 151 K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975.
- Putusan MARI Nomor 1424 K/Sip/1975, tanggal 6 Juni 1976.
- Putusan MARI Nomor 878 K/Sip/1977, tanggal 19 Juni 1979.

Maka Terhadap Gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil kurang

Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr

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)



pihak (*plurium litis consortium*) yang demikian sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, dengan ini **Tergugat** mengajukan **Jawaban** pada pokok perkara sebagai berikut, Hal-hal yang telah disampaikan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula disampaikan dalam pokok perkara (*mutatis mutandis*).
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat.
3. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:
4. Bahwa perlu Tergugat sampaikan bahwasannya Penggugat mempunyai pinjaman/kredit/hutang pada Tergugat, sehingga Penggugat merupakan Debitur pada BRI Kantor Cabang Bogor Dewi Sartika yang telah menikmati Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Kredit yang dibuat secara notariil yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 009 tanggal 11 Januari 2019 berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan plafond sebesar Rp.4.000.000.000,- (Empat Miliar Rupiah) dengan jangka waktu selama 96 (sembilan puluh enam) bulan, dengan suku bunga 8,75% (delapan koma tujuh lima persen) suku bunga *fixed* (*fixed rate*) untuk 3 (tiga) tahun pertama (bulan ke-1 sampai dengan bulan ke-36), kemudian selanjutnya mengikuti suku bunga *counter* (*counter rate*) untuk 5 (lima) tahun selanjutnya (tahun ke-4 sampai dengan tahun ke-8, artinya bulan ke-37 sampai dengan bulan ke-96) yang dibuat oleh dan berhadapan dengan Notaris Irmayanti, S.H., yang beralamat di Jalan Raya Mayor Oking Jayaatmaja Perum Taman Rezeki Kiara Payung No. 2A Ciriung, Cibinong, Kabupaten Bogor. Sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam posita Gugatannya angka (2) halaman (2)
5. Bahwa untuk menjamin pelunasan kreditnya/pinjamannya Penggugat telah menyerahkan sebuah Sertipikat Hak Milik yang dijadikan agunan/jaminan kredit, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 203/Sukaraja

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Eddy Tandean, seluas 370 M² (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang beralamat di Perumahan Bogor Lakeside Blok H1 No. 7, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (untuk selanjutnya disebut objek sengketa). Objek sengketa tersebut telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan Peringkat I untuk kepentingan Tergugat sesuai Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (HT-I) nomor 11348/2019, tanggal 18 Juli 2019, sebesar Rp.4.282.710.000,- (Empat Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Sepuluh Ribu Rupiah), atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 096/2019, tanggal 14 Juni 2019, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Irmayanti, S.H., yang beralamat di Jalan Raya Mayor Oking Jayaatmaja Perum Taman Rezeki Kiara Payung No. 2A Ciriung, Cibinong, Kabupaten Bogor Diah Kusumawhardani, S.H., M.Kn., yang beralamat di Jalan Bondol No. 2 Tanah Sereal, Bogor, Jawa Barat.

6. Bahwa telah diikat dan dibebaninya objek sengketa dengan Hak Tanggungan sebagai agunan/ jaminan kredit pada Tergugat, membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat memiliki HAK untuk melakukan **lelang eksekusi** terhadap objek sengketa tersebut sebagai sumber pelunasan kredit Penggugat apabila Penggugat selaku Debitur **cidera janji/wanprestasi**. Agunan kredit atas pinjaman Penggugat yang dijadikan jaminan kredit pada Tergugat akan Tergugat lakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui Kantor KPKNL Bogor sebagai sumber pelunasan kredit Penggugat kepada Tergugat. Bahwa Hak Tergugat tersebut didasarkan pada ketentuan **Pasal 6 jo. Pasal 20** ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (**UUHT**), yang secara tegas menyatakan bahwa:

Pasal 6 UUHT:

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

Pasal 20 ayat (1) UUHT:

*"Apabila debitor **cidera janji**, maka berdasarkan:*

- Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 6**, atau*
- Title eksekutorial** yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan*

Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan **dijual melalui pelelangan umum** menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya”.

7. Bahwa hak Tergugat tersebut juga telah disepakati di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Pasal 2 butir (6) yang menyatakan bahwa: “Jika debitur **tidak memenuhi kewajibannya** untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk **tanpa persetujuan terlebih dahulu** dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan 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 sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas, dan
- f. Hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua diperlukan dalam rangka melaksanakan haknya tersebut.

8. Bahwa Penggugat sudah tidak lagi mampu membayar cicilan hutang/pinjaman kepada Tergugat dengan kolektibilitas pinjaman Macet, atau dengan kata lain Penggugat telah tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit sesuai Perjanjian kepada Tergugat, dengan demikian Penggugat dapat dikategorikan telah **cidera janji/wanprestasi**.

9. Bahwa hal tersebut sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Terbitan Sinar Grafika halaman 454 yang menyatakan bahwa wanprestasi terjadi apabila Debitur:

1. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
2. Tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
3. Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

10. Bahwa di dalam perjalanan kreditnya Penggugat bahkan sudah tidak melakukan pembayaran angsuran pinjamannya kepada Tergugat,



sehingga akhirnya kredit Penggugat menjadi Macet. Dengan demikian Penggugat dapat dikategorikan telah **cidera janji/wanprestasi**.

11. bahwa atas cidera janji/wanprestasinya Penggugat tersebut, Tergugat sebagai pemegang Hak Tanggungan demi hukum berhak untuk melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek sengketa yang menjadi jaminan/agunan kredit, tetapi Tergugat tidak serta merta melaksanakan haknya tersebut dan justru masih beritikad baik melakukan penagihan-penagihan secara persuasif. Namun hal tersebut cenderung diabaikan oleh Penggugat, dan Penggugat tidak pernah merespon telepon/WA dari Tergugat serta apabila Tergugat melakukan kunjungan ke alamat rumah Penggugat, Penggugat selalu menghindar/bersembunyi/tidak mau bertemu dengan Tergugat dan ingin bertemu dengan Penggugat secara baik-baik membicarakan kondisi pinjamannya dan mencari solusi jalan keluar terbaiknya, serta Tergugat juga tidak pernah datang berkunjung atau hadir pada Kantor Tergugat untuk membicarakan/mendiskusikan solusi terbaik atas Kredit Macetnya Penggugat. Namun demikian sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku pada Tergugat agar tidak semakin berlarut-larut penyelesaian kredit/pinjaman Penggugat, dengan ini Tergugat menyampaikan surat peringatan-surat peringatan sebagai berikut:

- a) Surat Peringatan Pertama Nomor: B.10931/KC-XIV/ADK/10/2021, tanggal 15 Oktober 2021,
- b) Surat Peringatan Kedua Nomor: B.11971/KC-XIV/ADK/12/2021, tanggal 07 Desember 2021,
- c) Surat Peringatan Ketiga Nomor: B.108/KC-XIV/ADK/01/2022, tanggal 05 Januari 2022.

12. Bahwa Surat peringatan-surat peringatan dari Tergugat tersebut ternyata tidak ditanggapi dengan baik oleh Penggugat, dan ternyata Penggugat tetap tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya kepada Tergugat, sehingga kreditnya tetap menunggak/Macet. Bahwa dikarenakan melalui surat peringatan-surat peringatan tersebut tidak diindahkan, selanjutnya Tergugat mengirimkan Surat kepada Penggugat melalui Surat Nomor: B.970/KC-XIV/ADK/03/2023 perihal Pemberitahuan dalam Proses Pemberkasan Lelang dan Pengosongan Agunan, tanggal 06 Maret 2023, dikarenakan selanjutnya akan menempuh upaya penyelesaian kredit melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan.

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan aquo pada



posita angka (5) s/d (10) halaman (2)–(3) serta Petitum angka (3) halaman (4) yang pada intinya menyatakan Tergugat tidak pernah memberikan atau menawarkan restrukturisasi kredit kepada Penggugat atau setidaknya Penggugat meminta restrukturisasi kredit kepada Tergugat karena Tergugat belum pernah memberikan restrukturisasi kredit kepada Penggugat.

Dalil Penggugat yang demikian jelas mengandung kebohongan, sangat mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan ingin menunda-nunda proses lelang eksekusi Hak Tanggungan, serta ingin menutup-nutupi fakta hukum yang sebenarnya Penggugat tidak mau melunasi pinjaman/hutangnya kepada Tergugat, sehingga patut dikesampingkan atau ditolak.

14. Bahwa perlu Tergugat tegaskan dan ingatkan kembali atas kelupaan/pura-pura lupanya Penggugat tersebut. Tergugat telah memberikan kesempatan yang sangat cukup kepada Penggugat untuk menyelesaikan kredit macetnya kepada Tergugat melalui surat peringatan-surat peringatan sebagaimana Tergugat sampaikan di atas. Serta Tergugat juga telah bertidak baik dengan memberikan sebanyak 2 (dua) kali **restrukturisasi kredit** kepada Penggugat yang ditandatangani oleh Penggugat diatas meterai 10.000, sebagai berikut:

- a) Surat Nomor: B.3068-KC/XIV/ADK/05/2020, tanggal 11 Mei 2020.
- b) Surat Nomor: B.5816-KC/XIV/ADK/10/2020, tanggal 07 Oktober 2020.

15. Bahwa Tergugat juga telah melakukan penagihan-penagihan kepada Penggugat dengan tetap mengedepankan upaya-upaya secara persuasif dan kekeluargaan serta mengacu pada Perjanjian Kredit. Justru yang mengabaikan dan tidak menaati Perjanjian Kredit adalah Penggugat, bukan Tergugat.

16. Bahwa perlu Tergugat tegaskan dan sampaikan bahwa Pembuatan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat juga telah memperhatikan prinsip keseimbangan dan keadilan, karena sebelum akta perjanjian kredit dibuat, Penggugat telah diberikan Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK)/Offering Letter (OL) yang berisi syarat dan ketentuan kredit (termasuk suku bunga kredit) untuk dipelajari Penggugat sebelum dituangkan dalam Perjanjian Kredit.

17. Bahwa bahkan sebelum Akta Perjanjian Kredit ditandatangani, isinya telah dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris Irmayanti, S.H., yang



beralamat di Jalan Raya Mayor Oking Jayaatmaja Perum Taman Rezeki Kiara Payung No. 2A Ciriung, Cibinong, Kabupaten Bogor, selaku Notaris pembuatnya kepada Penggugat, sehingga Penggugat tetap berkesempatan untuk menanyakan apabila ada yang kurang jelas/belum mengerti dan Penggugat masih dapat mempertimbangkan untuk menolak atau menyetujui syarat dan ketentuan kredit dalam Perjanjian Kredit. Nyatanya Penggugat menandatangani dan setuju. Sebagai Akta Notariil, sebelum ditandatangani para pihak, isi dari akta tersebut telah dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris pembuatnya dan penandatanganan akta tersebut juga disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.

18. Bahwa menurut penjelasan Pasal 165 HIR, suatu akta otentik (akta notariil) merupakan suatu bukti sempurna tentang apa yang tertera di dalamnya, sehingga apabila pihak lain mengatakan bahwa isi akta otentik tidak benar, maka pihak yang menyangkal itulah yang harus membuktikan bahwa akta otentik itu tidak benar, sedangkan pihak yang memakai akta otentik itu tidak perlu membuktikan, bahwa isi akta otentik itu benar.

19. Bahwa perlu Tergugat sampaikan bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

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

20. Bahwa namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang mampu menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, **terutama adanya kesalahan (*schuld*) yang dibuat oleh Tergugat.**

21. Bahwa oleh karena tidak satu pun syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata terpenuhi, maka dalil Perbuatan Melawan Hukum (*on rechtmatigedaad*) yang Penggugat tujuikan kepada Tergugat adalah **tidak berdasar hukum dan tidak beralasan**, sehingga dalil-dalil Gugatan aquo baik



pada Posita angka (14) dan (15) halaman (4) maupun Petitum angka (2) halaman (4) yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum, **sudah seharusnya ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan lagi.**

22. Bahwa dari sekian banyak uraian Gugatan Penggugat aquo, Nampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas dan sangat mengada-ada, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut **DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN.** Sangat jelas bahwa Gugatan Penggugat aquo dibuat hanya untuk **menghambat** proses penyelesaian kredit menunggak/Macet Penggugat pada Tergugat.
23. Bahwa apabila **dilihat dari posita dan petitum Penggugat yang diajukan sama sekali tidak sesuai, karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat.** Yangmana dalam uraian posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dan justru yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam hal objek sengketa yang menjadi jaminan/agunan kredit telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.
24. Bahwa untuk dalil-dalil Gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum selain dan selebihnya yang tidak/belum/terlewat Tergugat tanggap, secara otomatis Tergugat menolak dengan tegas karena tidak ada relevansinya dengan pokok permasalahan Gugatan aquo.
25. Bahwa sesuai fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas, jelas dan dapat dibuktikan bahwa Gugatan Penggugat terhadap Tergugat adalah Gugatan yang tidak benar, tidak berdasar hukum sama sekali, sangat mengada-ada, dan perbuatan Tergugat selaku Kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
26. Bahwa mengingat Tergugat telah melaksanakan seluruh ketentuan dan prosedur pemberian fasilitas kredit dan pengikatan terhadap objek sengketa yang dijadikan jaminan/agunan kredit dalam Gugatan aquo telah sesuai ketentuan yang berlaku. Sehingga berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum tersebut di atas sudah sepantasnya seluruh posita dan petitum Gugatan Penggugat tersebut harus ditolak.
- Maka Tergugat mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa, mengadili,**

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



dan memutus Gugatan Penggugat yang tidak berdasar hukum yang demikian dengan Putusan,

1. **DALAM EKSEPSI :**

Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.

2. **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya atau Setidak-tidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat yang Tidak Berdasar Hukum yang Demikian Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*),
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini,
3. Atau Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat Berpendapat Lain, Maka Mohon Putusan yang Seadil-Adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Jawaban Turut Tergugat II:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.
2. **Eksepsi Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai Pihak**
 - a. Bahwa satu-satunya dalil Penggugat dalam pokok perkara yang menyinggung Turut Tergugat II adalah pada angka 11 Surat Gugatannya yang menyebutkan bahwa "*Penggugat memohon kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tidak melakukan kegiatan apapun (termasuk tahapan lelang) terhadap Sertifikat Hak Milik No 203/Sukaraja atas nama Ny Lusia Sundara yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I ..*".
 - b. Bahwa dalam Surat Gugatannya tidak dijelaskan apa hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II yang menyebabkan Penggugat harus mengikutsertakan Turut Tergugat II sebagai pihak dalam gugatannya.
 - c. Bahwa selain dari itu, baik dalam dalil posita maupun dalil petitum tidak satupun Penggugat menyebutkan kapan pelaksanaan lelang atas jaminan *a quo* akan dilaksanakan. Sementara pada angka 14 Surat Gugatannya, Penggugat hanya menyebutkan surat dari Tergugat Nomor B.970/XIV/KC/ADK/03/2023 tentang Pemberitahuan Proses Lelang dan Pengosongan Agunan.



- d. Bahwa mengingat gugatan Penggugat masih terlalu **premature** terhadap Turut Tergugat II maka gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II sangat tidak tepat dan sudah sepatutnya Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam gugatan perkara *a quo*.

3. **Eksepsi Penggugat keliru mengajukan upaya hukum**

- a. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan yang teregister pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr. tanggal **01 Agustus 2023**.
- b. Bahwa dalam petitum angka 4 Penggugat memohon majelis hakim untuk “*memerintahkan kepada Tergugat untuk MENUNDA PROSES LELANG terhadap obyek lelang berupa tanah dan bangunan rumah tinggal yang beralamat di Perumahan Bukit Golf Estate Bogor Raya, Jalan Golf Estate Bogor Raya Blok H1 No 7 Kelurahan Sukaraja Kabupaten Bogor Jawa Barat sesuai SHM Nomor 203/Sukaraja atas nama Ny Lusia Sundara...*” (**obyek lelang**).
- c. Bahwa **sampai dengan saat ini belum ada** penetapan jadwal lelang atas obyek lelang tersebut dalam hal ada permohonan lelang dari Tergugat.
- d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 393K/Sip/1975 tanggal 24 Januari 1980 dengan tegas digariskan bahwa:
“Sanggahan oleh pihak ke III di luar pihak-pihak dalam perkara yang keputusannya telah selesai dilaksanakan, menurut praktek hukum acara yang berlaku di Indonesia, pada azasnya harus diajukan dalam bentuk gugatan dan tidak dalam bentuk bantahan/sanggahan.”
- e. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata pada halaman 300 yang pada pokoknya menyatakan perlawanan pihak ketiga dapat diajukan selama perkara perkara yang dilawan belum mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap. Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan bukan perlawanan tetapi berbentuk gugatan perdata biasa.
- f. Bahwa secara **a contrario**, yurisprudensi dan pendapat tersebut dapat diartikan bahwa apabila Penggugat hendak mengajukan upaya hukum terhadap pelaksanaan eksekusi lelang yang belum terjadi, seharusnya dilakukan dalam bentuk bantahan/sanggahan/perlawanan dan bukan gugatan biasa.



- g. Bahwa dengan demikian, gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dibenarkan karena ditujukan terhadap **pelaksanaan eksekusi (lelang) yang belum dilaksanakan** sehingga sudah sepatutnya tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat II.
3. Bahwa permasalahan utama yang dijadikan dasar oleh Penggugat di dalam mengajukan gugatan sebagaimana diuraikan Penggugat pada angka 1 sampai dengan angka 10 Surat Gugatannya adalah terkait kredit yang diterima oleh Penggugat dari PT Bank BRI (Persero) Tbk. Kanca Bogor Dewi Sartika.
4. Bahwa terhadap kredit tersebut, Penggugat memberikan jaminan berupa Obyek Lelang sebagaimana disebutkan pada angka 3 huruf b di atas.
5. Bahwa pada angka 14 Surat Gugatan, Penggugat merasa keberatan atas surat Tergugat tanggal 06 Maret 2023 Nomor B.970/XIV/KC/ADK/03/2023 tentang Pemberitahuan Proses Lelang dan Pengosongan Agunan.
6. Bahwa selanjutnya dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat sama sekali tidak menyebutkan kapan lelang atas Obyek Lelang *a quo* akan dilaksanakan.
7. Bahwa berkenaan dengan ketidakjelasan tersebut maka sudah sepatutnya dalil/alasan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatannya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat, Penggugat mengajukan *replik* tanggal 22 November 2023 dan Tergugat atas *Replik* dari Penggugat telah mengajukan *Dupliknya* pada tanggal 28 November 2023 sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan *Dupliknya*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Edi Tandean, diberi tanda (P-1);
2. Fotocopy Surat Penawaran putusan kredit (offering Letter) tanggal 14 November 2018, diberi tanda (P-2);
3. Fotocopy Pemberitahuan proses lelang dan pengosongan agunan tanggal 6 Maret 2023, diberi tanda (P-3);
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 203 atas nama pemegang hak Nyonya Lusiana Sundara, diberi tanda (P-4);

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat tersebut berupa fotocopy dari fotocopy dan telah bermeterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Surat Perjanjian Kredit Nomor 009 tertanggal 11 Januari 2019, diberi tanda (T-1);
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 203 atas nama pemegang hak Eddy Tandean, diberi tanda (T-2);
3. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 11348/2019 tanggal 18 Juli 2019, diberi tanda (T-3);
4. Fotocopy Surat Penawaran Putusan Kredit tanggal 11 Mei 2020, diberi tanda (T-4);
5. Fotocopy Surat Penawaran Putusan Kredit tanggal 7 Oktober 2020, diberi tanda (T-5);
6. Fotocopy Surat peringatan pertama tanggal 15 Oktober 2021, diberi tanda (T-6);
7. Fotocopy Surat peringatan kedua tanggal 7 Desember 2021, diberi tanda (T-7);
8. Fotocopy Surat peringatan ketiga tanggal 5 Januari 2021, diberi tanda (T-8);

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat tersebut berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah bermeterai cukup, kecuali bukti T-6, T-7 dan T-8 tanpa diperlihatkan aslinya;

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan saksi, sedangkan Turut Tergugat II selain tidak mengajukan bukti surat juga tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Para Pihak, masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada persidangan Elektronik tanggal 24 Januari 2024;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat seperti terurai diatas, Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang didalamnya termuat beberapa eksepsi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Para Tergugat terdapat eksepsi, maka sebelum Majelis mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat, maka akan dipertimbangkan dahulu eksepsi dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa salah satu eksepsi Para Tergugat adalah menengenai eksepsi Obscuur Libel dari jawaban Tergugat yakni sebagai berikut:

Bahwa salah satu sebab dianggapnya suatu gugatan sebagai gugatan yang *obscur libel* adalah karena ketidakjelasan alas hukum yang mendasari Gugatan Penggugat. Dasar hukum dan materi Gugatan yang digunakan Penggugat sangat lemah, tidak memiliki kaitan yang sangat kuat, kabur, dan tidak jelas;

Berdasarkan dalil-dalil Gugatan aquo baik dalam posita angka (4) halaman (2), posita angka (10) halaman (3), posita angka (14) dan (15) halaman (4), serta petitum angka (2) dan (4) halaman (4) yang Penggugat uraikan di dalam Gugatan aquo telah mencampuradukkan dasar gugatan Penggugat mengenai permasalahan/perbuatan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat menuduh Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi Penggugat juga mengakui Wanprestasi atau ingkar janji terhadap pinjaman/kreditnya;

Terhadap dalil-dalil Gugatan baik dalam posita maupun petitum yang menjadi dasar Gugatan Penggugat yang demikian sangat tidak berdasar hukum dan

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sesuai dengan hukum acara yang berlaku. Bagaimana mungkin di dalam suatu gugatan terdapat perbedaan dasar Gugatan yaitu Perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Memperhatikan hal tersebut, maka sudah sangat jelas bahwasannya Gugatan Penggugat aquo telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi; Dengan digabungnya gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2542 K/Pdt/2009 yang menyatakan: *"bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas/kabur (Obscur Libel)"*;

Atas dasar hal tersebut nyata-nyata Gugatan yang diajukan Penggugat aquo mengandung cacat formil gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Terhadap Gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) yang demikian sesuai hukum acara yang berlaku sudah seharusnya **ditolak** atau setidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima**.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Penggugat dalam Repliknya menyatakan bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil eksepsi dan jawaban Tergugat tanpa terkecuali, bahwa dalil-dalil posita gugatan Penggugat tentulah Penggugat susun sistematis berdasarkan kebenaran dengan peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi, sehingga tidaklah beralasan hukum dan mengada-ada, dalil Tergugat tentang gugatan tidak jelas, kabur/obscur libel karena terdapat pertentangan dalil posita dan petitum;

Menimbang, bahwa dari uraian posita dan petitum gugatan Penggugat Majelis dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa Penggugat sebagai debitur mengajukan gugatan kepada Tergugat sebagai Kreditur yang berisi dalil agar kreditur memberi keringanan kredit melalui restrukturisasi dan menunda proses lelang oleh karena perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat mengalami kemacetan pembayaran dimasa pandemi virus covid 19;

Bahwa permohonan keringanan kredit melalui restrukturisasi dan menunda proses lelang yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya hal tersebut baru merupakan permohonan dari Penggugat kepada Tergugat dan belum ada kesepakatan dan pelaksanaannya;

Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya memohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila Tergugat tidak

Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr

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)



melakukan Restrukturisasi dan tidak menunda pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa dari dalil posita gugatan Penggugat dan hal yang diminta dalam petitum gugatan penggugat menurut Majelis terdapat penggabungan peristiwa ingkar janji/wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa wanprestasi terjadi karena akibat dari adanya pelanggaran terhadap suatu perjanjian, dalam peristiwa wanprestasi Penggugat sebagai debitur pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur, sedangkan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain jika perbuatannya harus ada terlebih dahulu kesalahan atau telah timbul sesuatu hak yang dilanggar orang lain;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam positanya bahwa permohonan keringanan kredit melalui restrukturisasi dan menunda proses lelang baru merupakan permohonan dari Penggugat kepada Tergugat dan belum ada kesepakatan dan pelaksanaannya, dan jika dikaitkan dengan petitum gugatan Penggugat untuk dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum harus ada terlebih dahulu kesalahan yang dilakukan orang lain, atau telah timbul sesuatu hak yang dilanggar orang lain, dengan demikian penggabungan posita gugatan Penggugat yang merupakan peristiwa wanprestasi dengan petitum gugatan Penggugat yang merupakan peristiwa Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu ketidak jelasan dari gugatan Penggugat dan terdapat pertentangan antara posita dan petitum;

Menimbang, bahwa dalil gugatan (Posita)/fundamentum petendi, dengan hal-hal yang diminta (Petitum), harus saling mendukung dan sejalan serta tidak boleh saling bertentangan dan petitum gugatan harus dapat menyelesaikan sengketa yang didalilkan, agar gugatan menjadi jelas dan memenuhi syarat formil dari surat gugatan;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan Majelis diatas, maka gugatan Penggugat dinyatakan kabur sehingga eksepsi Tergugat haruslah diterima;

Menimbang, bahwa salah satu eksepsi telah diterima, maka terhadap eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima maka gugatan Penggugat tentang pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan.

Mengingat ketentuan Undang-undang yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**) ;
- Menghukum pihak Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 386.000,00 (Tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, pada hari Senin, tanggal 29 Januari 2024, oleh kami, Ridwan Sundariawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Elvina, S.H., M.H. dan Iche Purnawaty, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr tanggal 1 Agustus 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 7 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Herlinca Nababan, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat II secara elektronik tanpa dihadiri Turut Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Elvina, S.H, M.H.

Ridwan Sundariawan, S.H., M.H

Iche Purnawaty, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

Herlinca Nababan, S.H.

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2023/PN Bgr



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

Perincian biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Proses	Rp. 100.000,00
3. Panggilan	Rp. 196.000,00
4. PNPB Panggilan	Rp. 40.000,00
5. Sumpah	Rp. -
6. Redaksi	Rp. 10.000.00
7. Meterai	Rp. 10.000.00
Jumlah	Rp. 386.000,00

(tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah)