



PUTUSAN

Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ismet Chrisandy, bertempat tinggal di Perumahan Departemen Keuangan RI Jalan Singgalang IV No. 26, Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Kel. Karang Tengah, Karang Tengah, Kota Tangerang, Banten, sebagai Penggugat Konvesi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. PT. Bank Central Asia Tbk, bertempat tinggal di Menara BCA Grand Indonesia, Jalan M. H. Thamrin Nomor 1 Jakarta, Kelurahan Kemayoran, Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpknl) Tangerang li, bertempat tinggal di Jalan Taman Makam Pahlawan Taruna, Kota Tangerang, Kel. Sukasari, Tangerang, Kota Tangerang, Banten, sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 17 Maret 2023 dalam Register Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- a. Bahwa pada tanggal 25 April 2017, PENGGUGAT meminjam dana kredit pada TERGUGAT I sebesar Rp 1.650.000.000,- (Satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan angsuran pengembalian sekitar Rp 16.500.000,- (Enam belas juta lima ratus ribu rupiah) per bulan (pada awal perjanjian), dan selanjutnya menjadi sekitar Rp. 17.200.000,- (Tujuh belas juta dua ratus ribu rupiah) per bulan, selama 12 tahun 6 bulan hingga tanggal 25 Oktober

Halaman 1 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2029 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 52 tanggal 25 April 2017, yang dibuat dihadapan Notaris WIDODO BUDIDARMO, SH., M.Kn.;

- b. Bahwa guna menjamin pelunasan pinjaman tersebut, PENGGUGAT meletakkan jaminan atas harta benda tak bergerak berupa tanah & bangunan Rumah tinggal, SHM No. 648 an. Ismet Chrisandy (PENGGUGAT), terletak di Perumahan Departemen Keuangan RI Jalan Singgalang IV No. 26, Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang;
- c. Bahwa pada awalnya angsuran PENGGUGAT pada TERGUGAT I berjalan lancar-lancar saja. Namun ketika memasuki akhir tahun 2020, tiba-tiba pekerjaan sehari-hari PENGGUGAT di sektor ALKES (Alat-alat Kesehatan) mengalami kelesuan yang berdampak langsung pada tersendatnya angsuran PENGGUGAT pada TERGUGAT I hingga memasuki tahun 2021 tepatnya bulan September 2021, PENGGUGAT benar-benar sudah tidak mampu lagi membayar angsuran kepada TERGUGAT I. Belakangan diketahui ternyata kesulitan ekonomi itu disebabkan oleh dampak ekonomi nasional Covid 19 yang tidak dapat dihindari;
- d. Bahwa kesulitan yang dialami oleh PENGGUGAT, diketahui dan dimaklumi oleh TERGUGAT I bahkan diwajibkan kepadanya untuk menyelamatkan kredit pinjaman PENGGUGAT sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Hal itu dibuktikan dengan adanya program bantuan penyelamatan kredit yang ditawarkan TERGUGAT I berupa restrukturisasi pinjaman, namun program yang ditawarkan tidak diambil oleh PENGGUGAT sebab dirasa kurang tepat dan lebih berat, karena lebih tinggi bunganya dan lebih lama waktunya;
- e. Bahwa yang sangat mengecewakan PENGGUGAT, ketika PENGGUGAT mengajukan permohonan penghapusan bunga, denda, dan ongkos lainnya sesuai ketentuan Pasal 66, 67 dan 68 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Aset Kualitas Bank Umum dan atau ketentuan KUUHPerdata Pasal 1244 - 1245 dan seterusnya, guna menyelamatkan kondisi pinjamannya. Namun ditolak oleh TERGUGAT I; Malah PENGGUGAT merasa dipersalahkan oleh TERGUGAT I atas adanya kondisi ekonomi Covid 19 tersebut. Hal itu dibuktikan dengan adanya upaya yang dilakukan oleh TERGUGAT I untuk mengakhiri Perjanjian Kredit lebih awal dengan dimintanya PENGGUGAT untuk segera melunasi dan penyelesaian kredit pinjamannya seketika dan sekaligus melalui Surat Peringatan I tanggal 05 Juli 2021 dan terakhir Surat Peringatan III tanggal 30 September 2021, yang kalau tidak dituruti diancam jaminan akan dilelang.

Halaman 2 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

Padahal Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT baru berakhir pada tanggal 25 Oktober 2029;

- f. Bahwa tindakan Somasi (Surat Peringatan) yang dilakukan TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT, tidak melanggar ketentuan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 852/K/Sip/1972 yang amar putusannya menyatakan, "Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somasi)....dst", dan Putusan Mahkamah Konstitusi RI Nomor 18/PUU-XVII/2019 menyatakan, "Cidera janji harus didasarkan pada kesepakatan kedua pihak antara debitur dan kreditur atau atas dasar upaya hukum (gugatan ke Pengadilan) yang menentukan telah terjadinya cidera janji".

Menurut putusan Mahkamah Agung RI tersebut, SOMASI seharusnya dilayangkan oleh Juru Sita Pengadilan, bukan dilakukan sepihak oleh TERGUGAT I. Sedang PENGGUGAT tidak pernah menerima Somasi dari Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang sebagai bukti adanya wanprestasi yang dilakukan PENGGUGAT dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT I. Dengan demikian, TERGUGAT I terbukti telah melakukan perbuatan melanggar hukum dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit terkait somasi & wanprestasi terhadap PENGGUGAT;

- g. Bahwa selanjutnya pada tanggal 14 Mei 2022, TERGUGAT I kembali secara sepihak dan sewenang-wenang melakukan permohonan pendaftaran lelang pada TERGUGAT II atas jaminan kredit milik PENGGUGAT untuk selanjutnya dilelang melalui pelelangan umum, terakhir pada tanggal 28 Februari 2023;

Menurut ketentuan Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN jo. Pasal 26 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020, permohonan pendaftaran lelang pada TURUT TEGUGAT mensyaratkan adanya dokumen kelengkapan yang antara lain dokumen mengenai adanya Somasi dan penetapan wanprestasi terhadap PENGGUGAT. Sedangkan PENGGUGAT tidak pernah menerima Somasi dan dinyatakan wanprestasi sesuai ketentuan hukum sebagaimana diuraikan PENGGUGAT dalam huruf f di atas. Hal tersebut membuktikan, bahwa pendaftaran lelang yang dilakukan pada bulan Mei 2022 adalah cacat hukum. Sehingga dengan demikian, lelang tanggal 28 Februari 2023 haruslah dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum;

- h. Bahwa menurut PENGGUGAT, tindakan-tindakan TERGUGAT I tersebut dalam huruf e, f, g di atas adalah tindakan sewenang-wenang yang merupakan perbuatan-perbuatan melawan hukum yang merugikan

Halaman 3 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

PENGUGAT sebagaimana PENGUGAT dalam proses pembuktian perkara ini, yaitu antara lain:

Mengenai tindakan TERGUGAT I, yang menolak permohonan penghapusan bunga, denda, dan ongkos lainnya atas kredit macet PENGUGAT sesuai ketentuan Pasal 66, 67 dan 68 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Aset Kualitas Bank Umum dan KUHPerduta Pasal 1244 – 1245, yang dimohonkan oleh TERGUGAT I...?

- Mengenai Somasi (Surat Peingatan) yang dilakukan TERGUGAT I secara sepihak terhadap PENGUGAT dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Nomor 52 tanggal 25 April 2017 - tanggal 25 Oktober 2029...?
- Mengenai tindakan TERGUGAT I, yang secara sepihak memutuskan Perjanjian Kredit Nomor 52 tanggal 25 April 2017 - tanggal 25 Oktober 2029...?
- Mengenai pendaftaran lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT I pada TERGUGAT II I...?
- Mengenai pelaksanaan lelang dan Risalah Lelang tanggal 28 Februari 2023...?

i. Bahwa Pasal 1365 KUHPerduta menyatakan, "Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang melanggar kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugiannya tersebut". Munir Fuady, SH. MH. LLM., dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)" hal. 10/13, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti tahun 2002, unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerduta, yaitu:

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goededen), atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
- Adanya kesalahan dari pelaku, yaitu adanya unsur kesengajaan, atau kelalaian (negligence, culpa), dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (recht vaar digingsgrond), seperti keadaan overmacht,

Halaman 4 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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)



membela diri, tidak waras dan lain-lain;

- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Namun dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum, doktrin hukum dan yurisprudensi pengadilan, perbuatan melawan hukum diartikan secara luas yaitu meliputi:

- Bertentangan kewajiban si pelaku;
 - Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
 - Bertentangan dengan kesusilaan; dan
 - Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian; (ROSA AGUSTINA: Perbuatan Melawan Hukum, halaman 117).
- j. Bahwa berdasarkan pengertian perbuatan melanggar hukum tersebut dikaitkan dengan perbuatan-perbuatan TERGUGAT I dalam huruf e sampai dengan h tersebut di atas, jelas merupakan perbuatan-perbuatan melanggar hukum (Onrechtmatige daad) yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHHPerdara. Untuk itu, adalah beralasan pula apabila PENGGUGAT dalam gugatan ini juga menuntut ganti kerugian atas adanya kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan-perbuatan TERGUGAT I;
- k. Bahwa adapun kerugian yang diderita PENGGUGAT akibat perbuatan TERGUGAT I adalah sebagai berikut:
- Kerugian Materiil: adanya biaya konsultasi hukum dan akomodasi serta gugatan di pengadilan yang telah dikeluarkan PENGGUGAT dalam mengurus perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah).
- Kerugian Immateriil: terkurasnya energi, waktu, dan pikiran karena harus mengurus semua itu, tercemarnya nama baik PENGGUGAT dan keluarganya akibat publikasi jaminan dilelang yang kesemuanya itu berdampak langsung pada tekanan psikologis dan kesehatan pada diri PENGGUGAT dan keluarganya. Semua itu tentu tidak dapat dinilai dengan uang, namun jika harus diukur, maka kerugian immaterial PENGGUGAT adalah sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah). Dengan demikian, kerugian PENGGUGAT adalah sebesar Rp 10.100.000.000,- (Sepuluh miliar seratus juta rupiah).
- l. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didukung dan didasarkan atas bukti-bukti yang kuat sebagaimana akan diajukan PENGGUGAT di depan persidangan perkara ini, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada verzet, banding dan kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan alasan-alasan diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini sudi kiranya memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan somasi yang dilakukan TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan penetapan wanprestasi oleh TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan pemutusan sepihak Perjanjian Kredit Nomor 52 tanggal 25 April 2017 oleh TERGUGAT I adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II pada tanggal 28 Februari 2023 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
7. Menghukum TERGUGAT I untuk menghapus seluruh beban bunga yang dibebankan TERGUGAT I atas pinjaman/hutang PENGGUGAT;
8. Menghukum TERGUGAT I untuk menjadwalkan kembali pinjaman PENGGUGAT melalui perjanjian baru dengan program khusus penghapusan bunga, denda, dan ongkos lainnya;
9. Menyatakan pinjaman PENGGUGAT pada TERGUGAT I sebesar Rp 1.295.116.975,- (Satu miliar dua ratus sembilan puluh lima juta seratus enam belas ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah) merupakan hutang yang wajib dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sesuai kemampuan PENGGUGAT;
10. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala bentuk surat menyurat dan perbuatan hukum yang dilakukan TERGUGAT I sepanjang menyangkut pinjaman/ hutang dan jaminan pinjaman PENGGUGAT;
11. Menghukum TERGUGAT I membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar Rp 10.100.000.000,- (Sepuluh miliar seratus juta rupiah);

Halaman 6 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

12. Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk taat pada putusan perkara a quo;

13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan upaya hukum lainnya;

14. Menghukum TERGUGAT I membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR,

Apabila sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak yaitu Penggugat hadir sendiri / prinsipal, Tergugat I hadir Kuasanya dan Tergugat II hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Krismawan Hadiwinata, S.H., M.Kn, Mediator pada Pengadilan Negeri Tangerang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Juni 2023, 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 Tergugat I telah memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

PENDAHULUAN

Bahwa pada bagian PENDAHULUAN ini untuk selanjutnya PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI disebut sebagai PENGGUGAT, dan TERGUGAT I KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI disebut sebagai TERGUGAT I.

Bahwa sebelum TERGUGAT I menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT I akan menyampaikan latar belakang timbulnya hubungan hukum dan permasalahan di antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, yaitu sebagai berikut

1. Bahwa Sdr. ISMET CHRISANDY (in casu PENGGUGAT) merupakan debitur yang telah memperoleh dan menikmati fasilitas kredit dari PT BANK CENTRAL ASIA TBK. (in casu TERGUGAT I) selaku kreditur, berupa:

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Refinancing, dengan jumlah pokok sebesar Rp.1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah),

Halaman 7 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 52 tanggal 25 April 2017, yang dibuat dihadapan Notaris di Kota Tangerang (selanjutnya disebut “Perjanjian Kredit”).

Bahwa Perjanjian Kredit tersebut telah dibuat secara sah menurut hukum dengan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, serta telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I selaku para pihak yang bersepakat, sehingga berdasarkan Asas Pacta Sunt Servanda yang terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata segala syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Kredit berlaku dan mengikat PENGUGAT dan TERGUGAT I selayaknya undang-undang.

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Perjanjian Kredit, telah diatur dan disepakati bahwa atas pemberian fasilitas kredit tersebut di atas, PENGUGAT selaku debitur berkewajiban untuk melakukan pembayaran utang pokok (vide Pasal 1 huruf L jo. Pasal 5 Perjanjian Kredit) berikut bunga dan biaya provisi (vide Pasal 3 Perjanjian Kredit), serta membayar denda apabila lalai membayar angsuran utang sesuai dengan waktu yang ditentukan (vide Pasal 5.4. Perjanjian Kredit).

Pembayaran utang oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I dilakukan secara mengangsur setiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus sebagaimana telah diatur secara tegas dalam Pasal 5.1. Perjanjian Kredit yang menyebutkan demikian:

“Pembayaran Utang wajib dilakukan oleh Debitur dalam mata uang yang sama dengan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh BCA dan harus sudah efektif diterima oleh BCA selambat-lambatnya pukul 15.00 (limabelas) waktu setempat pada 1 (satu) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran Bunga sebagai berikut :

- Dengan cara mengangsur setiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus dalam jangka waktu 150 (seratus limapuluh) bulan sejak tanggal Realisasi Fasilitas Kredit sesuai dengan lampiran Daftar Angsuran.”

3. Bahwa untuk menjamin kepastian pengembalian/pembayaran kembali atas fasilitas kredit tersebut di atas, PENGUGAT telah menyerahkan kepada TERGUGAT I sebidang tanah dan bangunan miliknya sebagai agunan/jaminan kredit, sebagaimana diterangkan dalam Pasal 6 Perjanjian Kredit, berupa:

Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 6487/Karang Tengah seluas 263 m2 tercatat atas nama ISMET

Halaman 8 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

CHRISANDY (04/08/1975) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 563/Karang Tengah/2010 tanggal 01 Juli 2010 yang terletak di Perumahan Departemen Keuangan RI Jalan Singgalang IV No.26 Kel. Karang Tengah, Kec. Karang Tengah, Kota Tangerang, Provinsi Banten (Selanjutnya disebut "Objek Jaminan").

4. Bahwa Objek Jaminan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas nama PT Bank Central Asia Tbk (in casu TERGUGAT I) oleh PENGUGAT sendiri selaku pemiliknya berdasarkan :

Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3412/2017 tanggal 18 Mei 2017 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 302/2017 tanggal 5 Mei 2017 yang dibuat dihadapan PPAT di Kota Tangerang jo. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 266/2017 tanggal 25 April 2017 yang dibuat dihadapan Notaris di Kota Tangerang, dengan Nilai Tanggungan sebesar Rp. 2.062.500.000,- (dua milyar enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT I oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang, maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan adalah sah menurut hukum serta mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan

Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan").

5. Bahwa sejak bulan 25 Maret 2021 PENGUGAT mulai lalai/menunggak kewajiban pembayaran angsuran pinjaman kepada TERGUGAT I, dan mengenai adanya kelalaian pembayaran angsuran tersebut faktanya telah diakui secara tegas oleh PENGUGAT dalam Posita huruf C Gugatannya, yang menyatakan demikian :

"Bahwa pada awalnya angsuran PENGUGAT pada TERGUGAT I berjalan lancar-lancar saja. Namun ketika memasuki akhir tahun 2020, tiba-tiba pekerjaan sehari-hari PENGUGAT di sector ALKES (alat-alat kesehatan) mengalami kelesuan yang berdampak langsung pada tersendatnya angsuran PENGUGAT pada TERGUGAT I hingga memasuki tahun 2021 tepatnya bulan September 2021, PENGUGAT benar-benar sudah tidak mampu lagi membayar angsuran kepada TERGUGAT I. ..."

Halaman 9 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pengakuan tegas yang disampaikan PENGGUGAT melalui Posita Gugatannya tersebut merupakan bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

“Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu.”

Dengan demikian mengenai adanya perbuatan kelalaian/wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT selaku debitur terhadap TERGUGAT I selaku kreditur berdasarkan Perjanjian Kredit jelas terbukti merupakan sebuah fakta hukum yang tidak perlu diperdebatkan lagi.

6. Bahwa atas tindakan kelalaian/wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT I atas dasar itikad baik telah berulang kali berupaya mengingatkan PENGGUGAT agar segera memenuhi kewajibannya membayar utang, baik secara lisan maupun tertulis, antara lain melalui Surat Peringatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang telah disampaikan sampai sebanyak 3 (tiga) kali, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Surat Peringatan I No. 1792 P/OKD/2021 tertanggal 5 Juli 2021;
- b. Surat Peringatan II No. 2094/L/RPK/2021 tertanggal 3 September 2021;
- c. Surat Peringatan III No. 2481/L/RPK/2021 tertanggal 7 Oktober 2021

Adapun di dalam setiap Surat Peringatan tersebut TERGUGAT I telah mencantumkan perincian jumlah kewajiban utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I per tanggal berjalan serta mengingatkan tentang adanya konsekuensi hukum lelang eksekusi terhadap Objek Jaminan apabila PENGGUGAT tidak melunasi tunggakan utangnya, namun faktanya PENGGUGAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang kepada TERGUGAT I.

7. Bahwa dengan demikian terbukti PENGGUGAT selaku debitur telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi) sebagaimana telah diatur dan disepakati bersama dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit, yang menyebutkan bahwa :

- Pasal 10.1 Perjanjian Kredit:

“Menyimpang dari ketentuan pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian

Halaman 10 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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)



Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh utang debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini :

- a. Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
- b. dst."

• Pasal 10.2 Perjanjian Kredit:

"Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan DEBITOR lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita."

8. Bahwa mengingat PENGGUGAT telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi), maka sesuai Pasal 10.1 Perjanjian Kredit di atas TERGUGAT I berhak untuk menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit dan menyatakan seluruh utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dan secara hukum TERGUGAT I selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan juga berhak mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan untuk memperoleh pelunasan atas tunggakan utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I sesuai dengan ketentuan Pasal 10.3. Perjanjian Kredit jo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan jo. Pasal 2 butir 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan jo. Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

• Pasal 10.3 Perjanjian Kredit :

"Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.2 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditur untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan dokumen agunan"

Halaman 11 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



- Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan :

“Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan hak tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut :

- ...
- Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji;
- ...
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;”

- Pasal 2 butir 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, 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 Objek 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. Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”

• Pasal 6 UU Hak Tanggungan :

“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”.

• Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan :

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

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

9. Bahwa sebelum melaksanakan lelang terhadap Objek Jaminan, TERGUGAT I atas dasar itikad baik telah terlebih dahulu mengirimkan surat pemberitahuan lelang kepada PENGGUGAT sebagaimana melalui surat-surat sebagai berikut:

- Surat No. 2235/L/RPK/2022 tertanggal 19 Agustus 2020 perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang ditujukan kepada Ismet Chrisandy (in casu PENGGUGAT) untuk lelang yang akan dilaksanakan tanggal 13 September 2022;
- Surat No. 0217/L/RPK/2023 tertanggal 25 Januari 2023 perihal: Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang ditujukan kepada Ismet Chrisandy (in casu PENGGUGAT) untuk lelang yang akan dilaksanakan tanggal 28 Februari 2023;

Namun ternyata, meskipun telah diberitahukan tentang adanya rencana lelang terhadap Objek Jaminan, PENGGUGAT tetap tidak melaksanakan

Halaman 13 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya sehingga akhirnya rencana lelang tersebut tetap dijalankan.

10. Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Jaminan telah dilaksanakan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang II (in casu TERGUGAT II) sampai sebanyak 2 (dua) kali dengan rincian hasil lelang sebagai berikut:

- i. Lelang Pertama, dilaksanakan pada tanggal 13 September 2022 dengan hasil Objek Jaminan tidak laku terjual karena tidak ada peminat yang mengajukan penawaran, sebagaimana dituangkan dalam Salinan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL Tangerang II.
- ii Lelang Kedua, dilaksanakan pada tanggal 28 Februari 2023 dengan hasil Objek Jaminan terjual kepada TERGUGAT I selaku bank yang melakukan pembelian untuk pihak lain yang ditunjuk kemudian berdasarkan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain (Akta De Command) No. 77 tanggal 27 Februari 2023 yang dibuat dihadapan Notaris Karin Christiana Basoeki, S.H., dengan harga terbentuk lelang sebesar Rp.1.582.000.000,- (satu milyar lima ratus delapan puluh dua juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Salinan Risalah Lelang No. 171/24/2023 tanggal 28 Februari 2023 yang diterbitkan oleh KPKNL Tangerang II.

11. Bahwa dengan dapat diterima dan dilaksanakannya lelang terhadap Objek Jaminan oleh KPKNL Tangerang II selaku kantor lelang negara membuktikan bahwa lelang tersebut telah memenuhi syarat dan prosedur yang ditentukan oleh Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK No. 213/PMK.06/2020"), sehingga secara hukum lelang atas Objek Jaminan tersebut di atas adalah sah serta tidak dapat dibatalkan, sesuai ketentuan-ketentuan hukum sebagai berikut :

- Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020 :
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."
- Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100 :
"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

12. Bahwa adapun pembelian Objek Jaminan melalui lelang oleh TERGUGAT I selaku Bank, juga merupakan tindakan yang sah dan diperbolehkan secara

Halaman 14 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

hukum berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan ("UU Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan") jo. Pasal 12 A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan ("UU Perbankan") jo. Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No. 213/PMK.06/2020"), yang menyebutkan sebagai berikut :

- Pasal 14 ayat 7 UU Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan jo. Pasal 12 A ayat (1) UU Perbankan
“(1) Bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajiban kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.”
- Pasal 79 PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:
 - “(1) Lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
 - (2) Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akte notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.
 - (3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, lembaga jasa keuangan ditetapkan sebagai Pembeli.”

Hal ini ditegaskan pula dalam Lembar Keenam alinea Salinan Risalah Lelang No. 171/24/2023 tanggal 28 Februari 2023 yang diterbitkan oleh KPKNL Tangerang II yang menyatakan:

”-----Bank sebagai kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan tertulis bahwa

Halaman 15 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian tersebut dilakukan pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam waktu 1 (satu) tahun. Apabila dalam waktu 1 (satu) tahun Bank belum menyampaikan surat pernyataan penunjukan Pembeli lelang, maka Bank dianggap sebagai Pembeli.----".

Bahwa mengingat TERGUGAT I telah menyertakan Akta Pernyataan Pembelian Untuk Orang Lain (Akta De Command) No. 77 tanggal 27 Februari 2023 yang dibuat dihadapan Notaris Karin Christiana Basoeki, S.H., pada saat membeli Objek Jaminan melalui lelang sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 79 PMK No. 213/PMK.06/2020, maka terbukti pembelian Objek Jaminan oleh TERGUGAT I adalah sah dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

13. Bahwa atas terjualnya Objek Jaminan melalui lelang, TERGUGAT I selaku kreditur telah mengirimkan Surat No. 0770/L/RPK/2023 tanggal 10 Maret 2023 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan kepada PENGGUGAT, yang isinya antara lain menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa dari penjualan Objek Jaminan melalui lelang, setelah dikurangi pajak dan biaya-biaya lainnya, telah diperoleh hasil bersih lelang sebesar Rp. 1.510.785.000,- (satu milyar lima ratus sepuluh juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah) yang seluruhnya telah digunakan untuk membayar kewajiban utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I.
- Bahwa mengingat jumlah kewajiban utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT I per tanggal 07 Maret 2023 adalah sebesar Rp. 1.968.202.640,97 (satu milyar sembilan ratus enam puluh delapan juta dua ratus dua ribu enam ratus empat puluh koma sembilan puluh tujuh rupiah), yang artinya lebih besar daripada hasil bersih lelang yang diperoleh, maka masih terdapat sisa kewajiban utang yang masih harus diselesaikan/dilunasi oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang per tanggal 07 Maret 2023 berjumlah sebesar Rp. 457.417.640,97 (empat ratus lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh belas ribu enam ratus empat puluh koma Sembilan puluh tujuh rupiah).
- Bahwa mengingat Objek Jaminan telah terjual melalui lelang eksekusi, maka secara hukum PENGGUGAT sudah tidak memiliki hak apapun lagi untuk menguasai dan/atau menempati Objek Jaminan, sehingga PENGGUGAT harus segera mengosongkan dan menyerahkan fisik Objek Jaminan kepada TERGUGAT I selaku pembeli/pemenang

Halaman 16 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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)



lelang.

14. Bahwa faktanya hingga saat ini PENGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 point 10 Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk mengosongkan dan menyerahkan fisik Objek Jaminan kepada TERGUGAT I, yang menyebutkan bahwa :

“Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaanya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.”

Tindakan PENGUGAT yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk segera mengosongkan atau suruh mengosongkan Objek Jaminan dan menyerahkan Objek Jaminan kepada TERGUGAT I (vide Pasal 2 point 10 Akta Pemberian Hak Tanggungan) meskipun telah diminta oleh TERGUGAT I melalui Surat No. 0770/L/RPK/2023 tanggal 10 Maret 2023 Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan adalah perbuatan WANPRESTASI.

15. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka didapatkan fakta-fakta sebagai berikut:

- PENGUGAT merupakan debitur yang telah wanprestasi karena tidak melakukan kewajiban pembayaran utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit;
- TERGUGAT I merupakan kreditur yang telah dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGUGAT;
- Tindakan TERGUGAT I melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan adalah sah menurut hukum berdasarkan ketentuan Pasal 6 jis. Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan jis. Pasal 10 Perjanjian Kredit jis. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan jis. Pasal 2 butir 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- Lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah dan tidak dapat dibatalkan;
- TERGUGAT I merupakan pembeli/pemenang lelang yang beritikad baik yang telah mengikuti proses lelang dan membeli Objek Jaminan sesuai

Halaman 17 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum.

- Tindakan PENGGUGAT yang hingga saat ini tidak menyerahkan fisik Objek Jaminan kepada TERGUGAT I dan tidak juga membayar/melunasi sisa utangnya sebesar Rp. 457.417.640,97 (empat ratus lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh belas ribu enam ratus empat puluh koma Sembilan puluh tujuh rupiah) kepada TERGUGAT I merupakan WANPRESTASI yang merugikan TERGUGAT I karena tindakan PENGGUGAT dimaksud bertentangan dengan kewajiban hukum PENGGUGAT selaku Debitur dan selaku Pemberi Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Demikian Pendahuluan yang dapat TERGUGAT I sampaikan, dan selanjutnya TERGUGAT I akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Bahwa pada bagian DALAM KONVENSI ini untuk selanjutnya PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI disebut sebagai PENGGUGAT, dan TERGUGAT I KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI disebut sebagai TERGUGAT I.

DALAM POKOK PERKARA

16. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Pendahuluan di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT I dalam Pokok Perkara ini.
17. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.
18. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGGUGAT dalam Posita yang menjelaskan latar belakang hubungan hukum utang piutang, terjadinya wanprestasi dan proses lelang eksekusi hak tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet di antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, telah TERGUGAT I tanggapi dan jelaskan melalui dalil-dalil Pendahuluan angka 1 s/d 15 di atas, dan TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT yang tidak sesuai dengan fakta-fakta sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan dalam dalil Pendahuluan angka 1 s/d 15 di atas.
19. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita huruf (e) dan (h) yang intinya menyatakan bahwa PENGGUGAT mengajukan permohonan penghapusan bunga, denda dan ongkos lainnya

Halaman 18 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

sesuai ketentuan Pasal 66, 67 dan 68 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan/atau ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata guna menyelamatkan kondisi pinjamannya namun ditolak oleh TERGUGAT I serta TERGUGAT I mengakhiri perjanjian kredit lebih awal dan meminta pelunasan pembayaran padahal Perjanjian Kredit baru berakhir pada 25 Oktober 2029.

Adapun alasan penolakan TERGUGAT I terhadap dalil PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut :

19.1. Bahwa perlu diketahui, bahwa Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang dirujuk oleh PENGGUGAT dalam Posita Gugatannya tersebut faktanya telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan diterbitkannya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum ("POJK 40/POJK.03/2019"), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 76 POJK 40/POJK.03/2019 yang menyatakan demikian:

"Pada saat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 202, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5354);
- b. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.03/2018 tentang Penilaian Kualitas Bank Umum untuk Mendorong Pertumbuhan Sektor Perumahan dan Peningkatan Devisa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 136, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6239);
- c. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/68/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Cadangan;
- d. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum; dan
- e. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 4/241/UPPK/PK tentang Overdraft karena Bunga/Bea Materai Tanda Bukti Pemberian Kredit,

Halaman 19 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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)



dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.”

Dengan demikian dalil gugatan PENGUGAT yang merujuk/mengacu pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (vide Pasal 66, 67 dan 68) yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku tersebut jelas tidak layak lagi untuk dipertimbangkan dan oleh karenanya sepatutnya DITOLAK oleh Majelis Hakim yang terhormat.

19.2. Bahwa dalil PENGUGAT yang memohon penghapusan bunga, denda dan ongkos lainnya dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1244 jo. Pasal 1245 KUHPerdara yang mengatur tentang keadaan memaksa (overmacht) faktanya tidak berdasar hukum dan tidak relevan, sebab dalam permasalahan kredit macet aquo jelas-jelas TIDAK ADA keadaan memaksa (overmacht) yang dapat menjadi alasan untuk menghapuskan bunga, denda dan ongkos lainnya.

Bahwa keadaan memaksa yang menurut PENGUGAT terjadi karena pekerjaan sehari-hari PENGUGAT di sektor ALKES (alat-alat kesehatan) tiba-tiba mengalami kelesuan (vide Posita huruf c) bukanlah jenis keadaan memaksa absolut dimana objek yang diperjanjikan (Utang Piutang) menjadi musnah. Andai kata memang usaha PENGUGAT di sektor ALKES mengalami kelesuan, hal tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa (overmacht) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara dan tidak dapat dijadikan alasan bagi debitor/PENGUGAT untuk tidak memenuhi prestasinya, karena sebagai debitor prestasi pokok yang harus dipenuhinya/diberikan kepada TERGUGAT I sebagai kreditor adalah pembayaran/cicilan utangnya, bukan usaha alat-alat kesehatannya itu. Artinya, jika usaha PENGUGAT di sektor alat-alat kesehatan mengalami kelesuan/penurunan, debitor/PENGUGAT tetap berkewajiban mencari sumber-sumber pendapatan yang lain demi kelangsungan pemenuhan kewajiban-kewajibannya kepada pihak lain, dalam hal ini TERGUGAT I.

Oleh karena itu jelas tidak relevan dan tidak berdasar hukum sama sekali tuntutan PENGUGAT yang meminta TERGUGAT I untuk menghapus seluruh bunga, denda dan ongkos lainnya dengan alasan adanya keadaan memaksa sebagaimana Pasal 1244 jo.

Halaman 20 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Pasal 1245 KUHPerdata.

Selain itu, dalil PENGUGAT yang mendasarkan pada Pasal 1244 jo. Pasal 1245 KUH Perdata juga tidak relevan dengan dasar hukum diajukannya gugatan aquo yaitu Perbuatan Melawan Hukum (vide Pasal 1365 KUH Perdata), sebab Pasal 1244 jo. Pasal 1245 KUH Perdata terkait erat dengan Pasal 1243 KUH Perdata yang mengatur wanprestasi bukan Perbuatan Melawan Hukum.

19.3. Terlebih faktanya, pembebanan bunga, denda dan ongkos lainnya atas pemberian fasilitas kredit dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT merupakan hal yang sudah diketahui dan disepakati bersama oleh PENGUGAT dari TERGUGAT I sejak awal mengadakan hubungan utang piutang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 jo. Pasal 3 jo. Pasal 5 Perjanjian Kredit, sehingga keberatan PENGUGAT saat ini atas pembebanan bunga, denda dan ongkos lainnya jelas tidak beralasan dan patut DITOLAK.

19.4. Lagipula, tidak ada satu pun ketentuan hukum yang mengatur dan/atau mewajibkan bank/TERGUGAT I untuk memberikan dan/atau memenuhi permintaan debitur terkait penghapusan bunga, denda dan ongkos lainnya, karena penghapusan tersebut faktanya bersifat kebijakan, bukan keharusan/kewajiban.

Dengan demikian jelas sangat keliru dalil PENGUGAT yang menyatakan tindakan TERGUGAT I yang menolak memberikan penghapusan bunga, denda dan ongkos lainnya atas kredit macet PENGUGAT adalah perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya dalil PENGUGAT yang keliru dan tidak berdasar hukum tersebut DITOLAK oleh Majelis Hakim yang terhormat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka tuntutan PENGUGAT yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum serta menghukum TERGUGAT I menghapus seluruh bunga, denda dan ongkos lainnya serta menjadwalkan kembali pinjaman PENGUGAT melalui Perjanjian Baru dengan penghapusan seluruh bunga, denda dan ongkos lainnya serta menyatakan pinjaman PENGUGAT kepada TERGUGAT hanya sebesar Rp.1.295.116.975,- sebagaimana dalam Petitem angka 1, 7, 8 dan 9 jelas harus DITOLAK, karena selain tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, tuntutan demikian juga nyata-nyata tidak dapat dijalankan karena :

Halaman 21 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



- (1) bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebab dalam hal ini tidak ada unsur kesepakatan dari pihak TERGUGAT I untuk membuat perjanjian baru dengan ketentuan penghapusan bunga, denda dan ongkos lainnya;
- (2) Utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I sudah dibayar dari hasil penjualan Objek Jaminan melalui lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 28 Februari 2023, sehingga saat ini sisa kewajiban utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I adalah sebesar Rp. 457.417.640,97 (empat ratus lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh belas ribu enam ratus empat puluh koma Sembilan puluh tujuh rupiah).

19.5. Bahwa keberatan PENGUGAT terkait TERGUGAT I mengakhiri perjanjian kredit lebih awal dan meminta pelunasan pembayaran padahal Perjanjian Kredit baru berakhir pada 25 Oktober 2029 faktanya juga merupakan keberatan yang tidak beralasan, sebab : Sejak awal mengadakan hubungan utang piutang PENGUGAT dan TERGUGAT I telah sepakat untuk mengatur dalam Pasal 10.1. Perjanjian Kredit ketentuan terkait konsekuensi hukum dari terjadinya Kejadian Kelalaian / perbuatan wanprestasi, antara lain sebagai berikut:

“Menyimpang dari ketentuan pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh utang debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini:

- a. Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
- b. dst.”

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 10.1. Perjanjian Kredit sebagaimana dikutip di atas, maka jelas para pihak telah sepakat bahwa TERGUGAT I berhak untuk menghentikan dan memutuskan

Halaman 22 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Perjanjian Kredit dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan meminta pembayaran lunas seluruh utang apabila debitor/PENGGUGAT lalai untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, yaitu sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 5.1. Perjanjian Kredit yang mengatur bahwa Pembayaran Utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus dalam jangka waktu 150 (seratus limapuluh) bulan sejak tanggal Realisasi Fasilitas Kredit sesuai dengan lampiran Daftar Angsuran.

Mengingat faktanya PENGGUGAT telah lalai membayar utang sesuai ketentuan Pasal 5.1. Perjanjian Kredit, karena sejak Maret 2021 PENGGUGAT mulai lalai/menunggak kewajiban pembayaran membayar angsuran utang kepada TERGUGAT I (sebagaimana telah diakui oleh PENGGUGAT dalam Posita Gugatan huruf c), maka tindakan TERGUGAT I yang menghentikan Perjanjian Kredit dan meminta pelunasan seluruh utang kepada PENGGUGAT jelas terbukti sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 10.1 Perjanjian Kredit, dan karenanya tindakan tersebut jelas BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

Berdasarkan fakta hukum tersebut maka tuntutan PENGGUGAT dalam Petitum angka 5 yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan pemutusan sepihak Perjanjian Kredit oleh TERGUGAT I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum jelas terbukti tidak berdasar hukum untuk dikabulkan dan harus DITOLAK.

20. Bahwa tidak benar sehingga TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita huruf (f) dan (h) yang intinya menyatakan TERGUGAT I terbukti telah melakukan perbuatan melanggar hukum dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit terkait somasi dan wanprestasi terhadap PENGGUGAT karena berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 852/K/Sip.1972 dan Putusan Mahkamah Konstitusi RI No. 18/PUU-XVII/2019 bahwa somasi harus dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan dan wanprestasi harus didasarkan pada kesepakatan kedua pihak antara debitur dan kreditur sedangkan PENGGUGAT tidak pernah menerima somasi dari jurusita Pengadilan Negeri Tangerang sebagai bukti adanya wanprestasi yang dilakukan PENGGUGAT.

Adapun alasan penolakan TERGUGAT I terhadap dalil PENGGUGAT

Halaman 23 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa hukum perikatan/perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata merupakan ketentuan hukum yang bersifat terbuka, yang artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dengan ketentuan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam hal ini terdapat asas kebebasan berkontrak yang tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang berhubungan dengan asas konsensualisme sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Bahwa dalam kaitannya dengan permasalahan hukum aquo, faktanya sejak awal mengadakan hubungan utang piutang PENGUGAT dan TERGUGAT I telah saling sepakat dan mengatur hal-hal/peristiwa yang termasuk sebagai Kejadian Kelalaian (wanprestasi) dalam hubungan utang piutang aquo beserta dengan akibat hukumnya, yakni sebagaimana dituangkan dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit, yang mengatur demikian :

- Pasal 10.1 Perjanjian Kredit:
“ Menyimpang dari ketentuan pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh utang debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini :
 - a. Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
 - b. dst.”
- Pasal 10.2 Perjanjian Kredit:
“Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan DEBITOR lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti

Halaman 24 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.”

Bahwa secara hukum ketentuan Perjanjian Kredit yang dibuat dan disepakati di antara PENGUGAT dan TERGUGAT I tersebut di atas berlaku sebagai *lex specialis* yang mengikat PENGUGAT dan TERGUGAT I selayaknya undang-undang sesuai Asas Pacta Sunt Servanda dan Pasal 1338 KUH Perdata.

Dengan demikian, mengacu pada Pasal 10 Perjanjian Kredit sebagaimana dikutip di atas, maka terbukti bahwa sejak awal sudah ada kesepakatan di antara PENGUGAT selaku debitur dan TERGUGAT I selaku kreditur terkait hal-hal apa saja yang termasuk sebagai perbuatan cidera janji/wanprestasi, diantaranya yaitu kelalaian debitur/ PENGUGAT untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dan kelalaian tersebut cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu pembayaran utang oleh debitur, tanpa perlu dibuktikan dengan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.

Bahwa ketentuan Pasal 10 Perjanjian Kredit yang dibuat dan disepakati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I tersebut juga nyata-nyata sejalan dengan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa :

“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.”

Dengan demikian, mengacu pada Pasal 10 Perjanjian Kredit, maka terbukti bahwa tindakan TERGUGAT I yang menyatakan b 9 PENGUGAT wanprestasi berdasarkan fakta telah lewatnya waktu pembayaran angsuran utang tanpa ada somasi dari jurusita pengadilan BUKANLAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM, melainkan justru tindakan yang berdasar hukum kuat dan sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 10.1 dan Pasal 10.2 Perjanjian Kredit.

Oleh karena itu, dalil/tuntutan PENGUGAT dalam Posita huruf (f) dan (h) serta Petitum angka 4 yang menyatakan TERGUGAT I melakukan

Halaman 25 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



perbuatan melanggar hukum terkait somasi dan wanprestasi dan meminta Majelis Hakim untuk menyatakan penetapan wanprestasi oleh TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum jelas terbukti merupakan dalil/tuntutan yang tidak berdasar hukum dan nyata-nyata bertentangan dengan Pasal 10 Perjanjian Kredit, sehingga sudah sepatutnya DITOLAK.

2. Bahwa meskipun berdasarkan Pasal 10 Perjanjian Kredit, kelalaian debitor/PENGUGAT TIDAK WAJIB dibuktikan dengan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita, namun atas dasar itikad baik TERGUGAT I tetap memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada PENGUGAT sebagai upaya untuk mengingatkan PENGUGAT agar segera melaksanakan kewajibannya membayar utang.

Pemberian Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali tersebut faktanya juga sejalan dengan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyebutkan "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu,...", sehingga surat-surat peringatan yang disampaikan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT jelas terbukti sah secara hukum.

Berdasarkan fakta hukum tersebut maka dalil/tuntutan PENGUGAT dalam Posita huruf (f) dan (h) serta Petitum angka 3 dan 10 yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan somasi dan segala bentuk surat menyurat dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum jelas terbukti tidak benar dan tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, sehingga harus DITOLAK.

3. Bahwa meskipun telah ditegur/diingatkan dengan Surat Peringatan sampai sebanyak 3 (tiga) kali, faktanya PENGUGAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang kepada TERGUGAT I.

Hal ini membuktikan secara terang dan nyata bahwa PENGUGAT telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit.

21. Bahwa tidak benar sehingga TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PENGUGAT dalam Posita huruf (g) dan (h) yang intinya menyatakan lelang tanggal 28 Februari 2023 haruslah dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum karena tidak memenuhi persyaratan dokumen adanya somasi

Halaman 26 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



dari jurusita pengadilan yang menyatakan penetapan wanprestasi terhadap PENGGUGAT.

Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam dalil angka 20 di atas, PENGGUGAT telah terbukti wanprestasi karena lalai melakukan pembayaran angsuran utang kepada TERGUGAT I sesuai ketentuan Pasal 5.1. Perjanjian Kredit, dan sesuai ketentuan Pasal 10.1 dan Pasal 10.2. Perjanjian Kredit bahwa dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian PENGGUGAT, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita pengadilan sebagaimana secara keliru didalilkan oleh PENGGUGAT.

Bahwa mengingat PENGGUGAT terbukti telah wanprestasi sehingga kredit PENGGUGAT telah masuk dalam kolektabilitas macet, maka TERGUGAT I selaku kreditur pemegang hak tanggungan secara hukum jelas berhak untuk mengajukan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan/Objek Jaminan guna memperoleh pembayaran atas tunggakan utang PENGGUGAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jjs. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan jjs. Pasal 10.3. Perjanjian Kredit jjs. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan jjs. Pasal 2 Poin 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

- Pasal 6 UU Hak Tanggungan :

“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”.

- Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan :

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. ... dst”

- Pasal 10.3 Perjanjian Kredit

“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.2 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya, termasuk

Halaman 27 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan dokumen agunan”

- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan :

“ Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan hak tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut :

- ...

- Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji....

- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;”

-- Pasal 2 butir 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, 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 Objek 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

Halaman 28 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



bersangkutan;

- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”

Mengacu pada ketentuan hukum tersebut di atas, maka terbukti tindakan TERGUGAT I yang mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan dalam rangka memperoleh pembayaran/penyelesaian atas tunggakan utang PENGUGAT yang telah macet sejak bulan 30 September 2021 adalah BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, melainkan justru tindakan TERGUGAT I tersebut telah dilakukan atas dasar hukum yang kuat dan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya, mengingat lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, yang dibuktikan dengan telah dapat diterimanya permohonan dan dilaksanakannya lelang tersebut oleh KPKNL Tangerang II selaku Kantor Lelang Negara, maka hal ini membuktikan bahwa lelang tersebut adalah sah secara hukum dan oleh karenanya tidak dapat dibatalkan, sesuai kaidah hukum sebagai berikut:

- Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020:
“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”
- Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100 :
“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

Berdasarkan kaidah hukum tersebut di atas, maka dalil-dalil dan tuntutan PENGUGAT dalam Petitum angka 6 yang menyatakan pendaftaran dan pelaksanaan lelang tidak sah serta meminta Majelis Hakim untuk menyatakan lelang tanggal 28 Februari 2023 adalah cacat hukum dan batal demi hukum jelas terbukti tidak benar sehingga harus DITOLAK.

22. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum tersebut di atas telah terbukti secara nyata bahwa tindakan-tindakan TERGUGAT I yang dipermasalahkan oleh PENGUGAT, yakni terkait dengan penetapan

Halaman 29 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi, penyampaian surat peringatan/somasi tanpa melalui jurusita pengadilan, pengakhiran Perjanjian Kredit, penagihan untuk melunasi seluruh utang serta pengajuan dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan untuk memperoleh pembayaran atas tunggakan utang PENGUGAT, seluruhnya telah TERGUGAT I laksanakan atas dasar hukum yang kuat dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dalam hal ini TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PENGUGAT.

Oleh karena itu, sudah sepatutnya dalil dan tuntutan PENGUGAT dalam Posita huruf (i) dan Petitum angka 2 yang menyatakan dan meminta Majelis Hakim untuk turut menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum DITOLAK oleh Majelis Hakim yang terhormat karena hal tersebut tidak benar.

23. Bahwa TERGUGAT I juga menolak secara tegas dalil dan tuntutan PENGUGAT dalam Posita huruf (k) dan Petitum angka 11 terkait permintaan ganti rugi materiil dan imateriil dengan total sebesar Rp. 10.100.000.000,- (sepuluh miliar seratus juta rupiah), sebab :

Mengingat telah terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PENGUGAT maka secara hukum tidak ada ganti kerugian yang dapat dituntut oleh PENGUGAT terhadap TERGUGAT I, apalagi tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil yang didalilkan PENGUGAT juga terbukti diajukan TANPA dasar perhitungan yang jelas dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGUGAT, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973

“Tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikan, gugatan ditolak hakim.”

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 842 K/Pdt/1986 Tanggal 23 Desember 1987, sebagai berikut :

“Dalam hal perbuatan melawan hukum hendaknya diperhatikan bahwa kerugian merupakan unsur dari perbuatan melawan hukum, kalau kerugian tidak terbukti maka tidak ada perbuatan

Halaman 30 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

melawan hukum.”

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Nopember 1970 No. 492 K/Sip/1970, bahwa :

“Ganti kerugian sejumlah uang tertentu 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.”

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971, bahwa :

“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.”

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1973 No. 754 K/Sip/1972, bahwa:

“Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak.”

Terlebih, sebagaimana diakui dalam Posita huruf (k), bahwa tuntutan ganti rugi tersebut juga diajukan atas dasar biaya konsultasi hukum yang dikeluarkan PENGUGAT dalam mengajukan gugatan aquo, sehingga tuntutan ganti rugi tersebut sangat tidak berdasar hukum untuk dikabulkan karena secara hukum biaya konsultasi/jasa hukum adalah tanggung jawab masing-masing pihak yang berperkara, sesuai kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 218/1956 tanggal 2 Februari 1956 yang menegaskan bahwa “upah pengacara/advokad harus dipikul oleh pihak yang berperkara sendiri”.

Dengan demikian sesuai ketentuan-ketentuan hukum di atas, maka tuntutan PENGUGAT mengenai ganti rugi materil dan imateril sebesar Rp. 10.100.000.000,- terhadap TERGUGAT I dalam Petitum angka 11 jelas tidak berdasar hukum untuk dikabulkan dan harus DITOLAK oleh Majelis Hakim yang terhormat.

24. Bahwa mengingat dalam lelang yang telah dilaksanakan secara sah menurut hukum tersebut Objek Jaminan telah laku terjual kepada TERGUGAT I selaku pembeli/pemenang lelang yang telah mengikuti

Halaman 31 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

proses lelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan telah membayar lunas harga Objek Jaminan yang dibelinya beserta dengan biaya dan pajak-pajaknya, maka dalam hal ini TERGUGAT I terbukti merupakan pembeli yang beritikad baik dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum sesuai ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung, sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 :

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975 :

“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.”

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 :

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.”

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996 :

“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.”

- Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tertanggal 12 September 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian IX halaman 7:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

25. Bahwa tuntutan PENGGUGAT mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (putusan serta merta/uit voerbaar bij voorraad) sebagaimana diajukan dalam Posita huruf (I) dan Petitum angka 13 secara hukum juga patut DITOLAK, karena permohonan tersebut tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, mengingat :

- Dalil-dalil PENGGUGAT tidak didasarkan pada bukti-bukti yang otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR yang menyebutkan bahwa :

Pasal 180 HIR ayat (1) :

Halaman 32 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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)



“.....maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula didalam perselisihan tentang hak milik.”landasan hukum yang kuat.”

- Tidak adanya pemberian jaminan dari PENGGUGAT, karena selain perlu adanya bukti otentik, maka setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) harus dengan penetapan sebagaimana diatur dalam angka 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil yang menyebutkan:

“Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa Jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan Putusan Serta Merta.”

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, dapatlah diketahui secara jelas bahwa permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan PENGGUGAT sama sekali tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu permohonan tersebut tidak beralasan untuk dipertimbangkan dan harus dinyatakan DITOLAK.

DALAM REKONVENSI

Bahwa pada bagian DALAM REKONVENSI ini untuk selanjutnya PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI disebut TERGUGAT REKONVENSI, TERGUGAT I KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI disebut PENGGUGAT REKONVENSI.

1. Bahwa dengan ini PENGGUGAT REKONVENSI mengajukan gugatan balik kepada TERGUGAT REKONVENSI.
2. Bahwa mohon segala dalil-dalil PENGGUGAT REKONVENSI pada bagian PENDAHULUAN dan DALAM POKOK PERKARA pada bagian DALAM KONVENSI di atas secara mutatis mutandis dianggap sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil PENGGUGAT REKONVENSI pada bagian DALAM REKONVENSI ini.
3. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian PENDAHULUAN di atas,

Halaman 33 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa TERGUGAT REKONVENSI merupakan debitur dari PENGGUGAT REKONVENSI yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit.

4. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI selaku debitur telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran pinjamannya kepada PENGGUGAT REKONVENSI sesuai dengan cara dan waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, dan walaupun sudah berulang kali diperingatkan secara lisan maupun tertulis antara lain dengan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, faktanya TERGUGAT REKONVENSI tetap tidak melakukan pembayaran atas tunggakan utang/pinjaman sehingga utang menjadi macet.
5. Bahwa oleh karena itu pada tanggal 28 Februari 2023, PENGGUGAT REKONVENSI telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan di mana dalam lelang tersebut Objek Jaminan telah laku terjual kepada PENGGUGAT REKONVENSI selaku bank yang melakukan pembelian untuk orang atau badan hukum lain yang akan ditunjuk kemudian sebagaimana dituangkan dalam Salinan Risalah Lelang No. 171/24/2023 tanggal 28 Februari 2023 yang diterbitkan oleh KPKNL Tangerang II. Adapun Objek Jaminan terjual dengan harga sebesar Rp. 1.582.000.000,- dan setelah dikurangi biaya-biaya dan pajak maka diperoleh hasil bersih lelang sebesar Rp. 1.510.785.000.000,- (satu milyar lima ratus sepuluh juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah).
6. Bahwa sebagaimana telah PENGGUGAT REKONVENSI informasikan kepada TERGUGAT REKONVENSI melalui Surat No. 0770/L/RPK/2023 tertanggal 10 Maret 2023 perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan, hasil bersih lelang atas Objek Jaminan tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI yang per tanggal 07 Maret 2021 berjumlah sebesar Rp. 1.968.202.640,97 (satu milyar sembilan ratus enam puluh delapan juta dua ratus dua ribu enam ratus empat puluh rupiah koma sembilan puluh tujuh sen), sehingga masih terdapat sisa utang sebesar Rp.457.417.640,97 (empat ratus lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh belas ribu enam ratus empat puluh koma sembilan puluh tujuh rupiah) yang tetap menjadi kewajiban yang harus dibayarkan/ dilunasi oleh TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI.
7. Adapun hingga saat ini TERGUGAT REKONVENSI belum melunasi sisa kewajiban utang sebesar Rp.457.417.640,97 (empat ratus lima puluh tujuh

Halaman 34 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

juta empat ratus tujuh belas ribu enam ratus empat puluh koma sembilan puluh tujuh rupiah) tersebut kepada PENGUGAT REKONVENSI dan perbuatan TERGUGAT REKONVENSI tersebut jelas merupakan perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang melanggar hak PENGUGAT REKONVENSI selaku kreditur.

8. Bahwa mengingat TERGUGAT REKONVENSI tidak bersedia secara sukarela menyelesaikan kewajiban utangnya kepada PENGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 457.417.640,97 (empat ratus lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh belas ribu enam ratus empat puluh koma sembilan puluh tujuh rupiah) maka dengan ini PENGUGAT REKONVENSI memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar sisa kewajiban utangnya kepada PENGUGAT REKONVENSI secara tunai dan sekaligus lunas.
9. Bahwa selain itu, tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang hingga saat ini tidak mengosongkan dan menyerahkan Objek Jaminan yang telah terjual melalui lelang dalam keadaan kosong kepada PENGUGAT REKONVENSI juga nyata-nyata melanggar/bertentangan dengan janji dan kewajiban hukum TERGUGAT REKONVENSI sebagaimana tercantum dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang menyebutkan janji untuk:

- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan :

“Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan hak tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut :

- ...
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;”

Halaman 35 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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)



- Pasal 2 point 10 Akta Pemberian Hak Tanggungan:

“Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaanya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.”

- Pasal 2 butir 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, 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 Objek 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. Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”

10. Bahwa tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang hingga saat ini tidak melakukan pembayaran atas sisa kewajiban utang kepada PENGGUGAT REKONVENSI dan tidak menyerahkan Objek Jaminan dalam keadaan

Halaman 36 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kosong kepada PENGGUGAT REKONVENSI jelas merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSI karena PENGGUGAT REKONVENSI selaku kreditur tidak dapat memutar kembali dana kredit yang belum dikembalikan/dilunasi oleh TERGUGAT REKONVENSI untuk pengembangan usahanya dan PENGGUGAT REKONVENSI selaku pembeli Objek Jaminan juga hingga saat ini tidak dapat menguasai tanah yang telah dibeli dan dibayarnya tersebut.

11. Berdasarkan fakta tersebut PENGGUGAT REKONVENSI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai TERGUGAT REKONVENSI melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.

12. Bahwa guna menjamin pemenuhan kewajiban pembayaran/pelunasan sisa utang TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI maka PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan atas asset-asset milik TERGUGAT REKONVENSI yang rinciannya akan diuraikan secara terpisah pada saat PENGGUGAT REKONVENSI mengajukan eksekusi sita jaminan terhadap asset milik TERGUGAT REKONVENSI baik sebagian atau seluruhnya

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka TERGUGAT I KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat pada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut

DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan wanprestasi.

Halaman 37 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar seluruh sisa kewajiban utangnya kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 457.417.640,97 (empat ratus lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh belas ribu enam ratus empat puluh koma sembilan puluh tujuh rupiah) secara tunai dan sekaligus lunas.
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk menyerahkan Objek Jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik No. 6487/Karang Tengah seluas 263 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 563/Karang Tengah/2010 tanggal 01 Juli 2010 yang terletak di Perumahan Departemen Keuangan RI Jalan Singgalang IV No.26 Kel. Karang Tengah, Kec. Karang Tengah, Kota Tangerang, Provinsi Banten, yang telah terjual melalui lelang, dalam keadaan kosong, baik dan lengkap berikut kunci-kuncinya kepada PENGGUGAT REKONVENSI.
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT REKONVENSI melaksanakan isi putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta benda milik TERGUGAT REKONVENSI baik yang telah ada maupun akan ada di kemudian hari, yang akan ditetapkan kemudian.
7. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara yang timbul.

atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex a quo et bono*).

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

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan barang jaminan kredit Penggugat yang dilakukan melalui Tergugat II atas permohonan dari Tergugat I berupa sebidang tanah seluas 263 meter persegi berikut bangunan sesuai SHM Nomor 648 atas nama Ismet Chrisandy (in casu Penggugat) terletak di Perumahan Departemen Keuangan RI Jalan

Halaman 38 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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)



Singgalang IV Nomor 26 Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, Provinsi Banten selanjutnya disebut "Obyek Perkara".

2. Bahwa pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* telah dilaksanakan berdasarkan ketentuan di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut "PMK No. 213 Tahun 2020"), dan telah disahkan dalam Risalah Lelang Nomor 171/24/2023 tanggal 28 Februari 2023 yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, karenanya dalil Penggugat huruf g halaman 3 mengenai pelelangan atas obyek perkara haruslah dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum adalah keliru dan patut untuk dikesampingkan.

Bahwa guna menanggapi dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang dari Tergugat II.
3. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* atau sudut pandang dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi perhatian. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh Penggugat atas kredit/pinjamannya kepada Tergugat I;
4. Bahwa sebagaimana disampaikan Penggugat di dalam gugatannya, diketahui bahwa Penggugat adalah pihak dalam Perjanjian Kredit Nomor 52 tanggal 25 April 2017 dengan jaminan berupa sebidang tanah seluas 263 meter persegi berikut bangunan sesuai SHM Nomor 648 atas nama Ismet Chrisandy (in casu Penggugat) teletak di Perumahan Departemen Keuangan RI Jalan Singgalang IV Nomor 26 Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang, Provinsi Banten
5. Bahwa faktanya, sebagaimana diakui Penggugat pada huruf c posita gugatan *a quo*, kewajiban pembayaran kredit dari Penggugat kepada

Halaman 39 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tidak dapat terlaksana akibat kesulitan ekonomi. Hal tersebut jelas membuktikan Penggugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUHPdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya dalam rangka penyelesaian hutang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam Perjanjian.

6. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPdata).
7. Bahwa menurut Penggugat, Tergugat II dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena lelang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku
8. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*). Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan itikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas wanprestasi yang telah dilakukannya. Oleh karena itu, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim
9. Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas permintaan Saudara Erika Elsyse selaku Vice President dan Lo Synthia Sutanto selaku Associate Officer PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I), sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor 5094/LLG/RPK/2022 tanggal 12 Desember 2022 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Closed Bidding*) dan Pengantar Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
10. Bahwa pelelangan tersebut dilakukan guna melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang mengatur bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, PT Bank Central Asia, Tbk. (*in casu* Tergugat I) selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek perkara *a quo*.

Halaman 40 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

11. Bahwa sehubungan dengan permohonan lelang dari Penjual/Pemohon Lelang PT Bank Central Asia, Tbk. (in casu Tergugat I) melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 5094/LLG/RPK/2022 tanggal 12 Desember 2022 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Closed Bidding*) dan Pengantar Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Tergugat II melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang dimaksud;
12. Bahwa permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang dimohonkan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang dipersyaratkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Berdasarkan alasan tersebut Tergugat II tidak boleh menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang hal ini sesuai dengan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
13. Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara a quo, oleh Saudara Erika Elsyé selaku Vice President dan Lo Synthia Sutanto selaku Associate Officer PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I), melampirkan Surat Pernyataan Nomor tertanggal 12 Desember 2022. Adapun isi pernyataan dimaksud antara lain adalah bahwa PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I) akan mengupayakan penyelesaian kredit debitur yang telah dinyatakan wanprestasi dengan melakukan penjualan jaminan (Objek Hak Tanggungan) secara lelang melalui KPKNL sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap agunan yang terlampir pada surat pernyataan tersebut, yaitu Ismet Chrisandy (*in casu* Penggugat).
14. Bahwa berdasarkan surat pernyataan tersebut di atas Saudara Erika Elsyé selaku Vice President dan Lo Synthia Sutanto selaku Associate Officer PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I) menyatakan bahwa obyek yang akan dilelang (*in casu* obyek perkara) tidak terdapat gugatan terkait kepemilikan atas obyek dimaksud;

Halaman 41 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

15. Bahwa berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

"Penjual bertanggungjawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang;*
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;*
- c. keabsahan syarat lelang tambahan;*
- d. keabsahan Pengumuman Lelang;*
- e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;*
- f. kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;*
- g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;*
- h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;*
- i. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;*
- j. penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;*
- k. gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*
- l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h".*

16. Bahwa surat permohonan lelang dari Tergugat I telah dilampiri dengan dokumen persyaratan lelang di antaranya yaitu surat-surat peringatan kepada debitur (in casu Penggugat) yaitu Surat Peringatan I nomor 1792 P/OKD/2021 tanggal 05 Juli 2021 perihat Peringatan I (Pertama), Surat Peringatan II nomor 2094/L/RPK/2021 tanggal 3 September 2021 perihat Surat Peringatan II (Kedua), dan Surat Peringatan III nomor 2481/L/RPK/2021 tanggal 07 Oktober 2021 perihat Surat Peringatan III (Ketiga);

17. Bahwa berdasarkan surat-surat peringatan tersebut menunjukkan pihak kreditur (in casu Tergugat I) telah memberikan surat peringatan kepada debitur (in casu Penggugat) untuk menyelesaikan hutangnya, namun debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya;

Halaman 42 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan atas obyek perkara *a quo* telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan surat nomor 0217/L/RPK/2023 tanggal 25 Januari 2023 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi;
19. Bahwa lelang eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan atas obyek perkara telah diumumkan sebanyak 2 (dua) kali masing-masing melalui selebaran sebagai pengumuman lelang pertama pada tanggal 30 Januari 2023, dan melalui surat kabar harian sebagai pengumuman lelang kedua yaitu koran Kabar Banten tanggal 14 Februari 2023;
20. Bahwa pelaksanaan pengumuman lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:
"Pelaksanaan lelang wajib didahului Pengumuman Lelang"
21. Bahwa berdasarkan pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:
"Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. *pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;*
 - b. *jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;*
 - c. *pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;*
 - d. *pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan*
 - e. *pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang."*
22. Bahwa terhadap obyek perkara dilaksanakan penjualan lelang dengan Harga Limit sebesar Rp1.582.000.000,00 (satu milyar lima ratus delapan puluh dua juta rupiah);
23. Bahwa penetapan Harga Limit merupakan kewenangan dari PT BCA, Tbk. selaku Penjual (in casu Tergugat I) sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 47 ayat (1):

Halaman 43 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

"Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit" dan Pasal 47 ayat (2): "Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1)";

24. Bahwa PT BCA, Tbk. selaku Penjual (*in casu* Tergugat I) telah menyampaikan Surat Pernyataan Harga Limit tertanggal 12 Desember 2022 yang di dalamnya dinyatakan bahwa penetapan Harga Limit untuk obyek perkara yang dilelang sebesar Rp1.582.000.000,00 (satu milyar lima ratus delapan puluh dua juta rupiah) adalah berdasarkan laporan penilaian penilai independen dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan dengan laporan penilaian nomor 01488/2.0027-00/PI/07/0386/1/XI/2022 tanggal penilaian 21 November 2022. Di mana di dalam laporan penilaian tersebut tercantum Nilai Pasar obyek perkara sebesar Rp1.582.000.000,- dan Nilai Likuidasi sebesar Rp396.000.000,-

25. Bahwa penetapan harga limit lelang telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 48:

"Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1): ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

- a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;*
- b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau*
- c. harga perkiraan sendiri."*

26. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 51:

"Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi."

27. Bahwa Tergugat II dalam pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa perkara *a quo* telah sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh ketentuan lelang dan berkas permohonan lelang dimaksud telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan, sehingga secara administratif sudah lengkap dan telah memenuhi persyaratan formal untuk proses lelang. Oleh karena itu, pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap obyek perkara telah sesuai dengan prosedur/hukum yang

Halaman 44 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku, sehingga tidak ada satu pun Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dalam proses pelaksanaan lelang.

28. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang dengan tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku merupakan dalil yang salah, tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ngada, sehingga sudah sepantasnya seluruh dalil dan alasan Penggugat ditolak.
29. Bahwa kedudukan Tergugat II dalam lelang tersebut adalah sebagai perantara lelang melalui pejabat lelang, dan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
30. Bahwa Penjualan lelang dilakukan menurut Undang- undang lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3)jjs. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.
31. Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 100 dengan tegas menyatakan

"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

Ketentuan ini sejalan dengan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 213/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan".

32. Bahwa dengan demikian terhadap lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Maka Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat II mohon :
kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk memutuskan dengan diktum sebagai berikut

Halaman 45 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor: RL-171/24/2023 tanggal 28 Februari 2023 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nik : 3173060408750006 atas nama Ismet Chrisandy, yang selanjutnya disebut bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Peringatan II (kedua) dari pihak PT. Bank Central Asia tanggal 3 September 2021, yang selanjutnya disebut bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan dari pihak PT. Bank Central Asia tanggal 10 Maret 2023, yang selanjutnya disebut bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari pihak PT. Bank Central Asia tanggal 19 Agustus 2022, yang selanjutnya disebut bukti P-4;
5. Fotokopi Pemberitahuan Pencatatan Blokir dari KPKNL Kota Tangerang tanggal 30 Maret 2022, yang selanjutnya disebut bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Permohonan Pemblokiran SHM tanggal 20 Januari 2022, yang selanjutnya disebut bukti P-6;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 52 Tanggal 25 April 2017, yang selanjutnya disebut bukti T.I-1;

Halaman 46 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 6487, yang selanjutnya disebut bukti T.I-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3412/2017, yang selanjutnya disebut bukti T.I-3a;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 302/2017, yang selanjutnya disebut bukti T.I-3b;
5. Fotokopi Surat Peringatan I (pertama) dari pihak PT. Bank Central Asia tanggal 5 Juli 2021, yang selanjutnya disebut bukti T.I-4a;
6. Fotokopi Surat Peringatan II (kedua) dari pihak PT. Bank Central Asia tanggal 3 September 2021, yang selanjutnya disebut bukti T.I-4b;
7. Fotokopi Surat Peringatan III (ketiga) dari pihak PT. Bank Central Asia tanggal 7 Oktober 2021, yang selanjutnya disebut bukti T.I-4c;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari pihak PT. Bank Central Asia tanggal 19 Agustus 2022, yang selanjutnya disebut bukti T.I-5a;
9. Fotokopi Bukti Tanda Terima Surat Nomor 2235/L/RPK/2022 Tanggal 19 Agustus 2022, yang selanjutnya disebut bukti T.I-5b;
10. Fotokopi Surat Nomor 0217/L/RPK/2022 Tanggal 25 Januari 2023 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang untuk lelang tanggal 28 Februari 2023, yang selanjutnya disebut bukti T.I-6a;
11. Fotokopi Bukti Tanda Terima Surat Nomor 0217/L/RPK/2022 Tanggal 28 Februari 2023, yang selanjutnya disebut bukti T.I-6b;
12. Fotokopi Salinan Risalah Lelang No.171/24/2023 tertanggal 28 Februari 2023, yang selanjutnya disebut bukti T.I-7;
13. Fotokopi Surat Pernyataan Pembelian Buat Orang Lain Nomor 77, yang selanjutnya disebut bukti T.I-8;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan dari pihak PT. Bank Central Asia tanggal 10 Maret 2023, yang selanjutnya disebut bukti T.I-9;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-4a, T.I-4b, T.I-4c, T.I-5a, T.I-5b, T.I-6a, T.I-6b, T.I-8, T.I-9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

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

1. Fotokopi Surat Permohonan Lelang dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk.) Nomor 5094/LLG/RPK/2022 tanggal 12 Desember 2022

Halaman 47 dari 84

Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Closed Bidding) dan Pengantar SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya disebut bukti T.II-1;

2. Fotokopi Surat Keterangan Hutang dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk.) tertanggal 12 Desember 2022, yang selanjutnya disebut bukti T.II-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk.) tertanggal 12 Desember 2022, yang selanjutnya disebut bukti T.II-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Penetapan harga limit lelang dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk.) tertanggal 12 Desember 2022, yang selanjutnya disebut bukti T.II-4
5. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Tergugat II Nomor: S-158/KNL.0603/2023 tanggal 17 Januari 2023, yang selanjutnya disebut bukti T.II-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 3412/2017 tanggal 18 Mei 2017, yang selanjutnya disebut bukti T.II-6;
7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 302/2017 tanggal 05 Mei 2017. yang selanjutnya disebut bukti T.II-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 6487/Karang Tengah, yang selanjutnya disebut bukti T.II-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 9379/2023 tanggal 16 Februari 2023, yang selanjutnya disebut bukti T.II-9;
10. Fotokopi Surat Peringatan/Somasi I dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk.) kepada Penggugat Nomor 1792 P/OKD/ 2021 tanggal 05 Juli 2021, yang selanjutnya disebut bukti T.II-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan/Somasi II dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk.) kepada Pengguga No. 2094/L/RPK/2021 tanggal 3 September 2021, yang selanjutnya disebut bukti T.II-11;
12. Fotokopi Surat Peringatan/Somasi III dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk.) kepada Penggugat No. 2481/L/RPK/2021 tanggal 07 Oktober 2021, yang selanjutnya disebut bukti T.II-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang dari Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk.) kepada Penggugat Nomor No. 0217/L/RPK/2023 tanggal 25 Januari 2023, yang selanjutnya disebut bukti T.II-13;

Halaman 48 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

14. Fotokopi Pengumuman Lelang Pertama melalui selebaran yang diumumkan oleh Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk.), yang selanjutnya disebut bukti T.II-14;
15. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua melalui surat kabar Harian "Kabar Banten" yang diumumkan oleh Tergugat I (PT Bank Central Asia, Tbk.) tanggal 14 Februari 2023, yang selanjutnya disebut bukti T.II-15;
16. Fotokopi Laporan Pemeriksaan dan Penilaian Atas Tanah dan Bangunan (in casu obyek perkara) nomor 01488/2.0027-00/PI/07/0386/1/XI/2022 tanggal 29 November 202. yang selanjutnya disebut bukti T.II-16;
17. Fotokopi Risalah Lelang No. 171/24/2023 tanggal 28 Februari 2023. yang selanjutnya disebut bukti T.II-17;
18. Fotokopi Surat kuasa nomor 0226/ST/DIR/2023 tanggal 22 Februari 2023, yang selanjutnya disebut bukti T.II-18;
19. Fotokopi Akte Notaris nomor 77 tanggal 27 Februari 2023 tentang Surat Pernyataan Pembelian Buat Orang Lain (Acte de Command), yang selanjutnya disebut bukti T.II-19;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II-6, T.II-7, T.II-8, T.II-10, T.II-11, T.II-12, T.II-13, T.II-16 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 18 Juli 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, masing - masing telah mengajukan Duplik tanggal 25 Juli 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat terhadap obyek perkara pada hari Jumat. tanggal 24 Agustus 2023; yang mana hasil pemeriksaannya selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tanggal 10 Oktober 2023

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;

Halaman 49 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 25 April 2017, PENGGUGAT meminjam dana kredit pada TERGUGAT I sebesar Rp 1.650.000.000,- (Satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan angsuran pengembalian sekitar Rp 16.500.000,- (Enam belas juta lima ratus ribu rupiah) per bulan (pada awal perjanjian), dan selanjutnya menjadi sekitar Rp. 17.200.000,- (Tujuh belas juta dua ratus ribu rupiah) per bulan, selama 12 tahun 6 bulan hingga tanggal 25 Oktober 2029 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 52 tanggal 25 April 2017, yang dibuat dihadapan Notaris WIDODO BUDIDARMO, SH., M.Kn.;
- Bahwa guna menjamin pelunasan pinjaman tersebut, PENGGUGAT meletakkan jaminan atas harta benda tak bergerak berupa tanah & bangunan Rumah tinggal, SHM No. 648 an. Ismet Chrisandy (PENGGUGAT), terletak di Perumahan Departemen Keuangan RI Jalan Singgalang IV No. 26, Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang;
- Bahwa pada awalnya angsuran PENGGUGAT pada TERGUGAT I berjalan lancar-lancar saja. Namun ketika memasuki akhir tahun 2020, tiba-tiba pekerjaan sehari-hari PENGGUGAT di sektor ALKES (Alat-alat Kesehatan) mengalami kelesuan yang berdampak langsung pada tersendatnya angsuran PENGGUGAT pada TERGUGAT I hingga memasuki tahun 2021 tepatnya bulan September 2021, PENGGUGAT benar-benar sudah tidak mampu lagi membayar angsuran kepada TERGUGAT I. Belakangan diketahui ternyata kesulitan ekonomi itu disebabkan oleh dampak ekonomi nasional Covid 19 yang tidak dapat dihindari;
- Bahwa kesulitan yang dialami oleh PENGGUGAT, diketahui dan dimaklumi oleh TERGUGAT I bahkan diwajibkan kepadanya untuk menyelamatkan kredit pinjaman PENGGUGAT sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Hal itu dibuktikan dengan adanya program bantuan penyelamatan kredit yang ditawarkan TERGUGAT I berupa restrukturisasi pinjaman, namun program yang ditawarkan tidak diambil oleh PENGGUGAT sebab dirasa kurang tepat

Halaman 50 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan lebih berat, karena lebih tinggi bunganya dan lebih lama waktunya;

- Bahwa yang sangat mengecewakan PENGUGAT, ketika PENGUGAT mengajukan permohonan penghapusan bunga, denda, dan ongkos lainnya sesuai ketentuan Pasal 66, 67 dan 68 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Aset Kualitas Bank Umum dan atau ketentuan KUUHPerdata Pasal 1244 – 1245 dan seterusnya, guna menyelamatkan kondisi pinjamannya. Namun ditolak oleh TERGUGAT I; Malah PENGUGAT merasa dipersalahkan oleh TERGUGAT I atas adanya kondisi ekonomi Covid 19 tersebut. Hal itu dibuktikan dengan adanya upaya yang dilakukan oleh TERGUGAT I untuk mengakhiri Perjanjian Kredit lebih awal dengan dimintanya PENGUGAT untuk segera melunasi dan menyelesaikan kredit pinjamannya seketika dan sekaligus melalui Surat Peringatan I tanggal 05 Juli 2021 dan terakhir Surat Peringatan III tanggal 30 September 2021, yang kalau tidak dituruti diancam jaminan akan dilelang. Padahal Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT baru berakhir pada tanggal 25 Oktober 2029;
- Bahwa tindakan Somasi (Surat Peringatan) yang dilakukan TERGUGAT I terhadap PENGUGAT, tidak melanggar ketentuan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 852/K/Sip/1972 yang amar putusannya menyatakan, "Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (sominasi)....dst", dan Putusan Mahkamah Konstitusi RI Nomor 18/PUU-XVII/2019 menyatakan, "Cidera janji harus didasarkan pada kesepakatan kedua pihak antara debitur dan kreditur atau atas dasar upaya hukum (gugatan ke Pengadilan) yang menentukan telah terjadinya cidera janji". Menurut putusan Mahkamah Agung RI tersebut, SOMASI seharusnya dilayangkan oleh Juru Sita Pengadilan, bukan dilakukan sepihak oleh TERGUGAT I. Sedang PENGUGAT tidak pernah menerima Somasi dari Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang sebagai bukti adanya wanprestasi yang dilakukan PENGUGAT dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan TERGUGAT I. Dengan demikian, TERGUGAT I terbukti telah melakukan perbuatan melanggar hukum dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit terkait somasi & wanprestasi terhadap PENGUGAT;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 14 Mei 2022, TERGUGAT I kembali secara sepihak dan sewenang-wenang melakukan permohonan pendaftaran lelang pada TERGUGAT II atas jaminan kredit milik PENGUGAT untuk selanjutnya dilelang melalui pelelangan umum, terakhir pada tanggal 28

Halaman 51 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

Februari 2023;

Menurut ketentuan Pasal 6 UU HAK TANGGUNGAN jo. Pasal 26 Peraturan Menteri Keuangan No.213/PMK.06/2020, permohonan pendaftaran lelang pada TURUT TEGUGAT mensyaratkan adanya dokumen kelengkapan yang antara lain dokumen mengenai adanya Somasi dan penetapan wanprestasi terhadap PENGUGAT. Sedangkan PENGUGAT tidak pernah menerima Somasi dan dinyatakan wanprestasi sesuai ketentuan hukum sebagaimana diuraikan PENGUGAT dalam huruf f di atas. Hal tersebut membuktikan, bahwa pendaftaran lelang yang dilakukan pada bulan Mei 2022 adalah cacat hukum. Sehingga dengan demikian, lelang tanggal 28 Februari 2023 haruslah dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum;

- Bahwa menurut PENGUGAT, tindakan-tindakan TERGUGAT I tersebut dalam huruf e, f, g di atas adalah tindakan sewenang-wenang yang merupakan perbuatan-perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGUGAT;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.
- Bahwa terhadap dalil-dalil PENGUGAT dalam Posita yang menjelaskan latar belakang hubungan hukum utang piutang, terjadinya wanprestasi dan proses lelang eksekusi hak tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet di antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, telah TERGUGAT I tanggap dan jelaskan melalui dalil-dalil Pendahuluan angka 1 s/d 15 di atas, dan TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGUGAT yang tidak sesuai dengan fakta-fakta sebagaimana telah TERGUGAT I sampaikan dalam dalil Pendahuluan angka 1 s/d 15 di atas.
- Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PENGUGAT dalam Posita huruf (e) dan (h) yang intinya menyatakan bahwa PENGUGAT mengajukan permohonan penghapusan bunga, denda dan ongkos lainnya sesuai ketentuan Pasal 66, 67 dan 68 Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dan/atau ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata guna menyelamatkan kondisi pinjamannya namun ditolak oleh TERGUGAT I serta TERGUGAT I mengakhiri perjanjian kredit lebih awal dan meminta pelunasan pembayaran padahal Perjanjian Kredit baru berakhir pada 25 Oktober 2029.

Adapun alasan penolakan TERGUGAT I terhadap dalil PENGUGAT

Halaman 52 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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)



tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa perlu diketahui, bahwa Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang dirujuk oleh PENGGUGAT dalam Posita Gugatannya tersebut faktanya telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan diterbitkannya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum ("POJK 40/POJK.03/2019"), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 76 POJK 40/POJK.03/2019 yang menyatakan demikian :

"Pada saat Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 202, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5354);
- b. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 14/POJK.03/2018 tentang Penilaian Kualitas Bank Umum untuk Mendorong Pertumbuhan Sektor Perumahan dan Peningkatan Devisa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 136, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6239);
- c. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/68/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Cadangan;
- d. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum; dan
- e. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 4/241/UPPK/PK tentang Overdraft karena Bunga/Bea Materai Tanda Bukti Pemberian Kredit, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku."

Dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT yang merujuk/mengacu pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (vide Pasal 66, 67 dan 68) yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku tersebut jelas tidak layak lagi untuk dipertimbangkan dan oleh karenanya sepatutnya DITOLAK oleh Majelis Hakim yang terhormat.

2. Bahwa dalil PENGGUGAT yang memohon penghapusan bunga, denda dan ongkos lainnya dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1244 jo. Pasal 1245 KUHPerdara yang mengatur tentang keadaan memaksa (overmacht) faktanya tidak berdasar hukum dan tidak relevan, sebab

Halaman 53 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam permasalahan kredit macet aquo jelas-jelas TIDAK ADA keadaan memaksa (overmacht) yang dapat menjadi alasan untuk menghapuskan bunga, denda dan ongkos lainnya.

Bahwa keadaan memaksa yang menurut PENGUGAT terjadi karena pekerjaan sehari-hari PENGUGAT di sektor ALKES (alat-alat kesehatan) tiba-tiba mengalami kelesuan (vide Posita huruf c) bukanlah jenis keadaan memaksa absolut dimana objek yang diperjanjikan (Utang Piutang) menjadi musnah. Andai kata memang usaha PENGUGAT di sektor ALKES mengalami kelesuan, hal tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa (overmacht) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdato dan tidak dapat dijadikan alasan bagi debitor/PENGUGAT untuk tidak memenuhi prestasinya, karena sebagai debitor prestasi pokok yang harus dipenuhinya/diberikan kepada TERGUGAT I sebagai kreditor adalah pembayaran/cicilan utangnya, bukan usaha alat-alat kesehatannya itu. Artinya, jika usaha PENGUGAT di sektor alat-alat kesehatan mengalami kelesuan/penurunan, debitor/PENGUGAT tetap berkewajiban mencari sumber-sumber pendapatan yang lain demi kelangsungan pemenuhan kewajiban-kewajibannya kepada pihak lain, dalam hal ini TERGUGAT I.

Oleh karena itu jelas tidak relevan dan tidak berdasar hukum sama sekali tuntutan PENGUGAT yang meminta TERGUGAT I untuk menghapus seluruh bunga, denda dan ongkos lainnya dengan alasan adanya keadaan memaksa sebagaimana Pasal 1244 jo. Pasal 1245 KUHPerdato.

Selain itu, dalil PENGUGAT yang mendasarkan pada Pasal 1244 jo. Pasal 1245 KUH Perdata juga tidak relevan dengan dasar hukum diajukannya gugatan aquo yaitu Perbuatan Melawan Hukum (vide Pasal 1365 KUH Perdata), sebab Pasal 1244 jo. Pasal 1245 KUH Perdata terkait erat dengan Pasal 1243 KUH Perdata yang mengatur wanprestasi bukan Perbuatan Melawan Hukum.

3. Terlebih faktanya, pembebanan bunga, denda dan ongkos lainnya atas pemberian fasilitas kredit dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT merupakan hal yang sudah diketahui dan disepakati bersama oleh PENGUGAT dari TERGUGAT I sejak awal mengadakan hubungan utang piutang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 jo. Pasal 3 jo. Pasal 5 Perjanjian Kredit, sehingga keberatan PENGUGAT saat ini atas

Halaman 54 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



pembebanan bunga, denda dan ongkos lainnya jelas tidak beralasan dan patut DITOLAK.

4. Lagipula, tidak ada satu pun ketentuan hukum yang mengatur dan/atau mewajibkan bank/TERGUGAT I untuk memberikan dan/atau memenuhi permintaan debitur terkait penghapusan bunga, denda dan ongkos lainnya, karena penghapusan tersebut faktanya bersifat kebijakan, bukan keharusan/kewajiban.

Dengan demikian jelas sangat keliru dalil PENGUGAT yang menyatakan tindakan TERGUGAT I yang menolak memberikan penghapusan bunga, denda dan ongkos lainnya atas kredit macet PENGUGAT adalah perbuatan melawan hukum, sehingga sudah sepatutnya dalil PENGUGAT yang keliru dan tidak berdasar hukum tersebut DITOLAK oleh Majelis Hakim yang terhormat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka tuntutan PENGUGAT yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum serta menghukum TERGUGAT I menghapus seluruh bunga, denda dan ongkos lainnya serta menjadwalkan kembali pinjaman PENGUGAT melalui Perjanjian Baru dengan penghapusan seluruh bunga, denda dan ongkos lainnya serta menyatakan pinjaman PENGUGAT kepada TERGUGAT hanya sebesar Rp.1.295.116.975,- sebagaimana dalam Petitum angka 1, 7, 8 dan 9 jelas harus DITOLAK, karena selain tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, tuntutan demikian juga nyata-nyata tidak dapat dijalankan karena :

- (1) bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebab dalam hal ini tidak ada unsur kesepakatan dari pihak TERGUGAT I untuk membuat perjanjian baru dengan ketentuan penghapusan bunga, denda dan ongkos lainnya;
 - (2) Utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I sudah dibayar dari hasil penjualan Objek Jaminan melalui lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 28 Februari 2023, sehingga saat ini sisa kewajiban utang PENGUGAT kepada TERGUGAT I adalah sebesar Rp. 457.417.640,97 (empat ratus lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh belas ribu enam ratus empat puluh koma Sembilan puluh tujuh rupiah).
5. Bahwa keberatan PENGUGAT terkait TERGUGAT I mengakhiri perjanjian kredit lebih awal dan meminta pelunasan pembayaran

Halaman 55 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padahal Perjanjian Kredit baru berakhir pada 25 Oktober 2029 faktanya juga merupakan keberatan yang tidak beralasan, sebab :

Sejak awal mengadakan hubungan utang piutang PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah sepakat untuk mengatur dalam Pasal 10.1.

Perjanjian Kredit ketentuan terkait konsekuensi hukum dari terjadinya Kejadian Kelalaian / perbuatan wanprestasi, antara lain sebagai berikut:

“Menyimpang dari ketentuan pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh utang debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini:

- a. Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
- b. dst.”

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 10.1. Perjanjian Kredit sebagaimana dikutip di atas, maka jelas para pihak telah sepakat bahwa TERGUGAT I berhak untuk menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan meminta pembayaran lunas seluruh utang apabila debitor/PENGUGAT lalai untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, yaitu sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 5.1. Perjanjian Kredit yang mengatur bahwa Pembayaran Utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan secara berturut-turut tanpa terputus dalam jangka waktu 150 (seratus limapuluh) bulan sejak tanggal Realisasi Fasilitas Kredit sesuai dengan lampiran Daftar Angsuran.

Mengingat faktanya PENGUGAT telah lalai membayar utang sesuai ketentuan Pasal 5.1. Perjanjian Kredit, karena sejak sejak Maret 2021 PENGUGAT mulai lalai/menunggak kewajiban pembayaran membayar angsuran utang kepada TERGUGAT I (sebagaimana telah diakui oleh PENGUGAT dalam Posita

Halaman 56 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

Gugatan huruf c), maka tindakan TERGUGAT I yang menghentikan Perjanjian Kredit dan meminta pelunasan seluruh utang kepada PENGGUGAT jelas terbukti sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 10.1 Perjanjian Kredit, dan karenanya tindakan tersebut jelas BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

Berdasarkan fakta hukum tersebut maka tuntutan PENGGUGAT dalam Petitum angka 5 yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan pemutusan sepihak Perjanjian Kredit oleh TERGUGAT I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum jelas terbukti tidak berdasar hukum untuk dikabulkan dan harus DITOLAK.

- Bahwa tidak benar sehingga TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita huruf (f) dan (h) yang intinya menyatakan TERGUGAT I terbukti telah melakukan perbuatan melanggar hukum dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit terkait somasi dan wanprestasi terhadap PENGGUGAT karena berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 852/K/Sip.1972 dan Putusan Mahkamah Konstitusi RI No. 18/PUU-XVII/2019 bahwa somasi harus dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan dan wanprestasi harus didasarkan pada kesepakatan kedua pihak antara debitur dan kreditur sedangkan PENGGUGAT tidak pernah menerima somasi dari jurusita Pengadilan Negeri Tangerang sebagai bukti adanya wanprestasi yang dilakukan PENGGUGAT.

Adapun alasan penolakan TERGUGAT I terhadap dalil PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut :

- Bahwa hukum perikatan/perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata merupakan ketentuan hukum yang bersifat terbuka, yang artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dengan ketentuan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam hal ini terdapat asas kebebasan berkontrak yang tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang berhubungan dengan asas konsensualisme sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Bahwa dalam kaitannya dengan permasalahan hukum aquo, faktanya sejak awal mengadakan hubungan utang piutang PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah saling sepakat dan mengatur hal-hal/peristiwa yang termasuk sebagai Kejadian Kelalaian (wanprestasi) dalam hubungan

Halaman 57 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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)



utang piutang aquo beserta dengan akibat hukumnya, yakni sebagaimana dituangkan dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit, yang mengatur demikian :

• **Pasal 10.1 Perjanjian Kredit:**

“Menyimpang dari ketentuan pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh utang debitor kepada BCA harus dibayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini :

a. Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.

b. dst.”

• **Pasal 10.2 Perjanjian Kredit:**

“Apabila DEBITOR berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan DEBITOR lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian DEBITOR, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.”

Bahwa secara hukum ketentuan Perjanjian Kredit yang dibuat dan disepakati di antara PENGUGAT dan TERGUGAT I tersebut di atas berlaku sebagai *lex specialis* yang mengikat PENGUGAT dan TERGUGAT I selayaknya undang-undang sesuai Asas Pacta Sunt Servanda dan Pasal 1338 KUH Perdata.

Dengan demikian, mengacu pada Pasal 10 Perjanjian Kredit sebagaimana dikutip di atas, maka terbukti bahwa sejak awal sudah ada kesepakatan di antara PENGUGAT selaku debitor dan TERGUGAT I selaku kreditor terkait hal-hal apa saja yang termasuk sebagai perbuatan cidera janji/wanprestasi, diantaranya yaitu

Halaman 58 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



kelalaian debitor/ PENGGUGAT untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dan kelalaian tersebut cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu pembayaran utang oleh debitor, tanpa perlu dibuktikan dengan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.

Bahwa ketentuan Pasal 10 Perjanjian Kredit yang dibuat dan disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I tersebut juga nyata-nyata sejalan dengan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa :

“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.”

Dengan demikian, mengacu pada Pasal 10 Perjanjian Kredit, maka terbukti bahwa tindakan TERGUGAT I yang menyatakan b 9 PENGGUGAT wanprestasi berdasarkan fakta telah lewatnya waktu pembayaran angsuran utang tanpa ada somasi dari jurusita pengadilan BUKANLAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM, melainkan justru tindakan yang berdasar hukum kuat dan sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 10.1 dan Pasal 10.2 Perjanjian Kredit.

Oleh karena itu, dalil/tuntutan PENGGUGAT dalam Posita huruf (f) dan (h) serta Petitum angka 4 yang menyatakan TERGUGAT I melakukan perbuatan melanggar hukum terkait somasi dan wanprestasi dan meminta Majelis Hakim untuk menyatakan penetapan wanprestasi oleh TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum jelas terbukti merupakan dalil/tuntutan yang tidak berdasar hukum dan nyata-nyata bertentangan dengan Pasal 10 Perjanjian Kredit, sehingga sudah sepatutnya DITOLAK.

- Bahwa meskipun berdasarkan Pasal 10 Perjanjian Kredit, kelalaian debitor/PENGUGAT TIDAK WAJIB dibuktikan dengan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita, namun atas dasar itikad baik TERGUGAT I tetap memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada PENGUGAT sebagai upaya untuk mengingatkan PENGUGAT agar

Halaman 59 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



segera melaksanakan kewajibannya membayar utang.

Pemberian Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali tersebut faktanya juga sejalan dengan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang menyebutkan "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu,...", sehingga surat-surat peringatan yang disampaikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT jelas terbukti sah secara hukum.

Berdasarkan fakta hukum tersebut maka dalil/tuntutan PENGGUGAT dalam Posita huruf (f) dan (h) serta Petitum angka 3 dan 10 yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan somasi dan segala bentuk surat menyurat dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum jelas terbukti tidak benar dan tidak berdasar hukum untuk dikabulkan, sehingga harus DITOLAK.

- Bahwa meskipun telah ditegur/diingatkan dengan Surat Peringatan sampai sebanyak 3 (tiga) kali, faktanya PENGGUGAT tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang kepada TERGUGAT I. Hal ini membuktikan secara terang dan nyata bahwa PENGGUGAT telah wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit.
- Bahwa tidak benar sehingga TERGUGAT I menolak secara tegas dalil PENGGUGAT dalam Posita huruf (g) dan (h) yang intinya menyatakan lelang tanggal 28 Februari 2023 haruslah dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum karena tidak memenuhi persyaratan dokumen adanya somasi dari jurusita pengadilan yang menyatakan penetapan wanprestasi terhadap PENGGUGAT.
- Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam dalil angka 20 di atas, PENGGUGAT telah terbukti wanprestasi karena lalai melakukan pembayaran angsuran utang kepada TERGUGAT I sesuai ketentuan Pasal 5.1. Perjanjian Kredit, dan sesuai ketentuan Pasal 10.1 dan Pasal 10.2. Perjanjian Kredit bahwa dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian PENGGUGAT, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita pengadilan sebagaimana secara keliru didalilkan oleh PENGGUGAT.
- Bahwa mengingat PENGGUGAT terbukti telah wanprestasi sehingga kredit PENGGUGAT telah masuk dalam kolektabilitas macet, maka TERGUGAT I selaku kreditur pemegang hak tanggungan secara hukum

Halaman 60 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



jelas berhak untuk mengajukan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan/Objek Jaminan guna memperoleh pembayaran atas tunggakan utang PENGUGAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 jis. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan jis. Pasal 10.3. Perjanjian Kredit jis. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan jis. Pasal 2 Poin 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang mengatur sebagai berikut :

- **Pasal 6 UU Hak Tanggungan :**
“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”.
- **Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan :**
“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. ... dst”
- **Pasal 10.3 Perjanjian Kredit**
“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.2 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditor untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap Agunan berdasarkan dokumen agunan”

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan :

“Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan hak tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang

Halaman 61 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut :

- Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji;
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;"

• Pasal 2 butir 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan :

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, 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 Objek 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. Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut"

Mengacu pada ketentuan hukum tersebut di atas, maka terbukti tindakan TERGUGAT I yang mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan dalam rangka memperoleh pembayaran/penyelesaian atas tunggakan utang PENGUGAT yang telah macet sejak bulan 30 September 2021 adalah BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, melainkan justru tindakan TERGUGAT I tersebut telah dilakukan atas dasar hukum yang kuat dan sudah sesuai dengan peraturan perundang-

Halaman 62 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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)



undangan yang berlaku.

Selanjutnya, mengingat lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Jaminan telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, yang dibuktikan dengan telah dapat diterimanya permohonan dan dilaksanakannya lelang tersebut oleh KPKNL Tangerang II selaku Kantor Lelang Negara, maka hal ini membuktikan bahwa lelang tersebut adalah sah secara hukum dan oleh karenanya tidak dapat dibatalkan, sesuai kaidah hukum sebagai berikut:

- Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020:
"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan."
- Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100 :
"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."

Berdasarkan kaidah hukum tersebut di atas, maka dalil-dalil dan tuntutan PENGUGAT dalam Petitum angka 6 yang menyatakan pendaftaran dan pelaksanaan lelang tidak sah serta meminta Majelis Hakim untuk menyatakan lelang tanggal 28 Februari 2023 adalah cacat hukum dan batal demi hukum jelas terbukti tidak benar sehingga harus DITOLAK.

- Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta hukum tersebut di atas telah terbukti secara nyata bahwa tindakan-tindakan TERGUGAT I yang dipermasalahkan oleh PENGUGAT, yakni terkait dengan penetapan wanprestasi, penyampaian surat peringatan/somasi tanpa melalui jurusita pengadilan, pengakhiran Perjanjian Kredit, penagihan untuk melunasi seluruh utang serta pengajuan dan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan untuk memperoleh pembayaran atas tunggakan utang PENGUGAT, seluruhnya telah TERGUGAT I laksanakan atas dasar hukum yang kuat dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dalam hal ini TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PENGUGAT.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut

- Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
- Bahwa dapat Tergugat II sampaikan, pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II adalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Halaman 63 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas permintaan Saudara Erika Elsyse selaku Vice President dan Lo Synthia Sutanto selaku Associate Officer PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I), sesuai dengan Surat Permohonan Lelang Nomor 5094/LLG/RPK/2022 tanggal 12 Desember 2022 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Closed Bidding*) dan Pengantar Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;

- Bahwa pelelangan tersebut dilakukan guna melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang mengatur bahwa Kreditor Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie*. Dengan demikian, PT Bank Central Asia, Tbk. (in casu Tergugat I) selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek perkara a quo.
- Bahwa sehubungan dengan permohonan lelang dari Penjual/Pemohon Lelang PT Bank Central Asia, Tbk. (in casu Tergugat I) melalui Surat Permohonan Lelang Nomor 5094/LLG/RPK/2022 tanggal 12 Desember 2022 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (*Closed Bidding*) dan Pengantar Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, Tergugat II melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan dalam surat permohonan lelang dimaksud;
- Bahwa permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang dimohonkan oleh Tergugat I telah disertai dengan surat dan dokumen yang dipersyaratkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang. Berdasarkan alasan tersebut Tergugat II tidak boleh menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan lelang hal ini sesuai dengan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:
"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang".
- Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas obyek perkara a quo, oleh Saudara Erika Elsyse selaku Vice President dan Lo Synthia Sutanto selaku Associate Officer PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I), melampirkan Surat Pernyataan Nomor tertanggal

Halaman 64 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

12 Desember 2022. Adapun isi pernyataan dimaksud antara lain adalah bahwa PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I) akan mengupayakan penyelesaian kredit debitur yang telah dinyatakan wanprestasi dengan melakukan penjualan jaminan (Objek Hak Tanggungan) secara lelang melalui KPKNL sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku terhadap agunan yang terlampir pada surat pernyataan tersebut, yaitu Ismet Chrisandy (in casu Penggugat).

- Bahwa berdasarkan surat pernyataan tersebut di atas Saudara Erika Elsyel selaku Vice President dan Lo Synthia Sutanto selaku Associate Officer PT Bank Central Asia, Tbk. (In casu Tergugat I) menyatakan bahwa obyek yang akan dilelang (in casu obyek perkara) tidak terdapat gugatan terkait kepemilikan atas obyek dimaksud;
- Bahwa berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

"Penjual bertanggungjawab terhadap:

- a. keabsahan kepemilikan dan/ atau kewenangan menjual barang;*
- b. keabsahan dokumen persyaratan lelang;*
- c. keabsahan syarat lelang tambahan;*
- d. keabsahan Pengumuman Lelang;*
- e. kebenaran formil dan materiil Nilai Limit;*
- f. kebenaran formil dan materiil atas pernyataan tentang tidak adanya perubahan data fisik dan data yuridis bidang tanah atau satuan rumah susun atau objek yang akan dilelang;*
- g. kebenaran materi surat dan pengiriman surat yang dilakukan oleh Penjual kepada pihak terkait;*
- h. kesesuaian barang dengan dokumen Objek Lelang;*
- i. penyerahan barang bergerak dan/ atau barang tidak bergerak;*
- j. penyerahan asli dokumen kepemilikan kepada Pembeli, kecuali Objek Lelang berupa Hak Menikmati Barang atau dalam Lelang yang tidak disertai dokumen kepemilikan;*
- k. gugatan perdata dan/ atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusannya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan*
- l. tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusannya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h".*

Halaman 65 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa surat permohonan lelang dari Tergugat I telah dilampiri dengan dokumen persyaratan lelang di antaranya yaitu surat-surat peringatan kepada debitur (in casu Penggugat) yaitu Surat Peringatan I nomor 1792 P/OKD/2021 tanggal 05 Juli 2021 perihat Peringatan I (Pertama), Surat Peringatan II nomor 2094/L/RPK/2021 tanggal 3 September 2021 perihat Surat Peringatan II (Kedua), dan Surat Peringatan III nomor 2481/L/RPK/2021 tanggal 07 Oktober 2021 perihat Surat Peringatan III (Ketiga);
- Bahwa berdasarkan surat-surat peringatan tersebut menunjukkan pihak kreditur (in casu Tergugat I) telah memberikan surat peringatan kepada debitur (in casu Penggugat) untuk menyelesaikan hutangnya, namun debitur tetap tidak menyelesaikan kewajibannya;
- Bahwa rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan atas obyek perkara *a quo* telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan surat nomor 0217/L/RPK/2023 tanggal 25 Januari 2023 perihat Pemberitahuan Lelang Eksekusi;
- Bahwa lelang eksekusi pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan atas obyek perkara telah diumumkan sebanyak 2 (dua) kali masing-masing melalui selebaran sebagai pengumuman lelang pertama pada tanggal 30 Januari 2023, dan melalui surat kabar harian sebagai pengumuman lelang kedua yaitu koran Kabar Banten tanggal 14 Februari 2023;
- Bahwa pelaksanaan pengumuman lelang tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam pasal 53 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:
"Pelaksanaan lelang wajib didahului Pengumuman Lelang"
- Bahwa berdasarkan pasal 55 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

"Pengumuman Lelang atas Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;*
- b. jangka waktu Pengumuman pertama ke Pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;*
- c. pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh*

Halaman 66 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

pada hari libur atau hari besar;

d. pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan

f. pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.”

- Bahwa terhadap obyek perkara dilaksanakan penjualan lelang dengan Harga Limit sebesar Rp1.582.000.000,00 (satu milyar lima ratus delapan puluh dua juta rupiah)

- Bahwa penetapan Harga Limit merupakan kewenangan dari PT BCA, Tbk. selaku Penjual (in casu Tergugat I) sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 47 ayat (1):

“Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat Nilai Limit” dan Pasal 47 ayat (2): “Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1)”;

- Bahwa PT BCA, Tbk. selaku Penjual (in casu Tergugat I) telah menyampaikan Surat Pernyataan Harga Limit tertanggal 12 Desember 2022 yang di dalamnya dinyatakan bahwa penetapan Harga Limit untuk obyek perkara yang dilelang sebesar Rp1.582.000.000,00 (satu milyar lima ratus delapan puluh dua juta rupiah) adalah berdasarkan laporan penilaian penilai independen dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Purwanto Rozak Uswatun dan Rekan dengan laporan penilaian nomor 01488/2.0027-00/PI/07/0386/1/XI/2022 tanggal penilaian 21 November 2022. Di mana di dalam laporan penilaian tersebut tercantum Nilai Pasar obyek perkara sebesar Rp1.582.000.000,- dan Nilai Likuidasi sebesar Rp396.000.000,

- Bahwa penetapan harga limit lelang telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 48:

“Nilai limit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1): ditetapkan oleh Penjual berdasarkan:

a. laporan hasil penilaian oleh Penilai;

b. laporan hasil penaksiran oleh Penaksir; atau

Halaman 67 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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)



c. harga perkiraan sendiri.”

- Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 51:

“Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, Nilai Limit ditetapkan dengan rentang paling tinggi sama dengan nilai pasar dan paling rendah sama dengan nilai likuidasi.”

- Bahwa Tergugat II dalam pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa perkara *a quo* telah sesuai dengan syarat-syarat yang diatur oleh ketentuan lelang dan berkas permohonan lelang dimaksud telah dilampiri dengan dokumen-dokumen yang disyaratkan, sehingga secara administratif sudah lengkap dan telah memenuhi persyaratan formal untuk proses lelang. Oleh karena itu, pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap obyek perkara telah sesuai dengan prosedur/hukum yang berlaku, sehingga tidak ada satu pun Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dalam proses pelaksanaan lelang.
- Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena melaksanakan lelang dengan tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku merupakan dalil yang salah, tidak berdasar hukum dan sangat mengada-ngada, sehingga sudah sepantasnya seluruh dalil dan alasan Penggugat ditolak.
- Bahwa kedudukan Tergugat II dalam lelang tersebut adalah sebagai perantara lelang melalui pejabat lelang, dan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Bahwa Penjualan lelang dilakukan menurut Undang-undang lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jjs. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.
- Bahwa dikarenakan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 100 dengan tegas menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

Ketentuan ini sejalan dengan ketentuan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor: 213/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan".

- Bahwa dengan demikian terhadap lelang yang dilakukan Tergugat II tidak dapat dibatalkan karena telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Penggugat telah mengajukan Replik yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil TERGUGAT I dalam jawabannya angka 19.5 mengenai penerapan ketentuan Pasal 10.1 Perjanjian Kredit. Sebab bertentangan hukum, yaitu Pasal 1266 jo. Pasal 1320 KUHPerduta. Olehnya itu, mohon ketentuan Pasal 10.1 Perjanjian Kredit tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat secara hukum atau dikesampingkan;
- Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil TERGUGAT I dalam jawabannya angka 20. Sebab ketentuan Pasal 10.1 dan 10.2, bertentangan dengan hukum sebagaimana diuraikan PENGGUGAT dalam Pendahuluan angka 3 dan 5 di atas
- Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil TERGUGAT I dalam jawabannya angka 21 s/d 25. Sebab bertentangan dengan hukum sebagaimana telah diuraikan PENGGUGAT dalam Pendahuluan angka 3 dan 5 di atas

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II, Penggugat telah mengajukan Replik yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil TERGUGAT I dalam jawabannya angka 19.5 mengenai penerapan ketentuan Pasal 10.1 Perjanjian Kredit. Sebab bertentangan hukum, yaitu Pasal 1266 jo. Pasal 1320 KUHPerduta. Olehnya itu, mohon ketentuan Pasal 10.1 Perjanjian Kredit tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat secara hukum atau dikesampingkan;

Halaman 69 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil TERGUGAT I dalam jawabannya angka 20. Sebab ketentuan Pasal 10.1 dan 10.2, bertentangan dengan hukum sebagaimana diuraikan PENGGUGAT dalam Pendahuluan angka 3 dan 5 di atas;
- Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil TERGUGAT I dalam jawabannya angka 21 s/d 25. Sebab bertentangan dengan hukum sebagaimana telah diuraikan PENGGUGAT dalam Pendahuluan angka 3 dan 5 di atas;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat I telah mengajukan dupik yang pada pokoknya sebagai berikut

- Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian PENDAHULUAN di atas secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil TERGUGAT I pada bagian DALAM POKOK PERKARA ini.
- Bahwa setelah membaca dan mencermati dalil-dalil Replik PENGGUGAT pada bagian Dalam Pokok Perkara, faktanya dalil Replik PENGGUGAT tersebut seluruhnya hanya merupakan repetisi atau pengulangan kembali dan/atau penegasan atas dalil PENGGUGAT dalam Posita Gugatannya, dan faktanya tidak terdapat hal-hal baru dalam Repliknya tersebut.
- Bahwa Adapun terhadap dalil-dalil Posita Gugatan PENGGUGAT yang diulang kembali dalam Repliknya tersebut faktanya sudah TERGUGAT I bantah dananggapi sebagaimana Jawaban, dimana dalam Repliknya PENGGUGAT sama sekali tidak membantah dan/atau menanggapi dalil-dalil Jawaban TERGUGAT I tersebut secara jelas dan tegas, sehingga dapat diketahui bahwa PENGGUGAT tidak mampu menyangkal dalil-dalil hukum yang disampaikan oleh TERGUGAT I dalam Jawaban.
- Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas dalil Replik PENGGUGAT dalam Pokok Perkara angka 10 yang hanya menolak dalil Jawaban TERGUGAT I angka 21 s/d 25 tanpa memberikan alasan/penjelasan atas penolakan dalil Jawaban angka 21 s/d 25 tersebut. Hal ini sekaligus membuktikan bahwa PENGGUGAT sesungguhnya tidak mampu menyangkal dalil Jawaban TERGUGAT I berdasarkan argumentasi yang berdasar hukum dan dengan ini TERGUGAT I menyatakan tetap pada dalil TERGUGAT I sebagaimana telah disampaikan dalam Jawaban angka 21 s/d 25 tanpa perlu diulang kembali pada Duplik dalam Konvensi ini.

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat II telah

Halaman 70 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan duplikat yang pada pokoknya sebagai berikut

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Repliknya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tetap teguh pada pendirian sebagaimana tertuang dalam jawaban terdahulu;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah

1. Apakah antara Penggugat dan Tergugat I terdapat hubungan hukum/perjanjian;
2. Apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Apakah lelang tanggal 28 Februari 2023 yang dilakukan Tergugat II tidak sah atau batal demi hukum atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-6 dan tidak mengajukan saksi sedangkan Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-9 dan tidak mengajukan saksi serta Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan T.II-19 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan pertama yaitu apakah antara Penggugat dan Tergugat terdapat hubungan hukum/perjanjian ?;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 25 April 2017, PENGUGAT meminjam dana kredit pada TERGUGAT I sebesar Rp 1.650.000.000,- (Satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan angsuran pengembalian sekitar Rp 16.500.000,- (Enam belas juta lima ratus ribu rupiah) per bulan (pada awal perjanjian), dan selanjutnya menjadi sekitar Rp. 17.200.000,- (Tujuh belas juta dua ratus ribu rupiah) per bulan, selama 12 tahun 6 bulan hingga tanggal 25 Oktober 2029 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 52 tanggal 25 April 2017, yang dibuat dihadapan Notaris WIDODO BUDIDARMO, SH., M.Kn dengan jaminan SHM No. 648 an. Ismet Chrisandy (PENGUGAT), terletak di Perumahan Departemen Keuangan RI Jalan Singgalang IV No. 26, Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang;

Halaman 71 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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 dalil Penggugat tersebut dikuatkan dengan bukti surat T.I-1 berupa akta perjanjian kredit, dengan obyek jaminan sebagaimana bukti surat T.I-2 yang telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana bukti surat T.I-3a, bukti surat T.II-3b dan bukti surat T.I-3c ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari dalil gugatan Penggugat tersebut dihubungkan dengan bukti surat Tergugat I tersebut di atas maka dapat disimpulkan antara Penggugat dan Tergugat I terdapat hubungan perjanjian kredit;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nik : 3173060408750006 atas nama Ismet Chrisandy, menerangkan mengenai identitas Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 berupa Fotokopi Surat Peringatan II (kedua) dari pihak PT. Bank Central Asia tanggal 3 September 2021, menerangkan bahwa Penggugat telah diberikan peringatan II oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa kemudian yang perlu diketahui dan dipertanyakan adalah apa sebab Penggugat diberikan peringatan II oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui sejak tanggal 25 Maret 2021, Penggugat mulai lalai/menunggak kewajiban pembayaran angsuran pinjaman kepada Tergugat I dan telah macet sejak bulan 30 September 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat lalai/menunggak pembayaran angsuran maka Tergugat I memberikan peringatan I, II dan III kepada Penggugat sebagaimana bukti surat T.I-4a, bukti surat T.I-4b dan bukti surat T.I-4c yang bersesuaian dengan bukti surat dengan T.II-10, bukti surat T.II-11 dan bukti surat T.II-12;

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPerdata memuat pengertian tentang somasi yang menyatakan bahwa seorang debitur dianggap lalai jika ada surat perintah atau akta serupa atau berdasarkan perikatan yang mengharuskannya untuk dianggap lalai setelah melewati batas waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa merujuk pada Pasal 1238 KUHPerdata tersebut di atas maka Penggugat dianggap lalai atau telah melakukan wanprestasi berdasarkan bukti surat T.I-4a, T.I-4b dan T.I-4c yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat tersebut di atas,;

Halaman 72 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I, maka Tergugat I tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan apakah lelang tanggal 28 Februari 2023 yang dilakukan Tergugat II tidak sah atau batal demi hukum atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan?

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah wanprestasi, Tergugat I kemudian mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II, yaitu KPKNL Tangerang selaku Kantor Lelang Negara sebagaimana bukti surat T.II-1;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II melakukan proses lelang sebagaimana bukti surat P-4 dan bukti surat P-5 ditindaklanjuti dengan bukti surat T.I-5A sampai dengan bukti surat T.I-9 dan bukti surat T.II-2 sampai dengan bukti surat T.II-9 dan bukti surat T.II-13 sampai dengan bukti surat T.II-19;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II berdasarkan permohonan Tergugat I terhadap objek jaminan milik Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”

Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100 :

“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

Menimbang, bahwa dengan demikian dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dalam jawabannya telah mengajukan gugatan balik kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut;

Halaman 73 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa TERGUGAT REKONVENSI merupakan debitur dari PENGGUGAT REKONVENSI yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit;
- Bahwa TERGUGAT REKONVENSI selaku debitur telah melakukan wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran pinjamannya kepada PENGGUGAT REKONVENSI sesuai dengan cara dan waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, dan walaupun sudah berulang kali diperingatkan secara lisan maupun tertulis antara lain dengan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, faktanya TERGUGAT REKONVENSI tetap tidak melakukan pembayaran atas tunggakan utang/pinjaman sehingga utang menjadi macet.
- Bahwa oleh karena itu pada tanggal 28 Februari 2023, PENGGUGAT REKONVENSI telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Objek Jaminan di mana dalam lelang tersebut Objek Jaminan telah laku terjual kepada PENGGUGAT REKONVENSI selaku bank yang melakukan pembelian untuk orang atau badan hukum lain yang akan ditunjuk kemudian sebagaimana dituangkan dalam Salinan Risalah Lelang No. 171/24/2023 tanggal 28 Februari 2023 yang diterbitkan oleh KPKNL Tangerang II. Adapun Objek Jaminan terjual dengan harga sebesar Rp. 1.582.000.000,- dan setelah dikurangi biaya-biaya dan pajak maka diperoleh hasil bersih lelang sebesar Rp. 1.510.785.000.000,- (satu milyar lima ratus sepuluh juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah).
- Bahwa sebagaimana telah PENGGUGAT REKONVENSI informasikan kepada TERGUGAT REKONVENSI melalui Surat No. 0770/L/RPK/2023 tertanggal 10 Maret 2023 perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang dan Pengosongan, hasil bersih lelang atas Objek Jaminan tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI yang per tanggal 07 Maret 2021 berjumlah sebesar Rp. 1.968.202.640,97 (satu milyar sembilan ratus enam puluh delapan juta dua ratus dua ribu enam ratus empat puluh rupiah koma sembilan puluh tujuh sen), sehingga masih terdapat sisa utang sebesar Rp.457.417.640,97 (empat ratus lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh belas ribu enam ratus empat puluh koma sembilan puluh tujuh rupiah) yang tetap menjadi kewajiban yang harus dibayarkan/ dilunasi oleh TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI.
- Bahwa adapun hingga saat ini TERGUGAT REKONVENSI belum melunasi sisa kewajiban utang sebesar Rp.457.417.640,97 (empat ratus lima puluh

Halaman 74 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

tujuh juta empat ratus tujuh belas ribu enam ratus empat puluh koma sembilan puluh tujuh rupiah) tersebut kepada PENGGUGAT REKONVENSI dan perbuatan TERGUGAT REKONVENSI tersebut jelas merupakan perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang melanggar hak PENGGUGAT REKONVENSI selaku kreditur.

- Bahwa mengingat TERGUGAT REKONVENSI tidak bersedia secara sukarela menyelesaikan kewajiban utangnya kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 457.417.640,97 (empat ratus lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh belas ribu enam ratus empat puluh koma sembilan puluh tujuh rupiah) maka dengan ini PENGGUGAT REKONVENSI memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar sisa kewajiban utangnya kepada PENGGUGAT REKONVENSI secara tunai dan sekaligus lunas.
- Bahwa selain itu, tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang hingga saat ini tidak mengosongkan dan menyerahkan Objek Jaminan yang telah terjual melalui lelang dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT REKONVENSI juga nyata-nyata melanggar/bertentangan dengan janji dan kewajiban hukum TERGUGAT REKONVENSI sebagaimana tercantum dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang menyebutkan janji untuk:

- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan :

“Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan hak tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut :

- ...
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;”

Halaman 75 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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)



- Pasal 2 point 10 Akta Pemberian Hak Tanggungan:

“Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaanya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.”

- Pasal 2 butir 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, 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 Objek 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. Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut”

- Bahwa tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang hingga saat ini tidak melakukan pembayaran atas sisa kewajiban utang kepada PENGGUGAT REKONVENSI dan tidak menyerahkan Objek Jaminan dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT REKONVENSI jelas merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT

Halaman 76 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



REKONVENSI karena PENGUGAT REKONVENSI selaku kreditur tidak dapat memutar kembali dana kredit yang belum dikembalikan/dilunasi oleh TERGUGAT REKONVENSI untuk pengembangan usahanya dan PENGUGAT REKONVENSI selaku pembeli Objek Jaminan juga hingga saat ini tidak dapat menguasai tanah yang telah dibeli dan dibayarnya tersebut;

- Berdasarkan fakta tersebut PENGUGAT REKONVENSI memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai TERGUGAT REKONVENSI melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;
- Bahwa guna menjamin pemenuhan kewajiban pembayaran/pelunasan sisa utang TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGUGAT REKONVENSI maka PENGUGAT REKONVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan atas asset-asset milik TERGUGAT REKONVENSI yang rinciannya akan diuraikan secara terpisah pada saat PENGUGAT REKONVENSI mengajukan eksekusi sita jaminan terhadap asset milik TERGUGAT REKONVENSI baik sebagian atau seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah mengajukan replik yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa adapun jawaban PENGUGAT mengenai gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh TERGUGAT I, PENGUGAT merujuk pada dalil-dalil yang telah diuraikan PENGUGAT tersebut di atas, selebihnya PENGUGAT menyerahkan pada penilaian Majelis Hakim Yang Mulia;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tersebut, telah mengajukan duplik yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa setelah mencermati dalil Jawaban Dalam Rekonvensi TERGUGAT REKONVENSI angka 11, faktanya dalil TERGUGAT REKONVENSI tersebut sama sekali tidak menanggapi/membantah/menangkis dalil-dalil Gugatan Rekonvensi PENGUGAT REKONVENSI, sehingga secara hukum dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diartikan bahwa PENGUGAT telah mengakui dan membenarkan seluruh dalil-dalil Gugatan Rekonvensi PENGUGAT REKONVENSI.

- Bahwa mengingat TERGUGAT REKONVENSI sama sekali tidak menanggapi/membantah/menangkis dalil-dalil Gugatan Rekonvensi PENGUGAT REKONVENSI, maka dalil-dalil Gugatan Rekonvensi PENGUGAT REKONVENSI yang tidak dibantah oleh TERGUGAT REKONVENSI tersebut sepatutnya dan atau setidaknya tidaknya dapat dianggap terbukti benar, sehingga Gugatan Rekonvensi tersebut patut diterima dan dikabulkan seluruhnya oleh Majelis Hakim yang terhormat.

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah

1. Apakah antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terdapat hubungan hukum/perjanjian;
2. Apakah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-9 dan tidak mengajukan saksi sedangkan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti .P-1 sampai dengan P-6 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan pokok persengketaan pertama yaitu apakah antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terdapat hubungan hukum/perjanjian ?;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa TERGUGAT REKONVENSI merupakan debitur dari PENGUGAT REKONVENSI yang telah menerima dan menikmati fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-1 menerangkan bahwa antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi terdapat hubungan perjanjian kredit sebesar Rp 1.650.000.000,- (Satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan angsuran pengembalian sekitar Rp 16.500.000,- (Enam belas juta lima ratus ribu rupiah) per bulan (pada awal perjanjian), dan selanjutnya menjadi sekitar Rp. 17.200.000,- (Tujuh belas juta dua ratus ribu rupiah) per

Halaman 78 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

bulan, selama 12 tahun 6 bulan hingga tanggal 25 Oktober 2029 berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 52 tanggal 25 April 2017, yang dibuat dihadapan Notaris WIDODO BUDIDARMO, SH., M.Kn dengan jaminan SHM No. 6487 an. Ismet Chrisandy (PENGGUGAT), terletak di Perumahan Departemen Keuangan RI Jalan Singgalang IV No. 26, Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang sebagaimana bukti surat T.I-2 dan telah dibebani Hak Tanggungan sebagaimana bukti surat T.I-3a dan bukti surat T.II-3b;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat Rekonvensi dihubungkan dengan bukti-bukti tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi terdapat hubungan perjanjian kredit;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan Wanprestasi atau tidak, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan pengertian dari Cidera Janji (Wanprestasi) disebut juga "default" atau "nonfullfillment" atau "breach of contract";

Menimbang, bahwa Cidera Janji (Wanprestasi) disebut juga "default" atau "nonfullfillment" atau "breach of contract"; yaitu tidak terlaksananya suatu prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama;

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat dipilah-pilah menjadi sebagai berikut:

- Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi atau kewajiban;
- Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi atau kewajiban;
- Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi atau kewajiban;

(Baca : Munir Fuady, SH, MH, LLM., Pengantar Hukum Bisnis-Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Hal.17);

Menimbang, bahwa dapat dikatakan debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (in gebreke stelling). Akan tetapi dalam keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian (fatal termijn), prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu ataupun, debitur mengakui sendiri perbuatannya;

Menimbang, bahwa menurut Kamus Hukum, Wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, tidak menepati janji, tidak memenuhi kontrak. Jadi,

Halaman 79 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

wanprestasi adalah suatu keadaan dalam mana seorang debitur (berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri dan adanya keadaan memaksa. (Muhammad Syarifuddin, 2012 hal. 338) sedangkan Wanprestasi menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW (Burgerlijk wetboek voor Indonesie disebut dalam Pasal 1238 KUHPerdata berbunyi :

Si berutang 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 berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Dan Pasal 1243 KUHPdt berbunyi “ penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya”;

Menimbang, bahwa orang atau pihak yang lalai akan pemenuhan kewajibannya sementara ia sudah mengikatkan diri di dalam suatu kesepakatan (perikatan) dapat digolongkan menjadi empat katagori yakni :

1. Kreditur sama sekali tidak melaksanakan isi kesepakatan;
2. Kesepakatan tersebut dilaksanakan akan tetapi melenceng dari isi kesepakatan;
3. Kesepakatan tersebut dilaksanakan tetapi sudah lewat waktu;
4. Melakukan perbuatan atau tindakan yang tidak ada disepakati;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa sejak tanggal 25 Maret 2021, Tergugat Rekonvensi mulai lalai/menunggak kewajiban pembayaran angsuran pinjaman kepada Penggugat Rekonvensi dan telah macet sejak bulan 30 September 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi lalai/menunggak pembayaran angsuran maka Penggugat Rekonvensi memberikan peringatan I, II dan III kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana bukti surat T.I-4a, bukti surat T.I-4b yang bersesuaian dengan bukti surat P-2 dan bukti surat T.I-4c yang bersesuaian dengan bukti surat T.II-10, bukti surat T.II-11 dan bukti surat T.II-12;

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPerdata memuat pengertian

Halaman 80 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng

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

tentang somasi yang menyatakan bahwa seorang debitur dianggap lalai jika ada surat perintah atau akta serupa atau berdasarkan perikatan yang mengharuskannya untuk dianggap lalai setelah melewati batas waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa merujuk pada Pasal 1238 KUHPdata tersebut di atas maka berdasarkan bukti surat T.I-4a, T.I-4b dan T.I-4c yang disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, Tergugat Rekonvensi dianggap lalai atau telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi kemudian mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II, yaitu KPKNL Tangerang selaku Kantor Lelang Negara sebagaimana bukti surat T.II-1;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II melakukan proses lelang sebagaimana bukti surat P-4 dan bukti surat P-5 yang bersesuaian dengan bukti surat T.I-5 sampai dengan bukti surat T.I-9 dan bukti surat T.II-2 sampai dengan bukti surat T.II-9 serta bukti surat T.II-13 sampai dengan bukti surat T.II-19;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat II berdasarkan permohonan Penggugat Rekonvensi terhadap objek jaminan milik Tergugat Rekonvensi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana Pasal 25 PMK No. 213/PMK.06/2020:

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan.”

Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100 :

“Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi mulai lalai/menunggak kewajiban pembayaran angsuran pinjaman kepada Penggugat Rekonvensi dan telah macet sejak bulan 30 September 2021, maka Penggugat Rekonvensi memberikan peringatan I, II dan III kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana bukti surat T.I-4a, bukti surat T.I-4b yang bersesuaian dengan bukti surat P-2 dan bukti surat T.I-4c yang bersesuaian dengan bukti surat T.II-10, bukti surat T.II-11 dan bukti surat T.II-12, dengan demikian Tergugat

Halaman 81 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi telah melakukan wanprestasi sehingga petitum Penggugat Rekonvensi angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi, maka berdasarkan bukti surat T.I-9 yang bersesuaian dengan bukti surat P-3, petitum Penggugat Rekonvensi angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonvensi angka 5 (lima), yaitu Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT REKONVENSI melaksanakan isi putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 606 huruf a RV, menyebutkan sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa (dwangsom);
- Bahwa oleh karena petitum Penggugat Rekonvensi berupa pembayaran sejumlah uang, maka petitum Penggugat Rekonvensi angka 5 (lima) harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat angka 6 (enam), yaitu Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta benda milik TERGUGAT REKONVENSI baik yang telah ada maupun akan ada di kemudian hari, yang akan ditetapkan kemudian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam perkara ini tidak pernah diletakkan sita jaminan, maka petitum Penggugat Rekonvensi angka 6 (enam) harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak seluruh petitum Penggugat Rekonvensi dikabulkan, maka gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi

Halaman 82 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1243 KUHPdt, Pasal 1238 KUHPdt dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh sisa kewajiban utangnya kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 457.417.640,97 (empat ratus lima puluh tujuh juta empat ratus tujuh belas ribu enam ratus empat puluh koma sembilan puluh tujuh rupiah) secara tunai dan sekaligus lunas;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Objek Jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik No. 6487/Karang Tengah seluas 263 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 563/Karang Tengah/2010 tanggal 01 Juli 2010 yang terletak di Perumahan Departemen Keuangan RI Jalan Singgalang IV No.26 Kel. Karang Tengah, Kec. Karang Tengah, Kota Tangerang, Provinsi Banten, yang telah terjual melalui lelang, dalam keadaan kosong, baik dan lengkap berikut kunci-kuncinya kepada PENGGUGAT REKONVENSI;
5. Menolak gugatan Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.238.000,00 (tiga juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Senin tanggal 6 Nopember 2023 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng tanggal 17 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 7 Nopember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Halaman 83 dari 84
Putusan Perdata Gugatan Nomor 303/Pdt.G/2023/PN Tng



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

Hakim Anggota tersebut, Minati Indriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan Penggugat, serta Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

R. Aji Suryo, S. H., M. H.

Lenny Megawaty Napitupulu, S.H., M.H.

Ismail Hidayat, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Minati Indriani, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran -----	Rp. 30.000,00
- Biaya Proses-----	Rp. 150.000,00
- Biaya Redaksi -----	Rp. 10.000,00
- Biaya Meterai -----	Rp. 10.000,00
- Biaya PNBPN Relas -----	Rp. 20.000,00
- Biaya Panggilan -----	Rp. 989.000,00
- Pemeriksaan setempat-----	Rp.1.954.00,00
- Biaya Sumpah-----	Rp 75.000,00
J u m l a h -----	<u>Rp3.238.000,00</u>

(tiga juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)