



PUTUSAN

Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Garut yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Munaji, bertempat tinggal Perum Cempaka Indah Blok 9, RT/RW 002/017, Lebakjaya, Karangpawitan, Kabupaten Garut, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

Lilis Kamila Gunanti, bertempat tinggal Perum Cempaka Indah Blok 9, RT/RW 002/017, Lebakjaya, Karangpawitan, Kabupaten Garut, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat.

Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. Abdul Kadir, S.H., S.T., M.T., Ak., BKP. dkk, Advokat pada "Kantor Advokat & Konsultan Abdul Kadir & Rekan" beralamat kantor di Jl. Cicukang 73 Cisaranten Binaharapan, Arcamanik, Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Mei 2024;

lawan

- 1. PT. Bank Danamon Indonesia (BDI) Tbk cq BDI KC Tasikmalaya-Yudanegara cq BDI SME Remedial SnD 05 Kanwil II Jawa Barat**, berkedudukan di Jl. Merdeka No. 40 Babakan Ciamis Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat, yang diwakili Herry Hykmanto dan Rita Mirasari dalam jabatannya selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rubby Extrada Yudha, S.H., M.H.; Hikmatullah Furdus, S.H.; Sinta Mustikapuri, S.H.; dan Kartika Sari Ayu Dewi, S.H. selaku para Advokat pada Kantor Advokat dan

Hal 1 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsultan Hukum Rubby Extrada & Partners beralamat kantor di Jl. Laswi No. 70, Kota Bandung baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)**

Tasikmalaya, berkedudukan di Jl. Ir. H. Juanda Nomor 19, Tasikmalaya, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Thamrin, S.E., M.M.; Alamsyah, S.H.; Rochis Nur Nusroh, S.H., M.H.; dan Moch. Encep Iqbal Firdaus, TS, AMd berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-346/MK.6/KN.7/2024 tanggal 06 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Otoritas Jasa Keuangan (OJK)**, berkedudukan di Gedung

Soemitro Djojohadikusumo, Jalan Lapangan Banteng Timur 2-4, Jakarta, diwakili oleh Ketua Dewan Komisioner OJK, Mahendra Siregar dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Ceceh Harianto dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-138/D.01/2024 tanggal 11 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

4. **Kantor Pertanahan Kabupaten Garut (ATR/BPN)**,

berkedudukan di Jl. Suherman, Desa Jati, Kec. Tarogong Kaler, Kab. Garut, diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Garut, Muhammad Rahman, S. SiT., M.M. dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Dadang Sulaeman, S.H., M.H.; Yasir Arapat, S.H.; Anindia Ghina Salsabila, S.H.; dan Fizi Faoziah, S.M. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1181/SKu-32.05.MP.02/VII/2024 tanggal 10 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

5. **PT. Balai Lelang Bandung**, berkedudukan di Ruko Maple Kav.

G, Jln. Gunung Batu 201, Bandung, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III secara bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat;

Hal 2 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

Disclaimer

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



(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar para pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan para pihak;

1. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 12 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut pada tanggal 13 Mei 2024 dengan nomor register 11/Pdt.G/2024/PN Grt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa kedudukan hukum para pihak yang ditarik dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

a. Bahwa Penggugat I (*incasu* Munaji) adalah pihak yang mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I (*incasu* PT. Bank Danamon Indonesia Tbk) sejak tanggal 11 Desember 2013 dengan jaminan objek Hak Tanggungan berupa tanah dan/atau bangunan milik Penggugat I (*incasu* Munaji) dan Penggugat II (*incasu* Lilis Kamila Gunanti), yang mana keduanya merasa dirugikan akibat perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I (*incasu* PT. Bank Danamon Indonesia Tbk) dan Tergugat II (*incasu* KPKNL).

a1. Bahwa plafon awal kredit yang diterima oleh Penggugat I, pengembalian pokok utang yang telah dilakukan, dan *outstanding* pokok yang masih tersisa hingga gugatan ini dilayangkan adalah sebagai berikut:

Hal 3 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.	Cabang BDI	No. Rekening	Akad		Plafon Awal (Rp)	Pengembalian (Rp)	Sisa Pokok (Rp)
			Awal	J_Tempo			
1	KC Bandung - Merdeka	0100220501	PK No. 9 11/12/2013	PK No. 9 11/12/2016	1,000,000,000	1,000,000,000	0
2	KC Tasikmalaya - Yudanegara	0100220511	PK No. 9 11/12/2013	PP No. 14 11/12/2019	10,000,000,000	4,464,481,887	5,535,518,113
3	KC Bandung - Merdeka	0100270691	PP No. 5 04/12/2014	PP No. 5 04/12/2019	5,000,000,000	5,000,000,000	0
4	KC Tasikmalaya - Yudanegara	0100463731	PP/626 21/08/2018	PP/626 21/08/2021	5,000,000,000	1,906,117,109	3,093,882,892
5	KC Tasikmalaya - Yudanegara	0100351261	PP No. 23 29/08/2016	PP No. 23 29/08/2021	2,150,000,000	1,258,210,713	891,789,287
6	KC Tasikmalaya - Yudanegara	0100377781	PP No. 08 10/02/2017	PP No. 08 10/02/2020	1,000,000,000	1,000,000,000	0
7	KC Tasikmalaya - Yudanegara	0100481801	PP No. 14 20/12/2018	PP No. 14 20/12/2021	1,000,000,000	350,761,941	649,238,059
JUMLAH					25,150,000,000	14,979,571,650	10,170,428,350

- a2. Bahwa nilai *appraisal* objek jaminan milik Penggugat yang masih berada dalam penguasaan Tergugat I sesuai laporan SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) yang disampaikan oleh Tergugat I (*incasu* PT. Bank Danamon Indonesia Tbk) kepada Turut Tergugat I (*incasu* Otoritas Jasa Keuangan) adalah sebagai berikut:

No.	Sertifikat	Jenis Obyek	Alamat	Pemilik	Nilai (Rp)	
					Pasar	Likuidasi
1	SHM 1444	Gudang	Perum Bumi Cempaka Indah Jl. Jend. Gatot Subroto No.600/81, Kab. Garut	Munaji (PENGGUGAT I)	3,642,054,250	3,557,440,000
2	SHM 1241 SHM 1313 SHM 1314	Rumah	Perum Bumi Cempaka Indah Jl. Jend. Gatot Subroto Blok VIII No. 114, Kab. Garut	Munaji (PENGGUGAT I)	3,779,946,000	3,305,980,001
3	SHM 745	Rumah	Perum Bumi Cempaka Indah Jl. RE Martadinata Dpn Blok III No. 20, Kab. Garut	Munaji (PENGGUGAT I)	485,904,000	294,090,000
4	SHM 34	Gudang	Jl. Gagak Lumayung Ds. Cimuncang, Kab. Garut	Lilis Kamila G. (PENGGUGAT II)	1,868,624,524	550,854,184
5	SHM 29	Tanah	Jl. Gagak Lumayung Ds. Cimuncang, Kab. Garut	Munaji (PENGGUGAT I)	2,388,250,000	547,550,000
TOTAL NILAI					12,164,778,774	8,255,914,185

- b. Bahwa TERGUGAT I (*incasu* PT. Bank Danamon Indonesia Tbk) adalah pihak yang memberikan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT I dan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT baik dilakukan sendiri maupun bersama-sama dengan TERGUGAT II (*incasu* KPKNL), sehingga mengakibatkan terjadinya kerugian bagi PENGGUGAT.

Hal 4 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa TURUT TERGUGAT adalah pihak terkait yang diperintahkan untuk tunduk pada isi putusan Majelis Hakim, meskipun yang bersangkutan tidak melakukan perbuatan yang melawan hukum. Keterkaitan TURUT TERGUGAT disebabkan oleh adanya kewenangan yang diberikan oleh Peraturan perUndang-Undangan ataupun sebab lainnya. TURUT TERGUGAT I (*incasu* Otoritas Jasa Keuangan atau OJK) adalah penegak hukum administrasi di sektor jasa keuangan, yang memiliki kewenangan untuk memberikan sanksi administratif kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) yang melakukan pelanggaran praktik perbankan sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, tidak mungkin OJK (*incasu* TURUT TERGUGAT I) dapat diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk memberikan sanksi administratif kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan (PUJK) yang melakukan pelanggaran (*incasu* TERGUGAT I) jika yang bersangkutan tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Demikian pula halnya dengan TURUT TERGUGAT II (*incasu* Kantor Pertanahan Kabupaten Garut), merupakan pihak yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dan menyetujui/menolak melakukan peralihan hak atas tanah terkait lelang eksekusi Hak Tanggungan. Sedangkan TURUT TERGUGAT III (*incasu* PT. Balai Lelang Bandung) merupakan pihak terkait yang membantu kegiatan pra-lelang untuk kepentingan TERGUGAT I.
- d. Bahwa berdasarkan dalil butir a sampai dengan c di atas, para pihak yang ditarik dalam perkara ini nyata-nyata memiliki hubungan hukum, baik yang disebabkan oleh adanya perjanjian, ketentuan di dalam peraturan perundang-undangan, maupun adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak tersebut yang terkait dengan perkara *a quo*.
2. Bahwa perkembangan status kredit/pinjaman PENGUGAT I dan kronologis peristiwa hukum yang terjadi sejak awal akad sampai dengan saat ini adalah sebagai berikut:
- a. Bahwa sejak bulan Desember 2013 s.d. September 2019 (lebih kurang 6 tahun) pembayaran cicilan kredit PENGUGAT I berjalan lancar, yang mana prosentase bunga terhadap total plafon awal dan total

Hal 5 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



pembayaran yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT I selama lebih kurang 6 tahun tersebut masing-masing sebesar 37,3% dan 48,3%, dengan performance masing-masing fasilitas per tanggal 30 September 2019 adalah sebagai berikut:

No.	Jenis	Plafon Awal (Rp)	Pembayaran (Rp)			Sisa Pokok (Rp)
			Pokok	Bunga	Total	
1	KMK-1M	1,000,000,000	1,000,000,000	259,999,990	1,259,999,990	0
2	KRK-10M	10,000,000,000	181,064,639	6,210,000,000	6,391,064,639	9,818,935,361
3	KMK-5M1	5,000,000,000	5,000,000,000	1,618,145,509	6,618,145,509	0
4	KMK-5M2	5,000,000,000	1,623,989,447	495,402,744	2,119,392,191	3,376,010,553
5	KMK-2,15M	2,150,000,000	1,184,583,484	545,026,271	1,729,609,755	965,416,516
6	KMK-1M2	1,000,000,000	840,529,903	175,779,865	1,016,309,769	159,470,097
7	KMK-1M3	1,000,000,000	219,404,176	76,371,371	295,775,547	780,595,824
JUMLAH		25,150,000,000	10,049,571,650	9,380,725,750	19,430,297,400	15,100,428,350
Prosen terhadap Plafon Awal			40.0%	37.3%	77.3%	60.0%
Prosen terhadap Total Pembayaran			51.7%	48.3%	100.0%	

- b. Bahwa pada tanggal 7 Oktober 2019 PENGUGAT I mengajukan permohonan restrukturisasi kredit berupa penghapusan bunga & denda dan kemudahan untuk membayar cicilan pokok utang saja karena kemampuan finansial PENGUGAT I semakin menurun meskipun prospek usaha yang dijalankannya masih baik, akibat telah tersedot untuk pembayaran beban bunga yang cukup besar selama 6 tahun ke belakang yaitu sebesar Rp 9.380.725.750,- (sembilan milyar tiga ratus delapan puluh juta tujuh ratus dua puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) atau rata-rata sebesar Rp 1,56 Milyar per tahun atau Rp 130 juta per bulan. Kondisi sulit inilah yang mendorong PENGUGAT untuk taubat dari riba, karena takut dengan ancaman Allah SWT yang lebih dahsyat dari sekedar kesulitan finansial sebagaimana termaktub dalam Q.S. Al Baqarah 2 : 275 – 280 sebagai berikut:

(275) *Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah)*

Hal 6 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.

(276) Allah menghilangkan (keberkahan dari) riba dan menyuburkan sedekah. Allah tidak menyukai setiap orang yang sangat kufur lagi bergelimang dosa.

(277) Sesungguhnya orang-orang yang beriman, beramal saleh, menegakkan salat, dan menunaikan zakat, mereka mendapat pahala di sisi Tuhannya. Tidak ada rasa takut pada mereka dan tidak (pula) mereka bersedih.

(278) Wahai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang mukmin.

(279) Jika kamu tidak melaksanakannya, ketahuilah akan terjadi perang (dahsyat) dari Allah dan Rasul-Nya. Akan tetapi, jika kamu bertobat, kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan).

(280) Jika dia (orang yang berutang itu) dalam kesulitan, berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Kamu bersedekah (membebaskan utang) itu lebih baik bagimu apabila kamu mengetahui(-nya).

- c. Bahwa secara hukum positif, alas hukum permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh PENGUGAT I adalah Pasal 52 jo Pasal 1 angka 26 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Dalam Pasal 52 jo Pasal 1 angka 26 PBI tersebut dinyatakan sebagai berikut:

Pasal 52

Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan*
- b. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.*

Pasal 1 angka 26

Hal 7 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. *penurunan suku bunga Kredit;*
 - b. *perpanjangan jangka waktu Kredit;*
 - c. *pengurangan tunggakan bunga Kredit;*
 - d. *pengurangan tunggakan pokok Kredit;*
 - e. *penambahan fasilitas Kredit; dan/atau*
 - f. *konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.*
- d. Bahwa penjelasan lebih lanjut terkait restrukturisasi menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit dalam Pasal 1 huruf c adalah “upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya. Dari keenam cara restrukturisasi dalam PBI tersebut, empat cara diantaranya dapat dijelaskan sebagai berikut:
- d1. Penurunan Suku Bunga Kredit: tidak dapat dikatakan sebagai restrukturisasi kredit apabila penurunan dimaksud bertujuan menyesuaikan dengan bunga pasar yang pada saat bersamaan juga mengalami penurunan. Kaitannya dengan Batas Maksimum Pemberian Kredit (selanjutnya disingkat menjadi BMPK), perpanjangan jangka waktu yang sebelumnya telah melampaui BMPK diberlakukan sebagai pelampauan BMPK yang wajib diselesaikan dalam jangka waktu 9 bulan sedangkan penyertaan modal sementara dalam rangka restrukturisasi kredit dikecualikan dari perhitungan BMPK.
- d2. Perpanjangan Jangka Waktu Kredit: merupakan bentuk restrukturisasi kredit yang bertujuan memperingan debitur untuk mengembalikan hutangnya. Diharapkan dengan perpanjangan waktu ini dapat memberikan kesempatan kepada debitur untuk melanjutkan usahanya sehingga pendapatan yang harusnya digunakan untuk membayar hutang digunakan untuk memperkuat usahanya.

Hal 8 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

- d3. Pengurangan Tunggalan Bunga Kredit: kreditur dapat memberikan keringanan berupa mengurangi jumlah bunga yang tertunggak atau menghapus seluruh tunggalan bunga kredit. Debitur dibebaskan dari kewajiban membayar tunggalan bunga kredit sebagian atau seluruhnya. Langkah ini diambil agar Debitur mempunyai kembali kemampuan melanjutkan kegiatan usahanya sehingga dapat digunakan membayar utang pokoknya.
- d4. Pengurangan Tunggalan Pokok Kredit: kreditur dapat memberikan keringanan berupa mengurangi utang pokok yang tertunggak. Langkah ini merupakan restrukturisasi yang paling maksimal yang dapat diberikan oleh bank, karena langkah ini biasanya diikuti dengan penghapusan bunga dan denda seluruhnya. Pengurangan tunggalan pokok ini merupakan pengorbanan yang sangat besar dari bank karena jaminan bank yang berupa utang pokok tidak kembali dan merupakan kerugian bagi bank.
- e. Bahwa permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh PENGUGAT I berupa penghapusan bunga dan denda serta hanya mencicil utang pokoknya saja sebagaimana dimaksud butir b di atas tidak hanya sesuai dengan Q.S. Al Baqarah 2 : 275 – 280, tetapi juga sejalan dengan Pasal 52 jo Pasal 1 angka 26 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum jo Pasal 1 huruf c Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit. Oleh karenanya permohonan *a quo* sangat beralasan menurut hukum dan tidak melanggar hukum positif.
- f. Bahwa meskipun permohonan restrukturisasi kredit yang diajukan oleh PENGUGAT I memiliki alas hukum yang kuat, Surat Permohonan Restrukturisasi Kredit PENGUGAT I dijawab oleh TERGUGAT I melalui surat No. B.257/SME-R/SND05/bdg/1019 tanggal 15 Oktober 2019, yang pada pokoknya menyatakan bahwa permohonan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh TERGUGAT I. Bahkan sebaliknya, TERGUGAT I langsung memberikan SP (Surat Peringatan) I, II, dan III secara berturut-turut, pada tanggal 22 Oktober 2019, 6 November

Hal 9 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019, dan 27 November 2019. Dalam SP III tersebut TERGUGAT I menagih jumlah sisa utang pokok, bunga, dan denda yang harus dibayar oleh PENGUGAT I masing-masing sebesar : Rp 15.339.007.726,- (lima belas milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta tujuh ribu tujuh ratus dua puluh enam rupiah); Rp 523.165.209,- (lima ratus dua puluh tiga juta seratus enam puluh lima ribu dua ratus sembilan rupiah); dan Rp 24.680.115,- (dua puluh empat juta enam ratus delapan puluh ribu seratus lima belas rupiah). Seharusnya yang dilakukan oleh TERGUGAT I dalam menyikapi permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh PENGUGAT I bukan langsung menyatakan tidak dapat dipenuhi dan mengeluarkan SP I, SP II, dan SP III berturut-turut, melainkan dengan menelaah terlebih dahulu untuk memastikan terpenuhi/tidaknya persyaratan restrukturisasi oleh PENGUGAT I sebagaimana dimaksud Pasal 52 PBI Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum sebagai berikut:

- f1. Apakah betul debitur (*incasu* PENGUGAT I) mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit? dan
- f2. Apakah betul debitur (*incasu* PENGUGAT I) masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi?
- g. Bahwa berdasarkan butir a dan f sebagaimana disebutkan di atas, posisi sisa utang pokok PENGUGAT I pada saat dikeluarkannya SP III tanggal 27 November 2019, menurut TERGUGAT I adalah sebesar Rp 15.339.007.726,- (lima belas milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta tujuh ribu tujuh ratus dua puluh enam rupiah). Sedangkan menurut perhitungan PENGUGAT I adalah sebesar Rp 15.100.428.350,- (lima belas milyar seratus juta empat ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh rupiah). Terdapat selisih sebesar Rp 238.579.370,- (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah).
- h. Bahwa setelah mendapatkan SP III dari TERGUGAT I terhitung mulai Desember 2019 sampai dengan Desember 2022 (lebih kurang 3

Hal 10 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun), PENGGUGAT I kemudian melakukan pembayaran cicilan pokok dengan total cicilan yang dibayarkan sebesar Rp 4.930.000.000,- (empat milyar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah), meskipun permohonan restrukturisasi kredit yang dimohonkannya sudah dijawab secara formal TIDAK DAPAT DIPENUHI oleh TERGUGAT I. Namun karena pada praktiknya TERGUGAT I tetap mempersilakan PENGGUGAT I untuk membayar pokoknya saja dan bersedia mengembalikan secara bertahap SHM PENGGUGAT setiap mencapai jumlah pembayaran tertentu, maka PENGGUGAT I dengan itikad baik melakukan pembayaran tersebut. PENGGUGAT I tidak dapat melaksanakan pelunasan sekaligus, karena dapat mengganggu stabilitas keuangan dan kesinambungan bisnis PENGGUGAT I yang telah menjadi sumber penghasilan keluarga dan para karyawan, serta sumber pendanaan untuk membayar cicilan utang pokok yang dijanjikan oleh PENGGUGAT I. Adapun rincian pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT I adalah sebagai berikut:

Bulan	Cicilan Pokok (Rp)		Sisa Pokok (Rp)
	Nominal	Kumulatif	
Nov-19	0	0	15,100,428,350
Dec-19	400,000,000	400,000,000	14,700,428,350
Jan-20	200,000,000	600,000,000	14,500,428,350
Feb-20	230,000,000	830,000,000	14,270,428,350
Sep-20	1,700,000,000	2,530,000,000	12,570,428,350
Nov-20	50,000,000	2,580,000,000	12,520,428,350
Dec-20	50,000,000	2,630,000,000	12,470,428,350
Jun-21	700,000,000	3,330,000,000	11,770,428,350
Sep-21	50,000,000	3,380,000,000	11,720,428,350
Oct-21	50,000,000	3,430,000,000	11,670,428,350
Nov-21	50,000,000	3,480,000,000	11,620,428,350
Dec-21	100,000,000	3,580,000,000	11,520,428,350
Jan-22	50,000,000	3,630,000,000	11,470,428,350
Feb-22	50,000,000	3,680,000,000	11,420,428,350
Dec-22	1,250,000,000	4,930,000,000	10,170,428,350
JUMLAH	4,930,000,000		

- i. Bahwa PENGGUGAT I telah menunjukkan itikad baiknya dengan melakukan pembayaran cicilan pokok setelah mendapatkan SP I, SP II, dan SP III dari TERGUGAT I, sehingga outstanding pokok PENGGUGAT I berkurang dari semula per September 2019 sebesar

Hal 11 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



15.100.428.350,- (lima belas milyar seratus juta empat ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh rupiah) atau 60% dari plafon awal menjadi sebesar Rp 10.170.428.350,- (sepuluh milyar seratus tujuh puluh juta empat ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh rupiah) atau 40% dari plafon awal per 31 Desember 2022 (sebelum lelang tanggal 18 April 2024). Performance kredit PENGGUGAT I tersebut sudah menjadi lebih baik, sehingga tidak sepatutnya bagi TERGUGAT I melalui TERGUGAT II melakukan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan milik PENGGUGAT. Performance lengkapnya ditunjukkan pada tabel berikut:

No.	Jenis	Plafon Awal	Pembayaran (Rp)			Sisa Pokok
		(Rp)	Pokok	Bunga	Total	(Rp)
1	KMK-1	1,000,000,000	1,000,000,000	259,999,990	1,259,999,990	0
2	KRK-10M	10,000,000,000	4,464,481,887	6,210,000,000	10,674,481,887	5,535,518,113
3	KMK-5M1	5,000,000,000	5,000,000,000	1,618,145,509	6,618,145,510	0
4	KMK-5M2	5,000,000,000	1,906,117,109	495,402,744	2,401,519,852	3,093,882,892
5	KMK-2,15M	2,150,000,000	1,258,210,713	545,026,271	1,803,236,984	891,789,287
6	KMK-1M2	1,000,000,000	1,000,000,000	175,779,865	1,175,779,865	0
7	KMK-1M3	1,000,000,000	350,761,941	76,371,371	427,133,312	649,238,059
JUMLAH		25,150,000,000	14,979,571,650	9,380,725,750	24,360,297,400	10,170,428,350
Prosen terhadap Plafon Awal			59.6%	37.3%	96.9%	40.4%
Prosen terhadap Total Pembayaran			61.5%	38.5%	100.0%	

- j. Bahwa terdapat perbedaan posisi sisa utang pokok, tunggakan bunga, dan tunggakan denda antara data PENGGUGAT I, data SLIK yang dilaporkan oleh TERGUGAT I (*incasu* PT. Bank Danamon Indonesia Tbk.) kepada TURUT TERGUGAT I (*incasu* OJK), dan data yang ditagihkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT I sebelum dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan tanggal 18 April 2024. Perbedaan tersebut dapat ditunjukkan sebagai berikut:

Sumber Data	Sisa Pokok	Tunggakan (Rp)		
	(Rp)	Bunga	Denda	Subtotal
PENGGUGAT	10,170,428,350	0	0	0
SLIK @ 04-04-2024	10,346,831,035	0	275,900,885	275,900,885
Tagihan TERGUGAT I	10,346,831,035	6,204,098,726	7,928,931,343	14,133,030,069
SP III tanggal 27-11-2019	15,339,007,726	523,165,210	24,680,115	547,845,325

- k. Bahwa perbedaan posisi sisa utang pokok, tunggakan bunga, dan tunggakan denda sebagaimana dimaksud butir j di atas sangat kecil terjadi jika PUJK (*incasu* TERGUGAT I) tunduk pada Pasal 27 POJK

Hal 12 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1 Tahun 2013 jo Pasal 38 POJK Nomor 6 Tahun 2022 jo Pasal 57 ayat (1) POJK Nomor 22 Tahun 2023 yang mewajibkan PUJK untuk memberikan laporan kepada konsumen tentang posisi saldo dan mutasi dana, aset, atau kewajiban konsumen secara akurat, benar, tepat waktu, dan dengan cara atau sarana sesuai dengan perjanjian PUJK dan konsumen. Faktanya TERGUGAT I abai terhadap kewajiban tersebut, sehingga Pengacara PENGGUGAT I yang juga seorang Akuntan melakukan perhitungan sendiri menggunakan Rumus *Financial Payment (PMT)* sebagai berikut:

$$\begin{aligned}\text{Cicilan Total} &= \text{PMT}(\text{rate}/12; \text{tenor}; \text{Nilai Kredit Yang Diberikan}) \\ \text{Cicilan Bunga} &= 1/12 * \text{rate} * \text{Outstanding Pokok bulan sebelumnya} \\ \text{Cicilan Pokok} &= \text{Cicilan Total} - \text{Cicilan Bunga}\end{aligned}$$

Dengan menggunakan rumus *Financial Payment (PMT)*, diperoleh jumlah cicilan total, cicilan bunga, dan cicilan pokok yang dibayarkan, serta posisi sisa pokok utang (*saldo akhir*) menurut PENGGUGAT I sebagaimana ditunjukkan pada tabel di butir 1a1, 2a, dan 2i di atas. Dan berikut ini adalah posisi pada setiap tahunnya.

Tahun	Bulan	Saldo Awal (Rp)	Cicilan (Rp)			Saldo Akhir (Rp)	Keterangan
			Total	Bunga	Pokok		
2013	31 Des	11,000,000,000				11,000,000,000	Plafon Awal
2014	1 Jan - 31 Des	15,742,349,436	1,499,999,997	1,217,050,404	282,949,593	15,717,050,407	TopUp Rp 5M
2015	1 Jan - 31 Des	14,717,920,763	2,854,000,335	1,757,769,200	1,096,231,135	14,620,819,272	
2016	1 Jan - 31 Des	15,511,031,856	3,005,985,174	1,676,375,494	1,329,609,680	15,406,661,069	TopUp Rp 2,15M
2017	1 Jan - 31 Des	14,966,269,593	3,322,796,715	1,738,991,751	1,583,804,964	14,822,856,106	TopUp Rp 1M
2018	1 Jan - 31 Des	17,424,892,665	5,242,629,915	1,659,952,254	3,582,677,661	17,240,178,444	TopUp Rp 5M + Rp 1M
2019	1 Jan - 31 Des	15,100,428,350	3,869,885,264	1,330,135,169	2,539,750,094	14,700,428,350	
2020	1 Jan - 31 Des	12,520,428,350	2,230,000,000	0	2,230,000,000	12,470,428,350	
2021	1 Jan - 31 Des	11,620,428,350	950,000,000	0	950,000,000	11,520,428,350	Tarik Sertifikat
2022	1 Jan - 31 Des	11,420,428,350	1,350,000,000	0	1,350,000,000	10,170,428,350	Tarik Sertifikat
JUMLAH			24,325,297,400	9,380,274,272	14,945,023,128		

I. Bahwa sejak Desember 2019 PENGGUGAT I selalu berkomunikasi dengan TERGUGAT I (*incasu* Bpk. Iwang Gumiwang) dalam rangka penyelesaian utang pokok PENGGUGAT I, sehingga :

11. Sampai Desember 2022 dapat terbayar cicilan pokok sebesar Rp 4.930.000.000,- (empat milyar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah) dan dalam rentang waktu Des 2019 s.d. Des 2022 terjadi penarikan sertifikat oleh PENGGUGAT I sebanyak 2 (dua) kali pada tahun 2021 dan 2022. Selama tahun 2023 PENGGUGAT I tidak memiliki dana lagi untuk melakukan pembayaran pokok utang

Hal 13 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada TERGUGAT I dan berharap mendapatkan uang ganti rugi dari Pemerintah sebagai kompensasi atas pembebasan tanah miliknya yang akan digunakan jalan tol, untuk melunasi sisa utang pokok kepada TERGUGAT I sekaligus. Qadarullaah, harapan tersebut tidak kesampaian. Tetapi kondisi ini telah dikomunikasikan secara baik dengan TERGUGAT I (*incasu* Bpk. Iwang Gumiwang).

l2. Pada bulan Januari s.d. 26 Maret 2024 PENGUGAT I melakukan negosiasi kembali untuk membayar pokok utang dan menarik agunan SHM Nomor 1444, setelah mendapatkan tawaran bantuan keuangan dari saudara PENGUGAT I sebesar Rp 1,2 Milyar. Dana bantuan dari saudara PENGUGAT I yang akan digunakan untuk penurunan pokok utang tersebut, kemudian diajukan sebagai pembayaran kepada TERGUGAT I. Tetapi, TERGUGAT I ternyata meminta nilai yang lebih besar dari itu untuk diajukan kembali (Rp 1,5 Milyar/Rp 1,3 Milyar/Rp 1,25 Milyar). Sangat disayangkan,... sebelum difollowup lebih lanjut oleh PENGUGAT I, pada tanggal 23 April 2024 tiba-tiba TERGUGAT I (*incasu* Bpk. Iwang Gumiwang) sudah mengirimkan Surat Pemberitahuan Laku Lelang via whatsapp kepada PENGUGAT I atas SHM Nomor 1241, 1313, dan 1314, yang dilaksanakan pada tanggal 18 April 2024. Padahal jika pembayaran Rp 1,2 Milyar tersebut langsung diterima oleh TERGUGAT I maka rasio sisa utang pokok PENGUGAT I tinggal 35,6% saja. Selanjutnya pada tanggal 15 Mei 2024, rencana lelang yang sudah dijadwalkan pada tanggal tersebut ternyata laku kembali. Pada kedua lelang tersebut (tanggal 18 April 2024 dan 15 Mei 2024) TERGUGAT I (*incasu* PT. Bank Danamon Indonesia Tbk) menjadi pemenang lelangnya menggunakan *Acte De Command*, untuk mengambil alih agunan milik PENGUGAT I melalui AYDA (Agunan Yang Diambil Alih).

m. Bahwa dalam lelang *acte de command*, pemenang lelang yang dihasilkan menggunakan *acte de command* merupakan pembeli sementara. KPKNL baru akan menerbitkan Kutipan Risalah Lelang setelah ada penunjukan pembeli oleh bank kreditur pemenang lelang

Hal 14 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



atau setelah lewat waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang. Kutipan Risalah Lelang merupakan kunci utama untuk membuktikan bahwa asset jaminan kredit objek lelang telah benar-benar beralih secara “sempurna” kepada subjek hukum tertentu, untuk selanjutnya Kutipan Risalah Lelang dapat digunakan untuk proses balik nama bukti kepemilikan. Sedangkan lelangnya yang telah dimenangkan oleh bank kreditur hanyalah “jembatan” untuk mendapatkan pembeli yang sesungguhnya dengan kata lain lelangnya belum mengakibatkan peralihan hak “sepenuhnya”. Sejak tanggal lelang sampai dengan jangka waktu 1 (satu) tahun ke depan status bank kreditur selaku pemenang lelang dan objek lelang secara umum berada pada masa “stay”, yaitu :

- m1. Pembelian melalui lelang hanyalah pembelian sementara dan pembelian tersebut menjadi beban neraca keuangan pihak bank karena pembelian menggunakan dana dari pihak bank sendiri;
- m2. Bank kreditur pemenang lelang tidak dapat mengakui bahwa aset telah terjual karena tidak ada pendapatan apapun dari penjualan agunan;
- m3. Bank kreditur pemenang lelang juga tidak dapat mengakui/mencatat objek lelang yang dimenangkannya ke dalam neraca keuangan karena objek lelang yang dimenangkannya belum beralih menjadi milik bank kreditur (karena belum lewat waktu satu tahun dari tanggal lelang);
- m4. Bank kreditur pemenang lelang tidak dapat mengambil manfaat atas objek lelang;
- m5. Hasil lelang berupa penunjukan pemenang lelang belumlah berakibat peralihan hak kepada siapapun;
- m6. Peralihan hak hanya terjadi jika sudah ada penunjukan pembeli oleh bank kreditur pemenang lelang;
- m7. Jika tidak ada penunjukan pembeli sampai dengan batas waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang maka bank kreditur pemenang lelang dianggap sebagai pembelinya.

Hal 15 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Risman, S.H., MAk., KPKNL Jakarta III, Permasalahan Pungutan BPHTB Atas Lelang yang Menggunakan Acte De Command, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta3/baca-artikel/13184/Permasalahan-Pungutan-BPHTB-Atas-Lelang-yang-Menggunakan-Acte-De-Command.html>, diakses tanggal 18-08-2024)

- n. Bahwa meskipun pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan menggunakan *acte de command*, pasca lelang tersebut TERGUGAT I langsung mengakui bahwa aset telah terjual dan mengakui/mencatat objek lelang yang dimenangkannya ke dalam neraca keuangan. TERGUGAT I telah melanggar prinsip lelang yang dilaksanakan dengan menggunakan *acte de command*, sebagaimana dimaksud butir m di atas.
3. Bahwa sampai saat ini ada 3 (tiga) unit bisnis yang harus dijaga dan dipertahankan oleh PENGGUGAT I agar tetap menghasilkan keuntungan untuk dapat menghidupi keluarga PENGGUGAT I maupun keluarga karyawan yang bekerja pada PENGGUGAT I. Dari 3 (tiga) unit bisnis yang dijalankan saat ini, yaitu penjualan kulit sapi garaman di Sukaregang-Garut, klinik Utama dan Pratama Kesehatan Mahesa Medical Center di Cimanuk-Garut, serta perdagangan ritel barang kebutuhan pokok (grosir) di Gatot Subroto-Garut, terdapat lebih kurang 70 karyawan tetap dan lepas yang menjadi tanggung jawab PENGGUGAT I. Berarti ada lebih kurang 70 keluarga yang menggantungkan penghasilannya pada bisnis yang dikelola oleh PENGGUGAT I. Alangkah tidak bijaksananya kebijakan yang diambil oleh TERGUGAT I yang melelang aset jaminan PENGGUGAT I, padahal PENGGUGAT I masih koperatif dan terus membangun komunikasi yang bersahabat untuk menyelesaikan sisa utang pokok PENGGUGAT I, tanpa mengakibatkan terganggunya kesinambungan bisnis PENGGUGAT I.
4. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara melawan hukum menggunakan *acte de command* (Kamis, 18 April 2024 dan Kamis, 15 Mei 2024) merupakan perbuatan yang tidak sepatutnya dilakukan, karena dapat mengganggu stabilitas keuangan dan kesinambungan bisnis PENGGUGAT I. Unsur melawan hukum yang

Hal 16 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II adalah sebagai berikut:

- a. Sesuai Pasal 3 ayat (1) dan (2) POJK Nomor 22 Tahun 2023, PUJK dalam menyelenggarakan kegiatan usaha wajib menerapkan prinsip Perlindungan Konsumen. Dan salah satu prinsipnya adalah perlakuan yang adil dan perilaku bisnis yang bertanggung jawab. Apakah adil dan bertanggung jawab jika TERGUGAT I melelang aset PENGUGAT I, yang telah memberikan keuntungan sangat besar dalam 6-10 tahun ke belakang dan masih menunjukkan itikad baik/komitmennya untuk tetap mengembalikan utang pokok kepada TERGUGAT I, disikapi dengan langkah hukum lelang eksekusi Hak Tanggungan menggunakan *acte de command*? Padahal penyelesaian lelang eksekusi tersebut (dengan harga jauh di bawah harga pasar) jelas-jelas dapat mengganggu/merugikan stabilitas keuangan dan kesinambungan bisnis yang dijalankan oleh PENGUGAT I. Di mana perilaku bisnis yang adil dan bertanggung jawab dari TERGUGAT I?
- b. Sesuai UU Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Bagian Kedua Perbankan Pasal 14 butir ke-7 menyebutkan bahwa Ketentuan Pasal 12A diubah yang mana pada ayat (1) dan (5) menegaskan bahwa 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 pelelangan dari pemilik Agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajiban kepada Bank, dengan ketentuan Agunan yang dibeli wajib dicairkan secepatnya. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembelian Agunan tersebut diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK).
- c. Sesuai Pasal 64 POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, pengambilalihan atau penarikan agunan oleh PUJK wajib memenuhi ketentuan: a. Konsumen terbukti wanprestasi; b. Konsumen sudah diberikan Surat Peringatan; dan c. PUJK memiliki sertifikat jaminan fidusia, sertifikat hak tanggungan, dan/atau sertifikat hipotek. Penentuan terbukti

Hal 17 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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 dilakukan melalui: a. kesepakatan tertulis para pihak yang di dalamnya terdapat penyerahan secara sukarela terhadap objek yang menjadi jaminan; b. putusan pengadilan atau LAPS Sektor Jasa Keuangan; dan/atau c. mekanisme lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pada Pasal 60 POJK *a quo* dinyatakan juga bahwa dalam hal PUJK melakukan penagihan terhadap Konsumen yang melakukan wanprestasi dalam penggunaan produk kredit atau pembiayaan, PUJK wajib memberikan surat peringatan sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian. Di bagian penjelasan disebutkan bahwa yang dimaksud penagihan adalah segala upaya yang dilakukan oleh PUJK untuk memperoleh haknya atas kewajiban konsumen untuk membayar angsuran, termasuk di dalamnya melakukan pengambilalihan atau penarikan agunan dalam hal konsumen wanprestasi. Surat Peringatan wajib memuat informasi paling sedikit sebagai berikut:

- Tanggal jatuh tempo sesuai dengan perjanjian;
 - Jumlah hari keterlambatan pembayaran kewajiban;
 - Outstanding pokok terutang;
 - Manfaat ekonomi pendanaan; dan
 - Denda yang terutang dan/atau ganti rugi yang terutang.
- d. Surat Peringatan I, II, dan III yang dijadikan dasar pengambilalihan atau penarikan agunan melalui lelang oleh TERGUGAT I memiliki cacat formil karena tidak sesuai ketentuan Pasal 60 ayat (2) POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, sehingga tidak memenuhi syarat untuk melakukan pengambilalihan atau penarikan agunan sebagaimana diatur dalam Pasal 64 ayat (1) POJK *a quo*. Oleh karenanya, hasil lelang eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 18 April 2024 dan tanggal 15 Mei 2024 sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak sah atau batal menurut hukum. Tidak terpenuhinya syarat formil SP I, II, dan III disebabkan hal-hal sebagai berikut:
- Tidak memuat informasi tanggal jatuh tempo masing-masing fasilitas yang diberikan sesuai perjanjian;

Hal 18 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak memuat informasi jumlah hari keterlambatan pembayaran kewajiban;
 - Outstanding pokok terutang yang diinformasikan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya, sehingga nilainya sudah tidak relevan lagi karena sudah terjadi pelaksanaan prestasi yang substansial berupa penurunan sisa pokok yang signifikan dari semula 60% menjadi 40%, yang dilakukan oleh PENGUGAT I kepada TERGUGAT I;
 - Tidak memuat informasi manfaat ekonomi pendanaan;
- e. Selain daripada itu, tidak ada kesepakatan tertulis yang didalamnya terdapat penyerahan secara sukarela terhadap obyek yang menjadi jaminan maupun tidak ada putusan pengadilan atau LAPS Sektor Jasa Keuangan, yang dapat dijadikan dasar terbuktinya wanprestasi dari PENGUGAT I. Yang jelas, setelah terbitnya SP III tanggal 27 November 2019 s.d. 31 Desember 2022 telah terjadi pembayaran cicilan pokok utang oleh PENGUGAT I sebesar Rp 4.930.000.000,- (empat milyar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah). Dengan pembayaran sebesar ini dari total outstanding pokok per 30 September 2019 sebesar 15.100.428.350,- (lima belas milyar seratus juta empat ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh rupiah), menunjukkan bahwa PENGUGAT I masih memiliki itikad baik yang tinggi dan tidak sepatutnya dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Apalagi selama 6 tahun TERGUGAT I sudah menikmati keuntungan bunga dari PENGUGAT I dengan lancar sebesar Rp 9,4 Milyar, apakah patut mengkualifikasikan PENGUGAT I yang mengajukan permohonan restrukturisasi kredit sesuai Q.S. Al Baqarah 2 : 275 – 280 jo Pasal 52 jo Pasal 1 angka 26 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum jo Pasal 1 huruf c Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, sebagai pihak yang wanprestasi dan pantas disikapi dengan aksi lelang eksekusi Hak Tanggungan...??? Apakah perilaku seperti ini mencerminkan prinsip keseimbangan dan keadilan sebagaimana

Hal 19 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

diwajibkan oleh Pasal 21 POJK Nomor 1 Tahun 2013 jo Pasal 44 ayat (1) POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, sebagai pengganti POJK Nomor 1 Tahun 2013...???

- f. Bahwa menurut Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial (*Substantial Performance*) sebagaimana disampaikan oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul HUKUM KONTRAK (*Buku Kesatu, halaman 71, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015*) sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, dia disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara "material" (*material breach*). Yang dilakukan oleh PENGUGAT I pasca SP III berupa pembayaran cicilan untuk menurunkan rasio sisa pokok utang dari semula 60% menjadi 40%, merupakan pelaksanaan prestasi yang substansial. Oleh karena itu, lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II pada saat PENGUGAT I telah menunjukkan pelaksanaan prestasinya yang substansial merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial (*Substantial Performance*).
5. Bahwa TERGUGAT II seharusnya menolak melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh TERGUGAT I karena Surat Peringatan I, II, dan III yang digunakan sebagai dasar pengambilalihan atau penarikan agunan oleh TERGUGAT I melalui lelang tersebut cacat formil, tidak sesuai dengan Pasal 60 ayat (2) POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan serta bertentangan dengan Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial.
6. Bahwa sesuai Pasal 101, Pasal 110, dan Pasal 113 POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, OJK memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan Perilaku PUJK (*Market Conduct*) untuk memastikan kepatuhan PUJK dalam menerapkan ketentuan Perlindungan konsumen dan masyarakat secara langsung dan/atau tidak langsung dan mewujudkan keseimbangan hak dan

Hal 20 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

kewajiban antara Konsumen dan PUJK dalam penggunaan produk dan/atau layanan jasa keuangan, memberikan Perintah Tertulis kepada PUJK, dan memberikan sanksi administratif kepada PUJK yang melakukan pelanggaran. Oleh karena dalam perkara *a quo* terdapat indikasi beberapa pelanggaran yang dilakukan oleh TERGUGAT I selaku PUJK untuk diperiksa, diadili, dan diputus, maka sudah sepatutnya PENGGUGAT I menarik OJK sebagai TURUT TERGUGAT I agar penegakan hukum di sektor jasa keuangan dapat dilakukan secara efektif dan efisien.

7. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Garut (ATR/BPN) merupakan pihak yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), sebuah dokumen wajib yang harus dipenuhi Pemohon Lelang/Penjual sebelum pelaksanaan lelang. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk setiap pelaksanaan lelang atas bidang tanah, Kepala Kantor Lelang (KPKNL) wajib meminta SKPT kepada Kepala Kantor Pertanahan atas bidang tanah yang akan dilelang paling lambat 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan SKPT paling lambat 5 (lima) hari setelah diterimanya permintaan dari Kepala KPKNL. Selain itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Garut (ATR/BPN) juga memiliki kewenangan untuk melakukan pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Oleh karena itu, sudah sepatutnya PENGGUGAT I menarik pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Garut (ATR/BPN) sebagai TURUT TERGUGAT II dalam perkara *a quo* karena obyek sengketa berada di wilayah kewenangan yang bersangkutan.
8. Bahwa PT. Balai Lelang Bandung merupakan mitra strategis bagi TERGUGAT I dalam pelaksanaan lelang *a quo*, yang membantu persiapan proses lelang TERGUGAT I oleh TERGUGAT II. Oleh karena itu sudah sepatutnya bagi PENGGUGAT I untuk menarik PT. Balai Lelang Bandung sebagai pihak TURUT TERGUGAT III dalam perkara *a quo*. Walau bagaimanapun, PT. Balai Lelang Bandung adalah pihak yang diindikasikan turut andil secara tidak langsung atas terjadinya proses lelang yang diindikasikan dilakukan secara melawan hukum oleh TERGUGAT I selaku pemohon lelang bersama TERGUGAT II selaku pelaksananya.

Hal 21 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

9. Bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi: *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."* Keempat unsurnya telah terpenuhi sebagai unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sebagaimana dijelaskan pada dalil butir 9 s.d. 13 di bawah ini. Adapun keempat unsur tersebut adalah sebagai berikut:
- Unsur ke-1 adalah adanya suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku (*in casu* TERGUGAT), yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain (*in casu* PENGGUGAT) atau yang bertentangan dengan asas kepatutan maupun bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku sendiri (*in casu* TERGUGAT) yang telah diatur dalam undang-undang.
 - Unsur ke-2 adalah adanya kesalahan pihak TERGUGAT;
 - Unsur ke-3 adalah adanya kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT;
 - Unsur ke-4 adalah adanya hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT dan kerugian PENGGUGAT;
10. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT (Unsur ke-1) adalah sebagai berikut:
- Perbuatan Melawan Hukum oleh TERGUGAT I adalah sebagai berikut:
 - Melakukan pengambilalihan atau penarikan agunan dengan *acte de command* melalui lelang eksekusi yang dimohonkan kepada TERGUGAT II tanpa memenuhi ketentuan Surat Peringatan yang sesuai dengan Pasal 60 ayat (2) POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, melanggar Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial, Prinsip Lelang *Acte De Command*, serta melanggar Pasal 52 jo Pasal 1 angka 26 PBI Nomor 14/15/PBI/2012;
 - Tidak memberikan laporan kepada PENGGUGAT I selaku konsumen tentang posisi saldo dan mutasi dana, aset, atau kewajiban PENGGUGAT I secara akurat, benar, tepat waktu, dan

Hal 22 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara atau sarana sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 27 POJK Nomor 1 Tahun 2013 jo Pasal 38 POJK Nomor 6 Tahun 2022 jo Pasal 57 ayat (1) POJK Nomor 22 Tahun 2023;

- 3) Mengabaikan prinsip Perlindungan Konsumen, yaitu prinsip perlakuan yang adil dan bertanggung jawab, dan prinsip keseimbangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) POJK Nomor 22 Tahun 2023.

- b. Perbuatan Melawan Hukum Oleh TERGUGAT II adalah sebagai berikut:

Menerima permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh TERGUGAT I, meskipun tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 60 ayat (2) POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan, melanggar Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial, Prinsip Lelang *Acte De Command*, serta melanggar Pasal 52 jo Pasal 1 angka 26 PBI Nomor 14/15/PBI/2012;

11. Bahwa kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT (Unsur ke-2) adalah sebagai berikut:

- a. Kesalahan TERGUGAT I adalah sebagai berikut :

Dengan sengaja mengabaikan beberapa ketentuan POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan karena terdorong keinginan untuk mendapatkan kembali piutangnya secara cepat tanpa mempertimbangkan prinsip adil, bertanggung jawab, dan prinsip keseimbangan.

- b. Kesalahan TERGUGAT II adalah sebagai berikut :

Tidak hati-hati dalam memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan lelang yang diajukan oleh TERGUGAT I, sehingga melanggar ketentuan dalam POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.

12. Bahwa kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT (unsur ke-3) adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil

Hal 23 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

Kerugian materil akibat terjualnya aset lelang milik PENGGUGAT pada tanggal 18 April 2024 jauh di bawah harga pasar membuat PENGGUGAT rugi sebesar = Harga Pasar – Harga Jual Lelang = Rp 3.779.946.000 – Rp 2.645.962.000 = Rp 1.133.984.000,- (satu milyar seratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah).

b. Kerugian Immateriil

Akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, juga menimbulkan kerugian immateriil bagi PENGGUGAT sebagai berikut:

PENGGUGAT mengalami mental down karena kepercayaan yang telah dibangun melalui komunikasi yang intensif dan itikad baik untuk tetap melakukan penyelesaian utang pokok secara bertahap di tengah tekanan pandemi covid selama 2 tahun tidak dihargai sama sekali oleh TERGUGAT I, tanpa mau peduli dengan kondisi PENGGUGAT I yang harus menjaga stabilitas finansial dan kesinambungan bisnisnya. Padahal selama 6 tahun secara terus-menerus tanpa henti, TERGUGAT I telah menikmati keuntungan bunga yang dibayarkan oleh PENGGUGAT I.

Dengan demikian, kerugian immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT diperkirakan sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

13. Bahwa sangat nyata adanya hubungan kausal antara perbuatan TERGUGAT dan kerugian PENGGUGAT (unsur ke-4), yaitu sebagai berikut:

- Bahwa kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT merupakan akibat dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh TERGUGAT.
- Bahwa jika Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disebutkan di atas tidak dilakukan oleh TERGUGAT, maka kerugian tidak akan dialami oleh PENGGUGAT. Oleh karenanya, sangat nyata bahwa ada hubungan kausal antara Perbuatan TERGUGAT tersebut dengan kerugian PENGGUGAT.

Hal 24 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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. Bahwa hanya dengan menetapkan hukum berdasarkan kebenaranlah maka Allah SWT akan menyelamatkan kita dari siksa api neraka, sebagaimana telah diingatkan oleh Rasulullah Muhammad SAW dalam haditsnya yang berbunyi sebagai berikut:

عَنْ ابْنِ بُرَيْدَةَ عَنْ أَبِيهِ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: الْقُضَاءُ ثَلَاثَةٌ: قَاضٍ فِي الْجَنَّةِ وَقَاضِيَانِ فِي النَّارِ قَاضٍ عَرَفَ الْحَقَّ فَقَضَى بِهِ فَهُوَ فِي الْجَنَّةِ وَقَاضٍ عَرَفَ الْحَقَّ فَحَكَمَ بِخِلَافِهِ فَهُوَ فِي النَّارِ وَقَاضٍ قَضَى عَلَى جَهْلٍ فَهُوَ فِي النَّارِ. (رواه أبو داود)

"Dari Ibnu Buraidah dari ayahnya dari Nabi saw., beliau bersabda, "Hakim ada tiga macam. Satu di surga dan dua di neraka. Hakim yang mengetahui kebenaran dan menetapkan hukum berdasarkan kebenaran itu maka ia masuk surga, hakim yang mengetahui kebenaran dan menetapkan hukum bertentangan dengan kebenaran ia masuk neraka, dan hakim yang menetapkan hukum dengan kebodohnya ia masuk neraka." (H.R. Abu Dawud)

15. Bahwa demi terciptanya efek jera, kehati-hatian, dan kepatuhan PUJK dalam menerapkan ketentuan Perlindungan konsumen dan masyarakat, sudah sepatutnya bagi TURUT TERGUGAT I untuk memberikan sanksi administratif terhadap pelanggaran yang terbukti dilakukan oleh TERGUGAT I dalam perkara *a quo*, sesuai ketentuan Pasal 57 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 60 ayat (3), (4), dan (5) POJK Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan;
16. Bahwa untuk menghindari terjadinya peralihan hak melalui lelang yang dilaksanakan oleh TERGUGAT II atas permohonan TERGUGAT I, maka cukup beralasan hukum memerintahkan TURUT TERGUGAT II agar tidak lagi menerbitkan SKPT terkait obyek sengketa ini dan menolak untuk dilakukannya peralihan hak yang terjadi dari hasil lelang *a quo*.
17. Bahwa untuk menghentikan kegiatan pra lelang dan kegiatan lain terkait pelaksanaan lelang eksekusi *a quo* yang dilakukan oleh PT. Balai Lelang Bandung, sudah sepatutnya PENGUGAT I menariknya sebagai pihak TURUT TERGUGAT III.

Hal 25 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa seluruh petitum yang disampaikan PENGGUGAT dalam gugatan ini didasarkan pada dalil/alasan yang rasional dan berdasar hukum. Oleh karenanya, petitum tersebut patut untuk dikabulkan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Garut melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, berkenan untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Membatalkan hasil lelang tanggal 18 April 2024 yang telah dilaksanakan berdasarkan surat penetapan TERGUGAT II Nomor S-345/KNL.0805/2024 tanggal 05 Maret 2024 dan memerintahkan TERGUGAT II untuk tidak menetapkan TERGUGAT I ataupun Pihak Lain yang ditunjuk oleh TERGUGAT I sebagai Pembeli atas Tanah & Bangunan SHM No. 1241, 1313, dan 1314 a.n. Munaji, LT. 1473 m2, yang terletak di Jl. Gatot Subroto Blok VIII No. 114 Kel. Suci, Kabupaten Garut; ;
4. Membatalkan lelang lanjutan Eksekusi Jaminan yang dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2024 sesuai surat pemberitahuan TERGUGAT I Nomor B.159/SPL/SME-R/SND05/BDG/0524 tanggal 02 Mei 2024 atas objek Hak Tanggungan SHM Nomor 1444 atas nama Munaji, SHM Nomor 745 atas nama Munaji, SHM Nomor 31 atas nama Lilis Kamila Gunanti, S.E., dan SHM nomor 29 atas nama Munaji;
5. Memerintahkan TERGUGAT I agar memberikan waktu penyelesaian pengembalian/pelunasan sisa utang pokok PENGGUGAT sebesar Rp 10.170.428.349,- (sepuluh milyar seratus tujuh puluh juta empat ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus empat puluh sembilan rupiah) maksimal selama 48 (empat puluh delapan) bulan tanpa dibebankan bunga dan denda, dengan cara sebagai berikut:
 - a. Mencicil sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per bulan dari bulan ke-1 s.d. ke 47 dan membayar sekaligus sisanya sebesar Rp 5.470.428.349,- (lima milyar enam ratus empat puluh enam juta

Hal 26 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus tiga puluh satu ribu tiga puluh lima rupiah) pada bulan ke-48; dan/atau

- b. Menjual sendiri aset yang dimiliki PENGUGAT untuk menutupi dan mempercepat pelunasan sisa utang pokok tersebut;
6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada PENGUGAT I sebesar Rp 2.133.984.000,- (dua milyar seratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah), yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang kewajiban outstanding pokok PENGUGAT I sebagaimana dimaksud butir ke-5 amar putusan ini;
7. Memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk memberikan sanksi administratif kepada TERGUGAT I berupa peringatan tertulis.
8. Memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk tidak lagi menerbitkan SKPT dan menolak melakukan peralihan hak atas tanah terkait lelang eksekusi *a quo* atas obyek Hak Tanggungan :
 - a. Gudang SHM Nomor 1444 a.n. Munaji di Perum Bumi Cempaka Indah Jl. Gatot Subroto No. 600/81 Kab. Garut;
 - b. Rumah SHM Nomor 1241, 1313, dan 1314 a.n. Munaji di Perum Bumi Cempaka Indah Jl. Gatot Subroto Blok VIII No. 114 Kab. Garut;
 - c. Rumah SHM Nomor 745 a.n. Munaji di Perum Bumi Cempaka Indah Jl. RE Martadinata Dpn Blok III No. 20 Kab. Garut;
 - d. Gudang SHM Nomor 34 a.n. Lilis Kamila G. di Jl. Gagak Lumayung Ds. Cimuncang Kab. Garut; dan
 - e. Tanah SHM Nomor 29 a.n. Munaji di Jl. Gagak Lumayung Ds. Cimuncang Kab. Garut.
9. Memerintahkan TURUT TERGUGAT III untuk menghentikan kegiatan pralelang ataupun sejenisnya terkait lelang eksekusi *a quo*;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum, secara tanggung renteng.

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et*

Hal 27 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

bono) berdasarkan ilmu dan kebenaran sebagaimana dilakukan oleh Hakim Ahli Surga.

(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Para Tergugat datang menghadap kuasanya tersebut, kecuali Turut Tergugat III tidak datang menghadap di persidangan ataupun mengirim kuasanya sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

(2.3) 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 Sandi Muhamad Alayubi, S.H..Mh., Hakim pada Pengadilan Negeri Garut, sebagai Mediator. Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 05 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.4) Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan terhadap gugatan Penggugat tersebut, Penggugat mengajukan perubahan gugatan yang pada pokoknya tidak merubah petitum gugatan Penggugat;

(2.5) Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban:

DALAM KONVENSI DAN DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan keras dan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya tertanggal 13 Mei 2024 yang telah dilakukan perubahan sebagaimana perubahan Gugatan tertanggal 19 Agustus 2024, terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I ;
2. Bahwa sebelum TERGUGAT I membantah materi hukum pokok perkara (konvensi) dalam Gugatan PENGGUGAT terkait fakta-fakta

Hal 28 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang sebenarnya dan nyata dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu perlu TERGUGAT I sampaikan eksepsi-eksepsi terhadap Gugatan PENGUGAT dalam perkara ini, dikarenakan Gugatan PENGUGAT dalam perkara ini mengandung CACAT FORMIL;

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona* Karena Legal Standing Kuasa Hukum Penggugat Berdasarkan Surat Kuasa Tertanggal 1 Mei 2024 Diberi Kuasa Oleh Pemberi Kuasa Hanya Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap Satu Pihak Yaitu PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, Bahwa dalam surat kuasa PENGUGAT yang dijadikan dasar untuk mengajukan dan membuat gugatan yaitu surat kuasa tertanggal 1 Mei 2024, Pemberi Kuasa yaitu Munaji dan Lilis Kamila Gunanti yang memberikan kuasa kepada Ir.Abdul Kadir, S.H., S.T., M.T., Ak., BKP dan Fajar Maisa Falih, SH hanya diberikan kuasa untuk mengajukan gugatan terhadap 1 (satu) pihak saja yaitu PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, Sedangkan yang dijadikan pihak dalam perkara *a quo* bukan hanya yaitu PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk saja sebagai Tergugat I Akan Tetapi ada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya sebagai Tergugat II, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai Turut Tergugat I, Kantor Pertanahan Kabupaten Garut (ATR/BPN) sebagai Turut Tergugat II dan PT. Balai Lelang Bandung sebagai Turut Tergugat III;

Adapun surat kuasa dari tertanggal 1 Mei 2024, Pemberi Kuasa yaitu Munaji dan Lilis Kamila Gunanti yang memberikan kuasa kepada Ir.Abdul Kadir, S.H., S.T., M.T., Ak., BKP dan Fajar Maisa Falih, SH di kutip sebagai berikut:

"...untuk dan atas nama PEMBERI KUASA, mendampingi dan/atau mewakili kepentingan hukum PEMBERI KUASA sebagai Kuasa Hukum, untuk melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Bank Danamon Indonesia Kanwil 2 Jawa Barat Jln. Merdeka No. 40 Babakan Ciamis Kec. Sumur Bandung Kota Bandung 40117, di Pengadilan Negeri Garut..."

Hal 29 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Bahwa Para Pihak yang akan dijadikan Pihak Tergugat maupun Turut Tergugat seharusnya disebutkan dengan jelas dalam surat kuasa, karena hal tersebut menjadi dasar pihak mana saja yang akan dijadikan pihak dalam suatu Gugatan;

Bahwa Kuasa hukum Penggugat telah melampaui kewenangannya untuk menentukan para pihak Tergugat maupun Turut Tergugat, hal ini berpengaruh dalam materi gugatan baik dalam posita maupun petitum Gugatan yang semuanya melibatkan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;

BAHWA DENGAN TIDAK ADANYA LEGAL STANDING KUASA HUKUM PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, DAN TURUT TERGUGAT III SANGAT MERUGIKAN TERGUGAT I, DAN TENTUNYA MERUGIKAN TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, DAN TURUT TERGUGAT III;

BAHWA SELAIN ITU DENGAN TIDAK ADANYA LEGAL STANDING KUASA HUKUM PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, DAN TURUT TERGUGAT III MENJADIKAN GUGATAN CACAT SECARA FORMIL DAN SEHARUSNYA GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

2. Eksepsi GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/ KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA PERUBAHAN GUGATAN PENGGUGAT TANGGAL 19 AGUSTUS 2024 YAITU PERUBAHAN ATAS GUGATAN NO. 11/Pdt.G/2024/PN.Grt tanggal 13 Mei 2024 TELAH MENGUBAH MATERI POKOK PERKARA DAN MENGUBAH POSITA GUGATAN

Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan PERUBAHAN GUGATAN seluruhnya, yang semula gugatan tertanggal 12 Mei 2024 dan diregister oleh Pengadilan Negeri Garut tanggal 13 Mei 2024 dirubah seluruhnya MENJADI PERUBAHAN GUGATAN tanggal 19 Agustus 2024;

Bahwa isi Surat PERUBAHAN GUGATAN PENGGUGAT tertanggal 13 Mei 2024 telah **mengubah Materi Pokok Perkara dan Mengubah Posita Gugatan** sehingga PERUBAHAN GUGATAN tersebut kabur dan tidak jelas hal ini sebagaimana pendapat ahli hukum yaitu M. Yahya

Hal 30 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harahap, SH., dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, pada halaman 98 dan 100, menjelaskan pembatasan perubahan gugatan secara kasuistik (sebab-sebab) berdasarkan praktik peradilan, **PERUBAHAN GUGATAN YANG DILARANG** diantaranya sebagai berikut:

a. Tidak Boleh Mengubah Materi Pokok Perkara

Bahwa PENGGUGAT telah mengubah materi pokok perkara dalam gugatan perubahannya yaitu terkait hasil lelang tertanggal **15 Mei 2024**, sedangkan gugatan awal PENGGUGAT didaftarkan tanggal **13 Mei 2024**, SEHINGGA terdapat perubahan materi pokok perkara yang signifikan yang merugikan TERGUGAT I, karena Salah satu variabel yang merupakan sisi lain dari istilah pokok perkara adalah istilah materi pokok perkara. Jadi dilarang perubahan gugatan atau tuntutan yang menimbulkan akibat terjadinya perubahan materi pokok perkara. Penegasan ini terdapat dalam Putusan MANo. 547 K/Sip/1973 yang menyatakan: “perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan pokok gugatan, oleh karenanya perubahan gugatan harus ditolak”.

b. Tidak Mengubah Posita Gugatan

Bahwa Gugatan awal PENGGUGAT tertanggal **12 Mei 2024** diajukan atau didaftarkan oleh PENGGUGAT tanggal **13 Mei 2024**, dan pada saat pendaftaran gugatan oleh PENGGUGAT tersebut **BELUM TERJADI** peristiwa hukum terkait dengan hasil lelang tertanggal **15 Mei 2024** AKAN TETAPI dalam perubahan gugatannya, PENGGUGAT telah melakukan perubahan gugatannya YAITU hasil lelang tertanggal **15 Mei 2024** SEHINGGA PERUBAHAN GUGATAN TERSEBUT MERUBAH MATERI POKOK PERKARA, hal ini sebagaimana perubahan gugatan PENGGUGAT dalam positanya halaman 12 yang pada pokoknya “... Selanjutnya pada tanggal **15 Mei 2024**, rencana lelang yang sudah dijadwalkan pada tanggal tersebut ternyata laku kembali. Pada kedua lelang tersebut tanggal **18 April 2024** dan **15 Mei 2024**) TERGUGAT I

Hal 31 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



(incasu PT. Bank Danamon Indonesia Tbk) menjadi pemenang lelangnya menggunakan Acte De Command, untuk mengambil alih agunan milik PENGGUGAT Melalui AYDA (Agunan Yang Diambil Alih)...”.

Bahwa PERUBAHAN GUGATAN PENGGUGAT tersebut sangat merugikan TERGUGAT I, SEHINGGA PENGGUGAT mengembangkan materi gugatannya terkait hasil lelang tanggal 15 Mei 2024 terkait pemenang lelang menggunakan akte de command untuk mengambil agunan PENGGUGAT melalui AYDA (Agunan Yang Di Ambil Alih), hal ini terlihat dalam posita gugatan PENGGUGAT lainnya yaitu mendalilkan terkait akta de command sebagaimana posita PERUBAHAN GUGATAN PENGGUGAT huruf m dan huruf n halaman 12 dan halaman 13;

Bahwa selain itu terdapat beberapa perubahan yang merugikan TERGUGAT I, yaitu :

Pada gugatan sebelumnya tertanggal 12 Mei 2024 pada angka 4 huruf d halaman 9 yang pada pokoknya sebagai berikut :

“...Oleh karenanya, hasil lelang eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 18 April 2024 dan **pelaksanaan lelang lanjutan Eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2024** sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak sah atau batal menurut hukum...”

Pada perubahan gugatan tertanggal 19 Agustus 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

“...Oleh karenanya, **hasil lelang eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 18 April 2024 dan tanggal 15 Mei 2024 sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak sah atau batal menurut hukum...**”

Bahwa dengan demikian perubahan gugatan tidak dibenarkan apabila merubah posita gugatan. Larangan ini, dikemukakan dalam Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 yang menyatakan: “Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri.”

Hal 32 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Larangan yang sama dijumpai dalam catatan Putusan MA No. 943 K/Pdt/1985 yang menegaskan, bahwa "Sesuai yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita, dan tidak menghambat pemeriksaan di sidang". Berikut adalah beberapa yurisprudensi mengenai perubahan gugatan :

1. Putusan MA-RI No. 434.K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971 : Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat;
2. Putusan MA-RI No.1043.K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan No. 823.K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976 :Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (Hak pembelaan diri) atau pembuktian;
3. Putusan MA-RI No.226.K/Sip/1973, tanggal 17 Desember 1975 : Perubahan gugatan Penggugat Terbanding pada persidangan 11 Pebruari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka perubahan itu harus ditolak;

Bahwa dengan dirubahnya materi pokok perkara dan posita dalam perubahan gugatan oleh PENGGUGAT tertanggal 19 Agustus 2024 dengan demikian sepatutnya Gugatan PENGGUGAT *a quo* ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).;

3. Eksepsi GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/ KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA ANTARA POSITA DAN PETITUM BERTENTANGAN dan PETITUM SUDAH TIDAK RELEVAN .

- Bahwa didalam Posita Perubahan Gugatan Penggugat tertanggal 19 Agustus 2024 bertentangan dengan PETITUM PENGGUGAT angka 4 pada halaman 23 menyatakan :

"..Membatalkan lelang lanjutan Eksekusi Jaminan yang dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2024 sesuai surat pemberitahuan

Hal 33 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I Nomor B. 159/SPL/SME-R/SND05/BDG/0524 tanggal 02 Mei 2024 atas Objek Hak Tanggungan SHM Nomor 1444 atas nama Munaji, SHM Nomor 745 atas nama Munaji, SHM Nomor 31 atas nama Lilis Kamila Gunati, S.E, dan SHM Nomor 29 atas nama Munaji;

Sedangkan didalam posita perubahan gugatan Sudah terdapat **PEMENANG LELANG** tertanggal 15 Mei 2024 sebagaimana berikut:

"...hasil lelang eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 18 April 2024 dan tanggal 15 Mei 2024 sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak sah atau batal menurut hukum..."

Dalam petitum PENGGUGAT poin 4 disebutkan pada pokoknya:

"...Membatalkan lelang lanjutan Eksekusi Jaminan yang dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2024 sesuai surat pemberitahuan TERGUGAT | Nomor B.159/SPL/SME R/SND05/BDG/0524 tanggal 02 Mei 2024 atas objek Hak Tanggungan SHM Nomor 1444 atas nama Munaji, SHM Nomor 745 atas nama Munaji, SHM Nomor 31 atas nama Lilis Kamila Gunanti, S.E., dan SHM nomor 29 atas nama Munaji..."

- Bahwa pertentangan antara posita dan petitum tersebut sangat jelas, karena didalam posita gugatan PENGGUGAT meminta HASIL LELANG EKSEKUSI DIBATALKAN, akan tetapi DALAM PETITUMNYA MEMINTA MEMBATALKAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI;

- Bahwa pada faktanya Lelang tertanggal 15 Mei 2024 sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana Risalah Lelang Nomor 453/08.05/2024-01 tertanggal 15 Mei 2024 sehingga PETITUM PENGGUGAT yang meminta **Membatalkan lelang lanjutan Eksekusi Jaminan yang dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2024 sudah tidak relevan .**

Bahwa dengan demikian dikarenakan antara posita dan petitum bertentangan dan petitum sudah tidak relevan, maka sepatutnya menolak Gugatan PENGGUGAT a quo untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Hal 34 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



4. EKSEPSI TENTANG PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS) karena PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap TERGUGAT I sehingga tidak berhak mengajukan gugatan.

Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah terikat Perjanjian Kredit berikut penambahan dan perubahannya sehingga PARA PIHAK harus tunduk dan patuh terhadap seluruh isi Perjanjian Kredit yang disepakati, AKAN TETAPI PENGGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak melaksanakan kewajibannya walaupun sudah diberikan peringatan oleh TERGUGAT I;

Bahwa dikarenakan PENGGUGAT yang telah melakukan wanprestasi kepada TERGUGAT I, MAKA PENGGUGAT tidak berhak mengajukan gugatan;

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

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

Bahwa dengan membubuhkan tanda tangan di dalam Perjanjian Kredit, PENGGUGAT telah menyetujui Perjanjian Kredit *a quo*, sehingga seluruh kesepakatan yang dibuat secara sah dan tercantum dalam Perjanjian Kredit mengikat, PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagai hukum untuk dilaksanakan dengan itikad baik (vide: Pasal 1320 KUHPERdata Jo. Pasal 1338 KUHPERdata), hal ini selaras pula dengan doktrin hukum *Pacta*

Hal 35 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunt Servanda yang menyatakan asas Perjanjian adalah berlaku sebagai undang-undang yang wajib ditaati oleh pihak-pihak di dalamnya; Bahwa, PENGGUGAT tidak berhak mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT I (*Exceptio Non Adimplenti Contractus*), karena PENGGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap TERGUGAT I yakni tidak memenuhi kewajibannya dalam Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris HERI SUHERMAN, S.H., Notaris di Kabupaten Garut, padahal Perjanjian Kredit tersebut merupakan Undang-undang (*Asas Pacta Sunt Servanda*) bagi para pihak yang membuatnya. PENGGUGAT dan TERGUGAT I terikat secara hukum dalam Perjanjian Kredit tersebut;

Bahwa tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT adalah tidak dipenuhinya kewajiban PENGGUGAT selaku debitur untuk membayar dan melunasi kreditnya kepada TERGUGAT I selaku kreditur DENGAN DEMIKIAN maka PENGGUGAT tidak berhak mengajukan gugatan ini, untuk itu sudah seharusnya Gugatan PENGGUGAT tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenklijke verklaard* /NO);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tentang Eksepsi tersebut di atas, maka TELAH TERBUKTI Gugatan PENGGUGAT dalam perkara ini mengandung cacat formal dan/atau tidak memenuhi syarat formal, sehingga cukup beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk menyatakan dan memutuskan gugatan Penggugat a quo tidak dapat diterima (*niet onvenklijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, baik dalam posita maupun petitum Gugatannya, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum ;
2. Bahwa TERGUGAT I mohon agar segala sesuatu yang telah didalilkan dan diuraikan dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis* dianggap termaktub,

Hal 36 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban dan ataupun permohonan dalam pokok perkara ;

3. Bahwa sebelum TERGUGAT I memberikan tanggapan atas dalil-dalil PENGUGAT sebagaimana posita dan petitumnya yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan TERGUGAT I, terlebih dahulu akan memberikan fakta-fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri sebagaimana hal-hal berikut ini.

4. Bahwa benar dan diakui oleh PENGUGAT sebagaimana dalam positanya pada Point 1 sehingga merupakan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I mempunyai hubungan hukum pinjam meminjam, dimana PENGUGAT I selaku debitur dengan sepengetahuan dan persetujuan dari PENGUGAT II telah menerima fasilitas kredit (pinjaman) dari TERGUGAT I selaku kreditur AKAN TETAPI dalil PENGUGAT tidak seluruhnya benar dan hanya berupa asumsi berdasarkan data yang keliru dari PENGUGAT, berdasarkan hal tersebut TERGUGAT I akan menyampaikan fakta-fakta hukum yang sebenarnya yaitu :

a. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 09 tertanggal 10 Desember 2013, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak yaitu PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan Heri Suherman , SH., Notaris di Kabupaten Garut, PENGUGAT telah menerima beberapa fasilitas Kredit dari TERGUGAT I yaitu:

➤ Kredit Rekening Koran (KRK) sejumlah Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 12 bulan Tujuan Penggunaan Modal Kerja, bunga sebesar 11,75 % per annum, provisi 0,2%, biaya administrasi sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);

➤ Kredit Angsuran Berjangka (KAB) sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk jangka waktu 36 bulan Tujuan Penggunaan Modal Kerja, bunga sebesar 11,75 % per annum, provisi 0,5%, biaya administrasi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah);

Dengan jaminan sebagai berikut :

1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1232/Desa Suci, seluas 524 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 10-01-2001 Nomor 51/Suci/2021 dengan NIB: 10.17.02.04.00080 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat,

Hal 37 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 120 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 437/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1095/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 1.105.800.000,- (satu milyar seratus lima juta delapan ratus ribu Rupiah);

2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1263/Desa Suci, seluas 240 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2001 Nomor 66/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00097 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 120 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 133 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 437/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1136/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 476.100.000,- (empat ratus tujuh puluh enam juta seratus ribu rupiah);

3) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1264/Desa Suci, seluas 237 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2001 Nomor 69/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00098 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 135 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 439/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1137/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 473.400.000,- (empat ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah);

4) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1424/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 249/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00237 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi

Hal 38 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 137 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 440/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1138/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 477.100.000,- (empat ratus tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah);

5) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1425/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 250/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00234 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 139 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 441/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 467.100.000,- (empat ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah);

6) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1426/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 251/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00275 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 141 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 442/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 207.400.000,- (dua ratus tujuh juta empat ratus ribu rupiah);

7) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1442/Desa Suci, seluas 228 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 25-08-2006 Nomor 262/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00292 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi

Hal 39 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 141 A (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 443/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 252.100.000,- (dua ratus lima puluh dua juta seratus ribu rupiah);

8) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1444/Desa Suci, seluas 1.706 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 27-09-2006 Nomor 264/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00294 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimasuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 600/181 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 444/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.932/2014 tertanggal 15 April 2014 sebesar Rp. 2.694.000.000,- (dua milyar enam ratus Sembilan puluh empat juta rupiah);

9) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1241/Desa Suci, seluas 378 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 18-2-2001 Nomor 52/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00081 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 114 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 445/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1096/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 1.554.100.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh empat juta seratus ribu rupiah);

10) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1313/Desa Suci, seluas 294 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-10-2003 Nomor 132/Suci/2003 dengan NIB: 10.17.02.04.00161 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat,

Hal 40 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimasuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 446/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1129/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 264.700.000,- (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah);

11) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1314/Desa Suci, seluas 801 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-10-2003 Nomor 133/Suci/2003 dengan NIB: 10.17.02.04.00162 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimanuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 447/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1141/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 908.200.000,- (sembilan ratus delapan juta dua ratus ribu rupiah);

12) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 745/Desa Lebakjaya, seluas 96 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 20-10-1998 Nomor 5370/1998 dengan NIB: 10.14.02.05.00305 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Lebakjaya, setempat dikenal sebagai Blok Lebakjaya (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan LRE Martadinata depan Blok III Nomor 20) Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 448/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 882/2014 tertanggal 11 April 2014 sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

13) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 316/Desa Sukagalih, seluas 293 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-04-2003 Nomor 259/Sukagalih/2003 dengan NIB: 10.17.38.01.00299 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti Sarjana Ekonomi yang

Hal 41 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Tarogong, Desa Sukagalih, setempat dikenal sebagai Blok Babakan Loa (Jalan Otto Iskandardinata Nomor 266 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 449/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 931/2014 tertanggal 15 April 2014 sebesar Rp. 1.161.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh satu juta rupiah);

b. Berdasarkan Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 5 tertanggal 4 Desember 2014, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut, dimana sesuai permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT yang telah disetujui oleh TERGUGAT I maka PENGUGAT dan TERGUGAT I telah saling setuju untuk:

- Memperpanjang jangka waktu Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) tersebut sampai tanggal 11-12-2015;
- Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-1 sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sampai dengan tanggal 11-12-2016
- Menambah fasilitas baru berupa fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (Lima milyar rupiah) dengan jangka waktu terhitung 04-12-2014 dan akan berakhir pada tanggal 04-12-2019;
- Menambah objek hak tanggungan dengan:
 - 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 232/Kelurahan Cimuncang, seluas 2.861 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-03-2013 Nomor 00008/Cimuncang/2013, dengan NIB: 10.17.01.11.00146 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Ciguruwik (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak

Hal 42 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 858.000.000,- (delapan ratus lima puluh delapan juta rupiah);

2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 233/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.146 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-03-2013 Nomor 00002/Cimuncang/2013, dengan NIB: 10.17.01.11.00145 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Ciguruwik (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 344.000.000,- (tiga ratus empat puluh empat juta rupiah);

3) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 215/Kelurahan Cimuncang, seluas 4.225 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-10-2009 Nomor 00004/Cimuncang/2019, dengan NIB: 10.17.01.11.00116 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Reungas (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat I (pertama) sebesar Rp. 1.268.000.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh delapan juta rupiah);

4) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 34/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.285 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 23-07-1985 Nomor 1862/1985, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat I (pertama) sebesar Rp. 1.321.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah);

5) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.405 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 24-12-1980 Nomor

Hal 43 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2076/1980, dengan NIB: 10.17.01.11.00173 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 421.000.000,- (Empat ratus dua puluh satu juta rupiah);

6) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 41/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.255 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 12-10-1987 Nomor 866/1987, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 377.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah);

7) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 29/ Kelurahan Cimuncang, seluas 1.165 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-11-1983 Nomor 2540/1983, dengan NIB: 10.17.01.11.00174 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 318/2014 tertanggal 05 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03200/2014 tertanggal 17 Desember 2014 sebesar Rp. 466.000.000,- (Empat Ratus Enam Puluh Enam Juta rupiah);

8) Menambah objek jaminan dengan Stock barang-barang dagangan/Inventory/Receivable, yang terdapat di Perum Cempaka Indah Blok 3/44 RT.002 RW.017, Desa Lebak Jaya, Kecamatan

Hal 44 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karangpawitan, Kabupaten Garut, sebagaimana diuraikan dalam “ Daftar Inventory CAMILLA LEATHER” – Munaji tertanggal 27- 10-2014 yang bermaterai Cukup yang bernilai sebesar Rp. 7.700.000.000,- (Tujuh Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah), dengan nilai barang jaminan sebesar Rp. 6.575.000.000,- (Enam Milyar Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);

c. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPWKP/871/2015, tertanggal 11 Desember 2016 atas Perjanjian Kredit No. 9 tertanggal 10 Desember 2013 dan Perjanjian Kredit No. 5 tertanggal 4 Desember 2014, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut berdasarkan permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT tertanggal 11-12-2015 yang telah disetujui oleh TERGUGAT I maka PENGUGAT dan TERGUGAT I telah saling setuju untuk:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2015 dan berakhir pada tanggal 11-12-2016;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-1 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2013 dan akan berakhir pada tanggal 11-12-2016;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu terhitung 04-12-2014 dan akan berakhir pada tanggal 04-12-2019;

d. Berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 23 tertanggal 26 Agustus 2016, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut, dimana sesuai permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT yang telah disetujui oleh TERGUGAT I maka PENGUGAT dan TERGUGAT I telah saling setuju untuk:

Hal 45 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2016 dan berakhir pada tanggal 11-01-2017;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-1 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 11-12-2016;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;
- Menambah fasilitas baru berupa fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus lima puluh Juta rupiah);

Menambah peringkat Hak Tanggungan Pada Objek Hak Tanggungan :

- 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1232/Desa Suci, seluas 524 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 10-01-2001 Nomor 51/Suci/2021 dengan NIB: 10.17.02.04.00080 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 120 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut .
- 2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1263/Desa Suci, seluas 240 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2001 Nomor 66/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00097 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 120 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 133 Kabupaten Garut.
- 3) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1264/Desa Suci, seluas 237 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2001 Nomor 69/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00098 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 135 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut.

Hal 46 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1424/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 249/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00237 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 137 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut;

5) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1425/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 250/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00234 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 139 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut ;

6) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1426/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 251/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00275 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 141 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut ;

7) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1442/Desa Suci, seluas 228 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 25-08-2006 Nomor 262/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00292 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 141 A (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut;

Bahwa atas Objek- objek 1 s.d 7 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 141/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02602/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 649.000.000,- (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta rupiah);

8) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1444/Desa Suci, seluas 1.706 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 27-09-2006 Nomor 264/Suci/2006 dengan NIB:

Hal 47 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.17.02.04.00294 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimasuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 600/181 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 142/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.02606/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 863.000.000,- (Delapan ratus Enam puluh tiga juta rupiah);

9) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1241/Desa Suci, seluas 378 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 18-2-2001 Nomor 52/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00081 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 114 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 445/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut;

10) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1313/Desa Suci, seluas 294 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-10-2003 Nomor 132/Suci/2003 dengan NIB: 10.17.02.04.00161 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimasuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut)

11) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1314/Desa Suci, seluas 801 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-10-2003 Nomor 133/Suci/2003 dengan NIB: 10.17.02.04.00162 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimanuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut).

Bahwa atas Objek- objek angka 9 s.d angka 11 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 143/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut

Hal 48 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02612/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 579.000.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta rupiah);

12) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 316/Desa Sukagalih, seluas 293 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-04-2003 Nomor 259/Sukagalih/2003 dengan NIB: 10.17.38.01.00299 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti Sarjana Ekonomi yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Tarogong, Desa Sukagalih, setempat dikenal sebagai Blok Babakan Loa (Jalan otto iskandardinata Nomor 266 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 144/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02605/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 401.000.000,- (Empat seratus satu juta rupiah);

13) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 34/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.285 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 23-07-1985 Nomor 1862/1985, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut);

14) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.405 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 24-12-1980 Nomor 2076/1980, dengan NIB: 10.17.01.11.00173 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut);

15) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 41/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.255 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 12-10-1987 Nomor 866/1987, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut);

Hal 49 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas Objek- objek Angka 13 s.d angka 15 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 145/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02603/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 998.000.000,- (Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta rupiah);

16) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 29/ Kelurahan Cimuncang, seluas 1.165 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-11-1983 Nomor 2540/1983, dengan NIB: 10.17.01.11.00174 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 146/2016 tertanggal 26 September 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02607/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 58.000.000,- (Lima Puluh Delapan Juta rupiah);

Menarik objek –objek jaminan hak tanggungan atas

1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 232/Kelurahan Cimuncang, seluas 2.861 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-03-2013 Nomor 00008/Cimuncang/2013, dengan NIB: 10.17.01.11.00146 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Ciguruwik (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 858.000.000,- (delapan ratus lima puluh delapan juta rupiah);

Hal 50 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 233/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.146 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-03-2013 Nomor 00002/Cimuncang/2013, dengan NIB: 10.17.01.11.00145 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Ciguruwik (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 344.000.000,- (tiga ratus empat puluh empat juta rupiah);

3) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 215/Kelurahan Cimuncang, seluas 4.225 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-10-2009 Nomor 00004/Cimuncang/2019, dengan NIB: 10.17.01.11.00116 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Reungas (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 1.268.000.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh delapan juta rupiah);

e. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/912/2016, tertanggal 09 Desember 2016 atas permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT tertanggal 07-10-2016 yang telah disetujui telah saling setuju untuk:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2016 dan berakhir pada tanggal 11-01-2017;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-1 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 11-12-2016;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;

Hal 51 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;

f. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/010/2017, tertanggal 11 Januari 2017 atas permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT tertanggal 07-10-2016 yang telah disetujui telah saling setuju untuk:

➤ Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2016 dan berakhir pada tanggal 11-01-2017;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;

g. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/072/2017, tertanggal 06 Februari 2017 atas permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT tertanggal 07-10-2016 yang telah disetujui telah saling setuju untuk:

➤ Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2016 dan berakhir pada tanggal 11-01-2017;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;

Hal 52 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



h. Berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 08 tertanggal 09 Februari 2017, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut, dimana sesuai permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT yang telah disetujui oleh TERGUGAT I maka PENGUGAT dan TERGUGAT I telah saling setuju untuk:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2016 dan berakhir pada tanggal 11-01-2017;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-1 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 11-12-2016;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;
- Menambah fasilitas baru berupa fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus lima puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-4 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 36 bulan.

Dengan jaminan sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1232/Desa Suci, seluas 524 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 10-01-2001 Nomor 51/Suci/2021 dengan NIB: 10.17.02.04.00080 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 120 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 437/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah

Hal 53 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1095/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 1.105.800.000,- (satu milyar seratus lima juta delapan ratus ribu Rupiah);

2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1263/Desa Suci, seluas 240 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2001 Nomor 66/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00097 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 120 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 133 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 437/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1136/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 476.100.000,- (empat ratus tujuh puluh enam juta seratus ribu rupiah);

3) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1264/Desa Suci, seluas 237 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2001 Nomor 69/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00098 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 135 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 439/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1137/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 473.400.000,- (empat ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah);

4) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1424/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 249/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00237 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 137 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 440/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten

Hal 54 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1138/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 477.100.000,- (empat ratus tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah);

5) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1425/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 250/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00234 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 139 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 441/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 467.100.000,- (empat ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah);

6) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1426/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 251/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00275 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 141 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 442/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 207.400.000,- (dua ratus tujuh juta empat ratus ribu rupiah);

7) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1442/Desa Suci, seluas 228 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 25-08-2006 Nomor 262/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00292 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 141 A (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 443/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten

Hal 55 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 252.100.000,- (dua ratus lima puluh dua juta seratus ribu rupiah);

Bahwa atas Objek- objek 1 s.d 7 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 141/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02602/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 649.000.000,- (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta rupiah);

8) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1444/Desa Suci, seluas 1.706 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 27-09-2006 Nomor 264/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00294 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimasuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 600/181 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 444/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.932/2014 tertanggal 15 April 2014 sebesar Rp. 2.694.000.000,- (dua milyar enam ratus Sembilan puluh empat juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.02606/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 863.000.000,- (Delapan ratus Enam puluh tiga juta rupiah);

9) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1241/Desa Suci, seluas 378 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 18-2-2001 Nomor 52/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00081 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 114 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 445/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1096/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 1.554.100.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh empat juta seratus ribu rupiah);

Hal 56 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1313/Desa Suci, seluas 294 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-10-2003 Nomor 132/Suci/2003 dengan NIB: 10.17.02.04.00161 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimasuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 446/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1129/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 264.700.000,- (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah);

11) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1314/Desa Suci, seluas 801 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-10-2003 Nomor 133/Suci/2003 dengan NIB: 10.17.02.04.00162 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimanuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 447/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1141/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 908.200.000,- (sembilan ratus delapan juta dua ratus ribu rupiah);

Bahwa atas Objek- objek angka 9 s.d angka 11 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 143/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02612/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 579.000.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta rupiah);

12) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 745/Desa Lebakjaya, seluas 96 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 20-10-1998 Nomor 5370/1998 dengan NIB: 10.14.02.05.00305 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Lebakjaya, setempat dikenal sebagai Blok Lebakjaya (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan LRE Martadinata depan Blok

Hal 57 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III Nomor 20) Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 448/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 882/2014 tertanggal 11 April 2014 sebesar Rp. 375.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Juta rupiah);

13) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 316/Desa Sukagalih, seluas 293 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-04-2003 Nomor 259/Sukagalih/2003 dengan NIB: 10.17.38.01.00299 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti Sarjana Ekonomi yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Tarogong, Desa Sukagalih, setempat dikenal sebagai Blok Babakan Loa (Jalan otto iskandardinata Nomor 266 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 449/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 931/2014 tertanggal 15 April 2014 sebesar Rp. 1.161.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh satu juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02605/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 401.000.000,- (Empat seratus satu juta rupiah);

14) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 34/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.285 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 23-07-1985 Nomor 1862/1985, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat I (pertama) sebesar Rp. 1.321.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah);

15) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.405 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 24-12-1980 Nomor 2076/1980, dengan NIB: 10.17.01.11.00173 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak

Hal 58 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 421.000.000,- (Empat ratus dua puluh satu juta rupiah);

16) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 41/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.255 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 12-10-1987 Nomor 866/1987, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 377.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah);

Bahwa atas Objek- objek Angka 14 s.d angka 16 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 145/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02603/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 998.000.000,- (Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta rupiah);

17) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 29/ Kelurahan Cimuncang, seluas 1.165 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-11-1983 Nomor 2540/1983, dengan NIB: 10.17.01.11.00174 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 318/2014 tertanggal 05 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03200/2014 tertanggal 17 Desember 2014 sebesar Rp. 466.000.000,- (Empat Ratus Enam Puluh Enam Juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02607/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 58.000.000,- (Lima Puluh Delapan Juta rupiah);

18) Stock barang-barang dagangan/Inventory/Receivable, yang terletak di Perum Cempaka Indah Blok 3/44 RT.002 RW.017, Desa Lebak Jaya, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, dengan nilai

Hal 59 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang jaminan sebesar Rp. 6.575.000.000,- (Enam Milyar Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) ;

i. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/997/2017, tertanggal 11 Desember 2017 atas permohonan yang diajukan oleh PENGGUGAT tertanggal 10-10-2017 yang telah disetujui telah saling setuju untuk:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2017 dan berakhir pada tanggal 11-12-2018 ;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-4 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 10-02-2020;

j. Berdasarkan Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PP/626/2018, tertanggal 21 Agustus 2018 yang telah disetujui telah saling setuju untuk:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu pada tanggal 11-12-2018 ;
- fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;
- fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;

Hal 60 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



➤ fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-4 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 10-02-2020;

k. Berdasarkan Perjanjian terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPWKP/874/2018, tertanggal 11 Desember 2018 atas permohonan yang diajukan oleh PENGGUGAT tertanggal 09-11-2018 yang telah disetujui telah saling setuju untuk:

➤ Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu pada tanggal 11-12-2019 ;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-4 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 10-02-2020;

l. Berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 14 tertanggal 20 Desember 2018, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut, dimana sesuai permohonan yang diajukan oleh PENGGUGAT yang telah disetujui oleh TERGUGAT I maka PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah saling setuju untuk:

➤ Menambah plafon Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) yang semula Rp. 8.500.000.000,-(Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) sehingga seluruhnya menjadi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah) sampai dengan tanggal 11-12-2019;

Hal 61 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus lima puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-4 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 10-02-2020;
- Menambah fasilitas baru berupa fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-5 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 36 bulan

Menambah Peringkat Hak Tanggungan Pada Objek Hak Tanggungan sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 745/Desa Lebakjaya, seluas 96 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 20-10-1998 Nomor 5370/1998 dengan NIB: 10.14.02.05.00305 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Lebakjaya, setempat dikenal sebagai Blok Lebakjaya (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan LRE Martadinata depan Blok III Nomor 20) Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 448/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 882/2014 tertanggal 11 April 2014 sebesar Rp. 375.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (kedua);
- 2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 316/Desa Sukagalih, seluas 293 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-04-2003 Nomor 259/Sukagalih/2003 dengan NIB: 10.17.38.01.00299 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti Sarjana Ekonomi yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Tarogong, Desa Sukagalih, setempat dikenal sebagai Blok Babakan Loa (Jalan otto iskandardinata Nomor 266 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 449/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang

Hal 62 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 931/2014 tertanggal 15 April 2014 sebesar Rp. 1.161.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh satu juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02605/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 401.000.000,- (Empat seratus satu juta rupiah);

3) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 34/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.285 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 23-07-1985 Nomor 1862/1985, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat I (pertama) sebesar Rp. 1.321.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah);

4) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.405 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 24-12-1980 Nomor 2076/1980, dengan NIB: 10.17.01.11.00173 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 421.000.000,- (Empat ratus dua puluh satu juta rupiah);

5) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 41/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.255 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 12-10-1987 Nomor 866/1987, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 377.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah);

Bahwa atas Objek- objek Angka 3 s.d angka 5 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 145/2016 tertanggal

Hal 63 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02603/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 998.000.000,- (Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta rupiah) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 166/2018 tertanggal 20 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat III (ketiga) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00447/2019 tertanggal 11 April 2019 sebesar Rp. 3.257.000.000,- (Tiga Milyar dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah);

6) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 29/ Kelurahan Cimuncang, seluas 1.165 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-11-1983 Nomor 2540/1983, dengan NIB: 10.17.01.11.00174 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 318/2014 tertanggal 05 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03200/2014 tertanggal 17 Desember 2014 sebesar Rp. 466.000.000,- (Empat Ratus Enam Puluh Enam Juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02607/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 58.000.000,- (Lima Puluh Delapan Juta rupiah) dan dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00448/2019 tertanggal 11 Maret 2019 sebesar Rp. 816.000.000,- (Delapan Ratus enam belas Juta rupiah);

Sehingga PENGUGAT berkewajiban untuk mengembalikan seluruh fasilitas Kredit Rekening Koran (K RK), Time Loan Revolving (TLR) dan Time Loan Angsur (TLA) berikut bunga, denda dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit berikut Perubahan yang telah disepakati dan ditandatangani.

5. Bahwa dalil yang telah diakui PENGUGAT tentang PENGUGAT telah mendapatkan fasilitas kredit dari TERGUGAT I dan telah terikat perjanjian kredit beserta penambahan dan perubahannya sebagaimana posita angka 1 gugatan *a quo*, tidak perlu dibuktikan lagi secara hukum karena telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang-undang (*vide: Pasal 1925*

Hal 64 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jo. Pasal 1921 KUHPerdara dan vide: Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH, halaman 728 huruf b tentang Nilai Kekuatan Pembuktian dan vide: Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, halaman 80-81).

Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti (*yurisprudensi Mahkamah Agung RI Bo. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971*). Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah (*yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974*), oleh karenanya perjanjian-perjanjian kredit dan pengikatan jaminan yang ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT dengan sepengetahuan dan persetujuan dari Lilis Kamila Gunanti (isteri PENGGUGAT) telah dilakukan oleh pihak-pihak yang memiliki kewenangan, dan karenanya sah dan memiliki kekuatan mengikat menurut hukum sesuai Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdara, sehingga secara hukum PENGGUGAT selaku debitur dan Penjamin berkewajiban untuk melunasi pinjamannya kepada TERGUGAT I selaku kreditur sebagaimana yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit yang telah ditandatanganinya beserta perubahan-perubahannya.

Bahwa dengan telah diakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Kredit yang telah ditandatanganinya beserta perubahan-perubahannya maupun pengikatan hak tanggungan yang melekat atas Obyek Jaminan, maka secara hukum para pihak *in casu* PENGGUGAT dengan TERGUGAT I harus dengan itikad baik tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur didalamnya, sesuai asas hukum "*pacta sunt servanda*" perjanjian mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana undang-undang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdara;

Bahwa akta yang dibuat oleh TERGUGAT I dengan PENGGUGAT dan Lilis Kamila Gunanti (isteri PENGGUGAT) selaku debitur dan penjamin sebagai dasar pengikatan jaminan adalah merupakan akta-akta otentik yang memiliki kekuatan hukum sempurna, dan akta-akta tersebut adalah sah dan mengikat menurut hukum sesuai Pasal 1338 dan 1870 KUHPerdara, dimana sebelum ditandatangani PENGGUGAT sebagai pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum tentunya PENGGUGAT sudah meneliti, membaca dan memahami isi dari akta-akta yang akan ditandatanganinya. Dengan

Hal 65 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian maka TERGUGAT I adalah selaku kreditur yang beritikad baik “te goeder throw”, yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingannya menurut hukum;

PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PEMBAYARANNYA KEPADA TERGUGAT I

6. Bahwa tidak benar dalil-dalil pada angka 2 dalam Perubahan Gugatan PENGGUGAT tertanggal 19 Agustus 2024.

Dalil pada angka 2 huruf a halaman 4 dalam Perubahan Gugatan yang pada pokok nya menyatakan :

“Bahwa sejak bulan Desember 2013 s.d. September 2019 (lebih kurang 6 tahun) pembayaran cicilan kredit PENGGUGAT I berjalan lancar....”

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut adalah tidak benar karena pada faktanya sejak pengikatan kredit antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, PENGGUGAT beberapa kali mengajukan restruktur dan rescheduling hal ini berdasarkan PERPANJANGAN dan PERUBAHAN perjanjian Berdasarkan akta-akta sebagai berikut :

- a. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 09 tertanggal 10 Desember 2013, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak yaitu PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan Heri Suherman , SH., Notaris di Kabupaten Garut;
- b. Berdasarkan Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 5 tertanggal 4 Desember 2014, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut;
- c. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/871/2015, tertanggal 11 Desember 2016 ;
- d. Berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 23 tertanggal 26 Agustus 2016, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut;

Hal 66 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/912/2016, tertanggal 09 Desember 2016;
- f. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/072/2017, tertanggal 06 Februari 2017;
- g. Berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 08 tertanggal 09 Februari 2017, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut;
- h. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/997/2017, tertanggal 11 Desember 2017;
- i. Berdasarkan Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PP/626/2018, tertanggal 21 Agustus 2018;
- j. Berdasarkan Perjanjian terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/874/2018, tertanggal 11 Desember 2018;
- k. Berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 14 tertanggal 20 Desember 2018, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut;

Bahwa setelah dilakukan restruktur maupun rescheduling, tidak terbantahkan jika PENGUGAT sebagai debitur telah mengalami ketidaklancaran pembayaran angsuran, telah lalai dalam melakukan dan/atau memenuhi kewajiban pembayaran hutang sebagaimana mestinya atau telah ingkar janji (wanprestasi), bahkan macet sehingga TERGUGAT I memberikan surat-surat peringatan kepada PENGUGAT, yaitu:

- a. Surat Peringatan I No. B.268/SME-R/SND05/BDG/1019 tertanggal 22 Oktober 2019;
- b. Surat Peringatan II No. B.289/SME-R/SND05/BDG/1119 tertanggal 6 November 2019;

Hal 67 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Surat Peringatan III No. B.303/SME-R/SND05/BDG/1119 tertanggal 27 November 2019 ;

Bahwa dikarenakan Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II tidak diindahkan oleh PENGUGAT maka TERGUGAT I mengirimkan Surat Peringatan III meminta kepada PENGUGAT untuk menyelesaikan SELURUH KEWAJIBANNYA kepada TERGUGAT I paling lambat tanggal 6 Desember 2019;

Namun ternyata PENGUGAT tidak mengindahkan peringatan-peringatan yang dikirimkan oleh TERGUGAT I dan tetap tidak melakukan pembayaran SELURUH kewajiban hutangnya. Atas fakta tersebut, maka jelas terbukti bahwa PENGUGAT telah cidera janji (wanprestasi) terhadap isi/ketentuan Perjanjian Kredit yang telah disepakati maupun ketentuan sebagaimana Pasal 1243 Jo. Pasal 1763 KUHPerdata;

Bahwa merujuk ketentuan Pasal 31 Ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang menyatakan:

Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- a) terjadi tunggakan pokok dan/atau bunga dan/atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aset Produktif belum jatuh tempo;
- b) tidak diterimanya pembayaran pokok dan/atau bunga dan atau tagihan lainnya pada saat Aset Produktif jatuh tempo; atau
- c) tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan/atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Jo. UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("**UU HT**") **Pasal 6**, yang menegaskan bahwa:

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

Jo UUHT **Penjelasan Pasal 6**, yang menegaskan bahwa:

Hal **68** dari **202** Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan";

Jo **UUHT Pasal 11 Ayat 2 huruf e**, yang menegaskan bahwa:

"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji"

Jo **UUHT Pasal 20 Ayat (1)**, yang menegaskan bahwa:

"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

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

Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 13 Perjanjian kredit (PK)

"Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang disebut dalam ketentuan Pasal 1.1. di atas, berikut segala perubahannya, seluruh jumlah pinjaman dari DEBITUR kepada BANK, baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan perjanjian ini, dapat ditagih dan wajib dibayarkan kembali

Hal **69** dari **202** Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran jurusita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantaraan Pengadilan yang semuanya dengan ini dinyatakan oleh DEBITUR secara tegas dikesampingkan, BANK dapat langsung mengeksekusi salah satu atau lebih harta benda yang dijaminan, menjual harta benda yang dijaminan oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK dibawah tangan maupun di muka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK...dst”;

Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT):

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (in casu PENGUGAT) : a) menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, f) maupun melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”

Oleh karenanya TERGUGAT I selaku pemegang hak tanggungan dengan saluran hukum yang berlaku, berhak mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Jaminan melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi tersebut TERGUGAT I telah memberitahukan kepada PENGUGAT mengenai jadwal

Hal 70 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan jaminan kredit PENGGUGAT.

7. Bahwa harus ditolak dalil PENGGUGAT pada angka 2 huruf b, c, d, e, f halaman 5 sampai 8 dalam Perubahan Gugatan yang pada pokoknya menyatakan:

"PENGGUGAT I mengajukan permohonan restrukturisasi kredit berupa penghapusan bunga & denda dan kemudahan untuk membayar cicilan pokok utang saja karena kemampuan finansial PENGGUGAT....."

Bahwa permohonan PENGGUGAT untuk dilakukan restruktur dan reschedule bahkan top up atas permohonan PENGGUGAT telah beberapa kali dikabulkan hal ini sebagaimana beberapa perjanjian perubahan dan perpanjangan salah satunya yaitu Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/997/2017, tertanggal 11 Desember 2017, Berdasarkan Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PP/626/2018, tertanggal 21 Agustus 2018, Berdasarkan Perjanjian terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPWKP/874/2018, tertanggal 11 Desember 2018, AKAN TETAPI PENGGUGAT tidak bisa memanfaatkan secara maksimal kesempatan tersebut yang berakibat muncul beberapa tunggakan kewajiban pembayaran, sehingga TERGUGAT I mengirimkan somasi sebagaimana disebutkan di atas;

Bahwa atas dasar hal tersebut TERGUGAT I menolak Permohonan Restrukturisasi Kredit PENGGUGAT melalui Surat No. B.257/SME-R/SND05/bdg/1019 tanggal 15 Oktober 2019, yang pada pokoknya menyatakan bahwa permohonan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh TERGUGAT I.

Bahwa TERGUGAT I tidak akan menanggapi lebih jauh terkait dalil PENGGUGAT mengenai dalil Al-Quran karena Negara Indonesia menganut hukum positif bukan berdasarkan hukum agama tertentu;

8. Bahwa harus ditolak dalil PENGGUGAT pada poin 2 huruf g, h, i, j, k, dan l, Gugatan a quo yang pada pokoknya yaitu *"..terhitung mulai Desember 2019 sampai dengan Desember 2022 (lebih kurang 3 tahun), PENGGUGAT I kemudian melakukan pembayaran cicilan pokok dengan total cicilan yang dibayarkan sebesar Rp 4.930.000.000,- (empat milyar Sembilan ratus tiga puluh juta rupiah),..."*

Hal 71 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut adalah TIDAK BENAR dan tidak sesuai dengan fakta sebenarnya karena patut diduga TERDAPAT KESALAHAN DAN/ATAU PENYELUNDUPAN DATA yaitu beberapa jumlah pembayaran diantaranya:

- Pembayaran bulan desember 2021 PENGGUGAT mendalilkan telah membayar sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) SEDANGKAN PADA FAKTANYA PENGGUGAT MELAKUKAN PEMBAYARAN PADA BULAN DESEMBER 2021 SEBESAR RP. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sehingga ada selisih sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Pembayaran bulan desember 2022 PENGGUGAT mendalilkan telah membayar sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) SEDANGKAN PADA FAKTANYA PENGGUGAT MELAKUKAN PEMBAYARAN PADA BULAN DESEMBER 2022 ADALAH SEBESAR RP. 1.150.000.000,- sehingga ada selisih sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa selain adanya dugaan kesalahan data yang didalilkan PENGGUGAT, pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT dari desember 2019 sampai desember 2022 digunakan untuk pelunasan sebagian atas jaminan, dan sebagian jaminan tersebut telah diserahkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT;

Bahwa dikarenakan dalil penggugat yang menggunakan sumber data yang keliru, maka seluruh posita penggugat poin 2 i, j, k, l, poin 4 e dan petitum yang berhubungan dengan perhitungan sepihak penggugat mengenai jumlah sisa pokok hutang bunga atau denda adalah tidak benar dan harus ditolak;

9. Bahwa harus ditolak dalil PENGGUGAT pada poin 2 m, n Gugatan a quo yang pada pokoknya yaitu *“acta de command merupakan pembeli sementara, KPKNL baru akan menerbitkan kutipan risalah lelang setelah ada penunjukan pembeli oleh bank kreditur pemenang lelang atau*

Hal 72 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah lewat waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang, dan TERGUGAT I mengakui asetnya telah terjual"

Bahwa perlu Kami jelaskan memang benar KPKNL baru akan menerbitkan kutipan risalah lelang setelah ada penunjukan pembeli oleh bank kreditur pemenang lelang atau setelah lewat waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang AKAN TETAPI setelah lelang dilaksanakan walaupun pembeli dengan akta de command KPKNL akan menerbitkan salinan risalah lelang dan dalam salinan risalah lelang tersebut apabila lelang tersebut laku disebutkan "barang yang laku/terjual", hal ini sebagaimana risalah lelang No. 325/08.05/2024-01 tanggal 18 April 2024 dan risalah lelang No. 453/08.5/2024-01 tertanggal 15 Mei 2024 dengan demikian secara ketentuan telah laku/terjual;

10) Bahwa harus ditolak dalil PENGGUGAT pada poin 3 dan poin 4 a, b, c Gugatan a quo yang pada pokoknya yaitu "*ada 3 unit bisnis yang harus dijaga dan dipertahankan PENGGUGAT I DAN perbuatan TERGUGAT I yang telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara melawan hukum menggunakan acte de command (Kamis 18 April 2024 dan Kamis 15 Mei 2024) merupakan perbuatan yang tidak sepatutnya dilakukan, karena dapat mengganggu stabilitas keuangan dan kesinambungan bisnis PENGGUGAT I*", DALIL PENGGUGAT tersebut harus dikesampingkan, sebab lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah akibat wanprestasinya PENGGUGAT melaksanakan kewajibannya, selain itu terkait dengan terganggunya stabilitas bisnis PENGGUGAT merupakan urusan internal PENGGUGAT karena manajemen keuangan dan pengelolaan bisnis/usaha PENGGUGAT sepenuhnya dilakukan oleh PENGGUGAT bukan oleh TERGUGAT I, sehingga tidak ada dasar apabila ketidakmampuan PENGGUGAT dalam menjalankan pengelolaan usahanya, mengakibatkan TERGUGAT I turut menanggung kerugian dan menjadi dasar atau alasan untuk tidak memenuhi kewajiban pembayaran atas fasilitas kredit yang diterima oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT I. Hal ini jelas menunjukkan itikad tidak baik PENGGUGAT yang dengan sengaja mengajukan gugatan perkara a quo sebagai upaya untuk

Hal 73 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melarikan diri dari kewajiban pembayaran hutangnya kepada TERGUGAT I, dengan mendalilkan bahwa TERGUGAT I seolah-olah telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan eksekusi lelang hak tanggungan atas Obyek Perkara.

Sangat ironis, jika PENGGUGAT menyatakan tetap beritikad baik untuk tetap mengembalikan utang pokok kepada TERGUGAT I, padahal dalam perjanjian kredit PENGGUGAT telah sepakat untuk membayar selain hutang pokok yaitu bunga dan denda apabila ada keterlambatan, dan pada saat mengalami keterlambatan pembayaran TERGUGAT I telah memberikan kesempatan untuk dilakukan *restruktur* dan *reschedule* bahkan *topup* serta pelunasan sebagian sebagaimana perjanjian perubahan diatas sebagai bentuk upaya penyelamatan kredit, sampai PENGGUGAT malah mengabaikan atau tidak mengindahkan upaya-upaya yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, justru menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGGUGAT, karena telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Perkara, padahal tindakan TERGUGAT I tersebut ditujukan demi kebaikan PENGGUGAT sendiri agar terhindar dari kewajiban hutang yang semakin besar atau membengkak karena adanya beban bunga dan atau denda/penalty yang akan semakin bertambah sehubungan dengan menunggaknya kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, selain itu terkait limit lelang yang menurut PENGGUGAT jauh dibawah harga pasar adalah dalil yang tidak benar karena faktanya penentuan limit lelang oleh TERGUGAT I selaku Penjual didasarkan pada penilaian appraisal independen sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (2). Pasal 44 dan Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan pada proses lelang pun dilakukan empat kali proses lelang sehingga apabila pada saat proses lelang pertama tidak ada yang mengajukan penawaran tentunya akan terjadi penurunan nilai limit lelang pada lelang selanjutnya. Adapun proses pembelian lelang menggunakan *acte de command* hal ini sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Hal 74 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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 dikarenakan sebagai debitur PENGUGAT sudah melakukan wanprestasi yang menyebabkan kondisi fasilitas kreditnya macet, lalu TERGUGAT I sudah memberikan kesempatan yang cukup lama bagi PENGUGAT untuk dapat menyelesaikan kewajibannya yaitu sejak tahun 2019, namun kesempatan tersebut tidak dimanfaatkan dengan baik oleh PENGUGAT, sehingga TERGUGAT I sebagai pemegang hak tanggungan menempuh upaya hukum terakhir dengan mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan atas aset jaminan milik PENGUGAT, namun atas upaya eksekusi hak tanggungan tersebut justru PENGUGAT beritikad tidak baik dengan melakukan Gugatan dan menghindar dari kewajibannya dengan mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I;

12) Bahwa dilakukannya permohonan LELANG EKSEKUSI Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT III kepada KPKNL merupakan suatu PERBUATAN SAH dan BERDASARKAN HUKUM sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT).

12.1 Bahwa ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 tersebut lazim dikenal dengan istilah *Parate Executie* atau penjualan atas kekuasaan sendiri.

12.2 Dasar Pengaturan Penjualan atas Kekuasaan *Kreditor* Sendiri Melalui Pelelangan Umum Tersebut Telah Diatur dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996 sebagai berikut:

a. Angka 4 dan 9 bagian Penjelasan Umum UUHT Nomor 4 Tahun 1996, pada pokoknya dinyatakan sebagai berikut:

Angka 4 “Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-undang ini, dst”.

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan atas tanah untuk Pelunasan Utang Tertentu, yang memberikan Kedudukan Diutamakan kepada *Kreditor Tertentu* terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika Debitur Cidera Janji, Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan

Hal 75 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”

Angka 9 “Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah MUDAH dan PASTI dalam PELAKSANAAN EKSEKUSInya, jika DEBITOR CIDERA JANJII. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara KHUSUS ketentuan tentang EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur LEMBAGA **Parate Executie** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Sehubungan dengan itu, SERTIPIKAT Hak Tanggungan, merupakan Surat dan akta otentik “**Parate Executie**” yang berfungsi sebagai SURAT-TANDA-BUKTI adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**”, untuk memberikan KEKUATAN EKSEKUTORIAL yang SAMA DENGAN PUTUSAN PENGADILAN yang sudah mempunyai KEKUATAN HUKUM TETAP.

Selain itu SERTIPIKAT Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acta Hypotheek*, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”

Hal 76 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa berdasarkan Pasal 14 UUHT, sebagai berikut:

Pasal 14

(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

(3) **SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA AYAT (2) MEMPUNYAI KEKUATAN EKSEKUTORIAL YANG SAMA DENGAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP** dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

c. Pasal 6 UUHT, pada pokoknya dinyatakan sebagai berikut:

*"Apabila Debitor CIDERA JANJI, PEMEGANG Hak Tanggungan pertama mempunyai **HAK** untuk **MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan** atas **KEKUASAAN SENDIRI** melalui **PELELANGAN UMUM** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

d. Penjelasan Pasal 6 UUHT, pada pokoknya dinyatakan sebagai berikut: *"HAK untuk **MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan** atas **KEKUASAAN SENDIRI** merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. HAK tersebut didasarkan pada JANJI yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor CIDERA JANJI, pemegang Hak Tanggungan **BERHAK** untuk **MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan** melalui **PELELANGAN UMUM TANPA MEMERLUKAN PERSETUJUAN** lagi dari Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan."*

e. Pasal 20 ayat (1) UUHT, pada pokoknya dinyatakan sebagai berikut:

Hal 77 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



“(1) Apabila *Debitor* CIDERA JANJII, maka berdasarkan:

- a. HAK Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. TITEL EKSEKUTORIAL yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

f. Penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT, pada pokoknya dinyatakan sebagai berikut:

“KETENTUAN ayat ini merupakan PERWUJUDAN dari KEMUDAHAN yang DISEDIAKAN oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan EKSEKUSI.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

12.3 Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT tersebut TELAH DIATUR dalam Surat Edaran *Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara* (BUPLN) No. SE-21/PN/1998 jo. SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

12.4 Pendapat Para AHLI HUKUM terhadap ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut, antara lain sebagai berikut :

- a. Menurut J. SATRIO, S.H., *Pensiunan Notaris dan PPAT* serta *Pensiunan Dosen* di FH Universitas Jenderal Soedirman, Purwokerto, menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

Di dalam DOKTRIN, “KEWENANGAN MENJUAL atas KEKUASAAN SENDIRI” atau PARATE EKSEKUSI, diberikan ARTI bahwa –kalau Debitor WANPRESTASI – Kreditor bisa MELAKSANAKAN EKSEKUSI OBJEK JAMINAN, TANPA HARUS MINTA FIAT dari Ketua

Hal 78 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan, TANPA HARUS MENGIKUTI ATURAN MAIN dalam HUKUM ACARA – untuk itu ada aturan mainnya sendiri – TIDAK PERLU ADA SITA LEBIH DAHULU, TIDAK PERLU MELIBATKAN JURUSITA dan karenanya PRSOEDURNya LEBIH MUDAH dan BIAYAny LEBIH MURAH.

Adalah JANGGAL SEKALI, kalau ada yang MENGKAITKAN Parate Eksekusi dengan Pasal 224 HIR, sebab yang diatur dalam Pasal 224 HIR adalah EKSEKUSI berdasarkan GROSSE AKTE. Karena GROSSE AKTE yang disebutkan dalam pasal tersebut dinyatakan MEMPUNYAI KEKUATAN EKSEKUTORIAL atau mempunyai KEKUATAN sebagai suatu KEPUTUSAN yang telah MEMPUNYAI KEKUATAN yang TETAP, maka PELAKSANAANnya, seperti juga PELAKSANAAN suatu KEPUTUSAN PENGADILAN, selalu HARUS dengan PERSETUJUAN Ketua Pengadilan.

Kalau melaksanakan PARATE EKSEKUSI DISAMAKAN dengan MELAKSANAKAN EKSEKUSI berdasarkan GROSSE, maka APA GUNAny orang MEMPERJANJIKAN PARATE EKSEKUSI, BUKANKAH ia sudah mempunyai GROSSE SERTIPIKAT Hak Tanggungan.”

{J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Cet.1, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1998, hlm. 51–52.}

b. Menurut Dr. HEROWATI POESOKO, S.H.,M.H. Staf Pengajar di FH Universitas Jember, menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

“Dengan demikian TUJUAN PEMBERIAN Parate Executie oleh Undang-Undang (ex lege), dengan maksud untuk MEMPERKUAT POSISI dari KREDITOR PEMEGANG Hak Tanggungan dan pihak-pihak yang mendapatkan Hak daripadanya.”

“HAK MENJUAL atas KEKUASAAN SENDIRI yang diberikan oleh Undang-Undang (secara ex lege) dimaksudkan untuk MENEROBOS FORMALITAS HUKUM ACARA. Hal tersebut dapat diketahui karena PELAKSANAAN parate executie itu DILAKSANAKAN oleh Kreditor Pertama PEMEGANG Hak Tanggungan MELALUI PELELANGAN UMUM, serta MENGAMBIL PELUNASAN PIUTANGnya dari HASIL

Hal 79 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

PENJUALAN tersebut. *KEBERADAAN PEMEGANG Hak Tanggungan pertama mempunyai HAK untuk MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan atas KEKUASAAN SENDIRI (parate executie), ternyata TIDAK ADA SEORANG SARJANA Indonesia yang MENINGKARINYA,”*

“PROSEDUR EKSEKUSI sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UU HT, KREDITOR Pertama PEMEGANG Hak Tanggungan CUKUP MENGAJUKAN PERMOHONAN untuk PELAKSANAAN PELELANGAN kepada Kantor Lelang Negara. HAK Kreditor untuk MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan atas KEKUASAAN SENDIRI di DEPAN UMUM, sudah diberikan oleh Undang-Undang sendiri kepada Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Pertama. KEWENANGAN itu TIDAK DIPEROLEH dari dari PEMBERI Hak Tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-undang SENDIRI MEMBERIKAN kepadanya. SETIAP PERMINTAAN PENJUALAN LELANG yang melalui PERANTARAAN Kantor Lelang Negara: TIDAK BOLEH DITOLAK Juru/pejabat Lelang, sepanjang permintaan masih meliputi kawasan daerah hukum Kantor Lelang yang bersangkutan. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 UU HT telah ada PERATURAN PELAKSANAAN sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No, SE- 21/PN/1998 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UU HT dan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No, SE- 23/PN/2000.”

{Herowati Poesoko, Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UU HT), Cet.1, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2007, hlm. 295, 297, 299.}

C. Menurut Prof Dr ST REMY SJAHDEINI,S.H., Guru Besar di FH Universitas Airlangga, Surabaya dan beberapa FH lainnya, *Pensiunan Direktur Hukum PT Bank BNI (Perseroan),Tbk, menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:*

“Pasal 6 UU HT itu memberikan HAK bagi PEMEGANG Hak Tanggungan untuk MELAKUKAN PARATE EKSEKUSI. Artinya PEMEGANG Hak Tanggungan TIDAK PERLU BUKAN SAJA MEMPEROLEH PERSETUJUAN dari PEMBERI Hak Tanggungan, tetapi

Hal 80 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



juga **TIDAK PERLU MEMINTA PENETAPAN** dari **PENGADILAN SETEMPAT** apabila akan **MELAKUKAN EKSEKUSI** atas Hak Tanggungan yang menjadi **JAMINAN UTANG** Debitor dalam hal Debitor **CIDERA JANJI**. **PEMEGANG** Hak Tanggungan dapat **LANGSUNG DATANG** dan **MEMINTA** kepada Kepala Kantor Lelang untuk **MELAKUKAN PELELANGAN** atas **OBJEK** Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

{ST Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Edisi 2, Cet.1, Bandung, ALUMNI, 1999, hlm. 46.}

12.5 Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT dihubungkan dengan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) No. SE-21/PN/1998 jo SE-23/PN/2000 serta dikaitkan pula dengan Pendapat Para AHLI HUKUM tersebut, dapat disimpulkan bahwa eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan yang bersifat hukum materiil yang didalamnya terkandung sifat hukum formil atau kalau istilah yang diberikan Sudikno Mertokusumo adalah hukum materiil yang didalamnya terkandung hukum formil. Berlakunya HAK kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan atas KEKUASAAN SENDIRI melalui PELELANGAN UMUM, TANPA HARUS MINTA FIAT dari / kepada Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud Pasal 224 H.I.R. pada eksekusi pada UMUMnya, syaratnya jika debitor CIDERA JANJI.

12.6 Bahwa permohonan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT III kepada KPKNL telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT juncto janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtige verkoop*) dan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 40/PMK.07/2006 yang dirubah No. 93/PMK.06/2010 dan No. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimana ditentukan bahwa:

a. Pasal 1 ayat 4:

“Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang

Hal 81 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

b.

Pasal 5

Lelang eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang- Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001.

13) Bahwa harus ditolak dalil PENGUGAT pada poin 5 Gugatan a quo yang pada pokoknya "TERGUGAT II seharusnya menolak melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh TERGUGAT I karena Surat Peringatan I, II dan III yang digunakan sebagai dasar pengambilalihan atau penarikan agunan oleh TERGUGAT I melalui lelang tersebut cacat formil". Bahwa dalil PENGUGAT tersebut sangatlah tidak beralasan hukum dan mengada-ada karena terkait surat peringatan, PENGUGAT telah diberikan surat peringatan 1, surat peringatan 2 dan surat peringatan 3 untuk melunasi seluruh hutangnya, dan dalam surat peringatan tersebut telah tuangkan salahsatunya mengenai jumlah outstanding tunggakan kewajiban PENGUGAT yaitu pokok, bunga dan denda SEHINGGA proses pemberian fasilitas kredit, pembebanan hak tanggungan sampai dengan dilakukannya lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Perkara TELAH DILAKSANAKAN sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I dan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri

Hal 82 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menentukan bahwa:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".

Hal yang demikian selaras dengan **ketentuan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Halaman 149**, yang dengan tegas menyatakan bahwa : ***"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"***, sehingga **TERGUGAT I** selaku kreditur yang beritikad baik *"te goeder trouw"* haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum, oleh karenanya harus ditolak petitum **PENGGUGAT** pada Point 1,2,3 dan 4 gugatan *a quo*, karena proses lelang sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak ada tindakan/perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** karena dari permohonan sampai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui **TURUT TERGUGAT III** telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

14) Bahwa harus ditolak dalil **PENGGUGAT** pada poin 6, 7 dan 8 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya *"sudah sepatutnya dalam perkara a quo PENGGUGAT menarik TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III"*. Bahwa dalil **PENGGUGAT** tersebut sangatlah tidak beralasan hukum dan mengada-ada karena **TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III** telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, sehingga sangat patut dan beralasan apabila dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

15) Bahwa harus ditolak dalil **PENGGUGAT** pada poin 9, 10, dan 11 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya *"TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT"*. Bahwa dalil **PENGGUGAT** tersebut sangatlah tidak

Hal 83 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum dan mengada-ada karena seluruh tindakan TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku:

- a. Lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dijelaskan diatas yaitu berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 31 Ayat (2) dan terkait surat peringatan, PENGGUGAT telah diberikan surat peringatan 1, surat peringatan 2 dan surat peringatan 3 untuk melunasi seluruh hutangnya, dan dalam surat peringatan tersebut telah tuangkan salah satunya mengenai outstanding kewajiban PENGGUGAT yaitu pokok, bunga dan denda;
- b. Bahwa TERGUGAT I pun telah memberikan data yang akurat terkait kewajiban hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT;
- c. Bahwa TERGUGAT I telah memberikan kesempatan yang cukup lama kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya, akan tetapi PENGGUGAT tidak memanfaatkan waktu yang diberikan TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I menggunakan haknya untuk mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan, dengan demikian tuduhan terhadap TERGUGAT I yang mengabaikan prinsip perlindungan konsumen yang prinsip perlakuan adil dan bertanggung jawab dan prinsip keseimbangan adalah tidak benar;
- d. Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil petitum dan tuntutan PENGGUGAT sebagaimana Point 12 dan 13 gugatan *a quo* yang pada intinya menuntut TERGUGAT I untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT, yang berupa kerugian materiil sebesar Rp. 1.133.984.000,- (Satu milyar seratus tiga puluh tiga juta Sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah), karena bagaimana bisa TERGUGAT I dituntut untuk membayar ganti kerugian PENGGUGAT sebesar 2.133.984.000,- (dua milyar seratus tiga puluh tiga juta

Hal 84 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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)



Sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah), justru **TERGUGAT I** - lah yang dirugikan oleh **PENGGUGAT**, karena hasil laku lelang tidak mencukupi untuk melunasi seluruh pinjaman/hutang **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** ;

16) Bahwa selain itu, menurut sistem hukum yang berlaku, kerugian yang dapat dituntut pembayarannya hanyalah biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda (*schaden*) atau hilangnya keuntungan (*interessen*) yang kesemuanya merupakan akibat langsung dari suatu perbuatan melawan hukum. Bahwa oleh karena tidak masakan/perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I**, karena itu pula tidak ada kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT**, sehingga petitum **PENGGUGAT** tentang tuntutan ganti kerugian tersebut harus ditolak.

17) Bahwa dikarenakan proses lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan **TERGUGAT I** **TIDAK TERBUKTI** telah melakukan perbuatan melawan hukum, **MAKA** dalil posita gugatan **PENGGUGAT** poin 13, dan 14, harus ditolak;

18) Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil petitum dan tuntutan **PENGGUGAT** sebagaimana Point 15 gugatan *a quo* yang pada intinya meminta **TURUT TERGUGAT I** untuk memberikan sanksi administratif kepada **TERGUGAT I** karena hal tersebut sepenuhnya kewenangan **TURUT TERGUGAT I**, dan sampai saat ini karena tidak terdapat perbuatan hukum yang dilanggar oleh **TERGUGAT I**, maka **TURUT TERGUGAT I** pun sebagai lembaga yang berwenang tidak memberikan sanksi apapun;

19) Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil petitum dan tuntutan **PENGGUGAT** sebagaimana Point 16 gugatan *a quo* yang pada intinya "...meminta **TURUT TERGUGAT II** tidak menerbitkan **SKPT**, dan menolak untuk peralihan hak.." karena lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum dan sesuai peraturan menteri keuangan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum tidak dapat dibatalkan sehingga tidak ada alasan apapun untuk **TURUT TERGUGAT**

Hal 85 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II untuk menolak peralihan hak atas dasar kutipan risalah lelang dimaksud;

20) Bahwa oleh karena Gugatan PENGUGAT dalam dalil-dalil perkara *a quo* tidak didasarkan kepada dalil-dalil serta tidak pula dilandasi dasar dan alasan hukum yang sah dan dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum serta tanpa disertai dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum, oleh karenanya adalah wajar dan patut serta adil, apabila Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan MENOLAK SELURUH POSITA DAN PETITUM PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

21) Bahwa oleh karena TELAH TERBUKTI menurut HUKUM bahwa TERGUGAT I adalah KREDITUR yang BERITIKAD BAIK, maka patut dan adil menurut HUKUM, TERGUGAT MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM, dengan segala AKIBAT HUKUM-nya.

22) Bahwa patut diduga timbulnya gugatan ini dikarenakan adanya itikad tidak baik dari penggugat untuk tidak menyelesaikan kewajibannya kepada tergugat dan untuk menempati obyek *aquo* lebih lama;

Berdasarkan keseluruhan uraian-uraian yang telah dijelaskan oleh TERGUGAT I di atas, maka TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini MEMUTUSKAN :

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau: Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal 86 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2.6) Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban:

DALAM POKOK PERKARA

➤ **Akar Permasalahan A Quo adalah Penggugat Wanprestasi atas Perjanjian Kredit.**

1. Bahwa pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya, khususnya terhadap Tergugat II adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Tergugat I atas barang jaminan utang/kredit Penggugat yakni :

a. 3 (tiga) bidang tanah / bangunan an. Munaji terletak di Desa Suci, Kec.Karangpawitan, Kab. Garut masing-masing tersebut dalam:

- SHM No. 1241 luas 378 m2;
- SHM No. 1313 luas 294 m2;
- SHM No. 1314 luas 801 m2.

b. Sebidang tanah / bangunan berupa SHM No. 1444 luas 1.706 m2, an. Munaji terletak di Desa Suci, Kec.Karangpawitan, Kab. Garut;

c. Sebidang tanah / bangunan berupa SHM No. 745 luas 96 m2 an. Munaji terletak di Desa Suci, Kec.Karangpawitan, Kab. Garut;

d. Sebidang tanah / bangunan berupa SHM No. 34 luas 1285 m2 an. Lilis Kamila Gunanti terletak di Kel. Cimuncang, Kec. Garut Kota, Kab. Garut;

e. Sebidang tanah / bangunan berupa SHM No. 29 luas 1.165 m2 an. Munaji terletak di Kel. Cimuncang, Kec. Garut Kota, Kabupaten Garut, Jawa Barat.

2. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat, maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas perjanjian utang piutang yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana tercantum dalm Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 10 Januari 2024,

Hal 87 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka 1, dimana fasilitas kredit atas nama debitur incasu Penggugat, sudah benar-benar wanprestasi atau dikategorikan sebagai kredit macet.

3. Bahwa fakta hukumnya, Penggugat tidak memenuhi kewajiban kreditnya kepada Tergugat I (sebagaimana pengakuan Penggugat dalam surat gugatannya halaman 5 dan 6). Hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan *wanprestasi* atas Perjanjian *a quo* (Pasal 1238 KUH Perdata), dan oleh karenanya Tergugat I berhak melakukan upaya-upaya untuk menutup utang Penggugat sebagai bentuk tanggung jawab Penggugat sebagaimana pula telah disepakati dalam perjanjian kredit.

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

5. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu *wanprestasi* dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas *wanprestasi* yang secara sadar telah dilakukannya.

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada iktikad tidak baik dan menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

➤ **Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Perkara/Jaminan Para Penggugat Telah Sesuai Peraturan Perundang-undangan**

Hal 88 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

1. Bahwa fakta hukumnya adalah Penggugat merupakan Debitur dari Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Kredit No. 9 tanggal 10 Desember 2013, Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 05 tanggal 04 Desember 2014, Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 23 tanggal 26 Agustus 2016, Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 08 tanggal 09 Februari 2017, Surat Perjanjian Perpanjangan Perjanjian Kredit nomor PPWK/874/2018 tanggal 11 Desember 2018, Akta Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 14 tanggal 20 Desember 2018 yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I.

2. Berdasarkan akta-akta Perjanjian Kredit tersebut diatas, Penggugat (suami istri) sebagai nasabah/Debitur sekaligus juga bertindak sebagai pemberi hak tanggungan sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 932/2014 tanggal 15 April 2014, 1096/2014 tanggal 02 Mei 2014, 1129/2014 tanggal 02 Mei 2014, 1141/2014 tanggal 02 Mei 2014, 882/2014 tanggal 11 April 2014, 03199/2014 tanggal 17 Desember 2014, 03200/2014 tanggal 17 Desember 2014 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 444/2013 tanggal 13 Desember 2013, 445/2013 tanggal 13 Desember 2013, 446/2013 tanggal 13 Desember 2013, 447/2013 tanggal 13 Desember 2013, 448/2013 tanggal 13 Desember 2013, 317/2013 tanggal 05 Desember 2013, 318/2013 tanggal 05 Desember 2013.

3. Bahwa fakta hukumnya, Penggugat tidak memenuhi kewajiban kreditnya kepada Tergugat I (sebagaimana pengakuan Penggugat dalam surat gugatannya halaman 5 dan 6, maka, maka Tergugat I telah menyampaikan 3 (tiga) kali surat peringatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan utangnya, yaitu:

- a. Surat Peringatan I No.B.268/SME-R/SND05/BDG/1019 tanggal 22 Oktober 2019;
- b. Surat Peringatan II No B.289/SME-R/SND05/BDG/1119 tanggal 06 November 2019;
- c. Surat Peringatan III No. B.303/SME-R/SND05/BDG/1019 tanggal 27 November 2019.

Hal 89 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa meskipun Penggugat telah diberikan 3 (tiga) kali Surat Peringatan oleh Tergugat I, namun Penggugat tetap tidak melakukan pembayaran kewajibannya sehingga Tergugat I menyatakan Para Penggugat telah lalai memenuhi pembayaran kewajiban (*default/macet*).
5. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah**, Tergugat I mengajukan permohonan lelang atas Objek Perkara *a quo* kepada Tergugat II sesuai Surat Permohonan Lelang No Nomor B.15/SME-R/SND05/BDG/0124 tanggal 10 Januari 2024, perihal Permohonan Lelang Lanjutan.
6. Bahwa untuk memenuhi ketentuan untuk memenuhi ketentuan Bahwa untuk memenuhi ketentuan untuk memenuhi ketentuan **Pasal 39 ayat (1) PMK No. 122 Tahun 2023**, atas objek lelang tersebut telah dilengkapi pula dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Garut, yaitu:
 - a. Nomor 36278/2024 tanggal 17 April 2024;
 - b. Nomor 36279/2024 tanggal 17 April 2024;
 - c. Nomor 36280/2024 tanggal 17 April 2024;
 - d. Nomor 35229/2024 tanggal 04 April 2024;
 - e. Nomor 35225/2024 tanggal 04 April 2024;
 - f. Nomor 35242/2024 tanggal 04 April 2024;
 - g. Nomor 35232/2024 tanggal 04 April 2024;
7. Bahwa surat permohonan Tergugat I tersebut telah dilengkapi dengan dokumen persyaratan berupa:
 - a. salinan/fotocopy perjanjian kredit;
 - b. salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;
 - c. salinan/fotocopy perincian tunggakan/kewajiban utang debitur;
 - d. salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Kreditor;
 - e. salinan/fotocopy bukti kepemilikan hak;
 - f. salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada debitur;

Hal 90 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. surat pernyataan dari Kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan
8. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 25 PMK No. 122 Tahun 2023 bahwa “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”**, Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat penetapan lelang No. S-345/KNL.08.05/2024 tanggal 5 Maret 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang pada PT. Bank Danamon Tbk. SME Remedial SND05 Debitur Munaji.
9. Berdasarkan pasal 55 ayat 4 **PMK No. 122 Tahun 2023** nilai limit dimaksud harus dicantumkan dalam pengumuman Lelang.
10. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 61 ayat (1) PMK No. 122/PMK.06/2023** terhadap rencana lelang ulang dimaksud telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 20 Maret 2024 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan Surat Kabar kabar Priangan tanggal 4 April 2024 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, yang di dalamnya tercantum nilai limit lelang dan uang jaminan lelang sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.
11. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat kepada pihak Debitur *in casu* Penggugat melalui surat No. B.101/SPL/SME-R/SND05/BDG/0324 tanggal 14 Maret 2024.
12. Bahwa berdasarkan uraian di atas, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa *aquo* dilakukan berdasarkan nilai limit yang telah sesuai dengan ketentuan, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana Risalah Lelang No. 325/0805/2024-01 tertanggal 18 April 2024 sah karena telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
13. Bahwa pada saat pelaksanaan lelang, peserta lelang yang mengajukan penawaran terhadap obyek lelang berupa 3 (tiga) bidang

Hal 91 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah / bangunan an. Munaji terletak di Desa Suci, Kec.Karangpawitan, Kab. Garut masing-masing tersebut dalam:

- SHM No. 1241 luas 378 m²;
- SHM No. 1313 luas 294 m²;
- SHM No. 1314 luas 801 m².

serta memenuhi syarat dan sah adalah Rudi Jayadi berdasarkan Surat Kuasa Pelaksanaan Lelang Nomor SK-HKM-155 tanggal 03 April 2024, beralamat di alan Taruna III Nomor 12, Komplek Taruna Parahyangan RT 003 RW 002, Kelurahan Pasirendah, Kecamatan Ujungberung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat selaku kuasa dari PT Bank Danamon Indonesia, Tbk, beralamat di Jalan Merdeka Nomor 40 Bandung, berdasarkan Akta de Command Nomor 01 tanggal 16 April 2024,

14. Bahwa **Risalah Lelang No. 325/0805/2024-01 tertanggal 18 April 2024 merupakan Akta Otentik yang berkekuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna (vide Pasal 1870 KUH Perdata yang menentukan bahwa “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”).**

15. Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- a. putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- b. putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang,

Hal 92 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

16. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli Lelang, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan.

17. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka jual beli atas objek perkara *a quo* melalui lelang yang dilakukan oleh Tergugat II adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merupakan media/wadah penjualan barang yang memberikan jaminan kepastian hukum dan sepatutnya dilindungi oleh hukum.

18. Bahwa sesuai uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak ada fakta hukum yang menunjukkan bahwa Tergugat II melanggar ketentuan prosedur lelang, tidak memenuhi syarat-syarat sesuai dengan peraturan lelang atau tidak hati-hati dalam melaksanakan lelang. Dalam hal ini, Tergugat II melaksanakan lelang terhadap Objek Perkara *a quo* atas permohonan Tergugat I adalah dalam kapasitasnya melaksanakan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam PMK No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, proses lelang atas objek sengketa dan Risalah Lelang sudah seharusnya dinyatakan sah dan berdasarkan hukum.

19. Bahwa berdasarkan uraian di atas, pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada dokumen persyaratan lelang yang lengkap dan transparan serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.

20. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, terbukti bahwa pelelangan atas objek sengketa telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada **Pasal 31 PMK No. 122 Tahun 2023** bahwa **“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-**

Hal 93 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



undangan, tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya”.

➤ **Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang Didilinkan Penggugat**

1. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

2. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak subyektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

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

4. Bahwa dengan demikian, dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatan merupakan dalil yang sangat tidak masuk akal, karena alasan-alasan gugatan dan tuntutan yang diinginkan oleh Penggugat terhadap Tergugat II terlalu mengada-ada, sehingga dapat

Hal 94 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipastikan gugatan Penggugat sangat tidak berdasar hukum, dan perlu dikesampingkan selama tidak ada fakta-fakta atau alat bukti yang dapat membuktikan kebenaran dalil Penggugat tersebut.

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

Dalam Pokok Perkara:

- a. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- b. Menyatakan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang Nomor 325/0805/2024-01 tertanggal 18 April 2024 adalah sah secara hukum;
- c. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 325/0805/2024-01 tertanggal 18 April 2024 adalah sah secara hukum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- d. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
- e. Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

(2.7) Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban:

DALAM KONVENSI DAN DALAM EKSEPSI

3. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan keras dan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT dalam surat Gugatannya tertanggal 13 Mei 2024 yang telah dilakukan perubahan sebagaimana perubahan Gugatan tertanggal 19 Agustus 2024, terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I ;
4. Bahwa sebelum TERGUGAT I membantah materi hukum pokok perkara (konvensi) dalam Gugatan PENGUGAT terkait fakta-fakta

Hal 95 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang sebenarnya dan nyata dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu perlu TERGUGAT I sampaikan eksepsi-eksepsi terhadap Gugatan PENGUGAT dalam perkara ini, dikarenakan Gugatan PENGUGAT dalam perkara ini mengandung CACAT FORMIL;

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error In Persona* Karena Legal Standing Kuasa Hukum Penggugat Berdasarkan Surat Kuasa Tertanggal 1 Mei 2024 Diberi Kuasa Oleh Pemberi Kuasa Hanya Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap Satu Pihak Yaitu PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, Bahwa dalam surat kuasa PENGUGAT yang dijadikan dasar untuk mengajukan dan membuat gugatan yaitu surat kuasa tertanggal 1 Mei 2024, Pemberi Kuasa yaitu Munaji dan Lilis Kamila Gunanti yang memberikan kuasa kepada Ir.Abdul Kadir, S.H., S.T., M.T., Ak., BKP dan Fajar Maisa Falih, SH hanya diberikan kuasa untuk mengajukan gugatan terhadap 1 (satu) pihak saja yaitu PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, Sedangkan yang dijadikan pihak dalam perkara *a quo* bukan hanya yaitu PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk saja sebagai Tergugat I Akan Tetapi ada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya sebagai Tergugat II, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai Turut Tergugat I, Kantor Pertanahan Kabupaten Garut (ATR/BPN) sebagai Turut Tergugat II dan PT. Balai Lelang Bandung sebagai Turut Tergugat III;

Adapun surat kuasa dari tertanggal 1 Mei 2024, Pemberi Kuasa yaitu Munaji dan Lilis Kamila Gunanti yang memberikan kuasa kepada Ir.Abdul Kadir, S.H., S.T., M.T., Ak., BKP dan Fajar Maisa Falih, SH di kutip sebagai berikut:

"...untuk dan atas nama PEMBERI KUASA, mendampingi dan/atau mewakili kepentingan hukum PEMBERI KUASA sebagai Kuasa Hukum, untuk melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Bank Danamon Indonesia Kanwil 2 Jawa Barat Jln. Merdeka No. 40 Babakan Ciamis Kec. Sumur Bandung Kota Bandung 40117, di Pengadilan Negeri Garut..."

Hal 96 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Pihak yang akan dijadikan Pihak Tergugat maupun Turut Tergugat seharusnya disebutkan dengan jelas dalam surat kuasa, karena hal tersebut menjadi dasar pihak mana saja yang akan dijadikan pihak dalam suatu Gugatan;

Bahwa Kuasa hukum Penggugat telah melampaui kewenangannya untuk menentukan para pihak Tergugat maupun Turut Tergugat, hal ini berpengaruh dalam materi gugatan baik dalam posita maupun petitum Gugatan yang semuanya melibatkan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;

BAHWA DENGAN TIDAK ADANYA LEGAL STANDING KUASA HUKUM PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, DAN TURUT TERGUGAT III SANGAT MERUGIKAN TERGUGAT I, DAN TENTUNYA MERUGIKAN TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, DAN TURUT TERGUGAT III;

BAHWA SELAIN ITU DENGAN TIDAK ADANYA LEGAL STANDING KUASA HUKUM PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, DAN TURUT TERGUGAT III MENJADIKAN GUGATAN CACAT SECARA FORMIL DAN SEHARUSNYA GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

3. Eksepsi GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/ KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA PERUBAHAN GUGATAN PENGGUGAT TANGGAL 19 AGUSTUS 2024 YAITU PERUBAHAN ATAS GUGATAN NO. 11/Pdt.G/2024/PN.Grt tanggal 13 Mei 2024 TELAH MENGUBAH MATERI POKOK PERKARA DAN MENGUBAH POSITA GUGATAN

Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan PERUBAHAN GUGATAN seluruhnya, yang semula gugatan tertanggal 12 Mei 2024 dan diregister oleh Pengadilan Negeri Garut tanggal 13 Mei 2024 dirubah seluruhnya MENJADI PERUBAHAN GUGATAN tanggal 19 Agustus 2024;

Bahwa isi Surat PERUBAHAN GUGATAN PENGGUGAT tertanggal 13 Mei 2024 telah **mengubah Materi Pokok Perkara dan Mengubah Posita Gugatan** sehingga PERUBAHAN GUGATAN tersebut kabur dan tidak jelas hal ini sebagaimana pendapat ahli hukum yaitu M. Yahya

Hal 97 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harahap, SH., dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, pada halaman 98 dan 100, menjelaskan pembatasan perubahan gugatan secara kasuistik (sebab-sebab) berdasarkan praktik peradilan, **PERUBAHAN GUGATAN YANG DILARANG** diantaranya sebagai berikut:

c. Tidak Boleh Mengubah Materi Pokok Perkara

Bahwa PENGUGAT telah mengubah materi pokok perkara dalam gugatan perubahannya yaitu terkait hasil lelang tertanggal **15 Mei 2024**, sedangkan gugatan awal PENGUGAT didaftarkan tanggal **13 Mei 2024**, SEHINGGA terdapat perubahan materi pokok perkara yang signifikan yang merugikan TERGUGAT I, karena Salah satu variabel yang merupakan sisi lain dari istilah pokok perkara adalah istilah materi pokok perkara. Jadi dilarang perubahan gugatan atau tuntutan yang menimbulkan akibat terjadinya perubahan materi pokok perkara. Penegasan ini terdapat dalam Putusan MANo. 547 K/Sip/1973 yang menyatakan: “perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan pokok gugatan, oleh karenanya perubahan gugatan harus ditolak”.

d. Tidak Mengubah Posita Gugatan

Bahwa Gugatan awal PENGUGAT tertanggal **12 Mei 2024** diajukan atau didaftarkan oleh PENGUGAT tanggal **13 Mei 2024**, dan pada saat pendaftaran gugatan oleh PENGUGAT tersebut **BELUM TERJADI** peristiwa hukum terkait dengan hasil lelang tertanggal **15 Mei 2024** AKAN TETAPI dalam perubahan gugatannya, PENGUGAT telah melakukan perubahan gugatannya YAITU hasil lelang tertanggal **15 Mei 2024** SEHINGGA PERUBAHAN GUGATAN TERSEBUT MERUBAH MATERI POKOK PERKARA, hal ini sebagaimana perubahan gugatan PENGUGAT dalam positanya halaman 12 yang pada pokoknya “... Selanjutnya pada tanggal **15 Mei 2024**, rencana lelang yang sudah dijadwalkan pada tanggal tersebut ternyata laku kembali. Pada kedua lelang tersebut tanggal **18 April 2024** dan **15 Mei 2024**) TERGUGAT I

Hal 98 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



(incasu PT. Bank Danamon Indonesia Tbk) menjadi pemenang lelangnya menggunakan Acte De Command, untuk mengambil alih agunan milik PENGGUGAT Melalui AYDA (Agunan Yang Diambil Alih)...”.

Bahwa PERUBAHAN GUGATAN PENGGUGAT tersebut sangat merugikan TERGUGAT I, SEHINGGA PENGGUGAT mengembangkan materi gugatannya terkait hasil lelang tanggal 15 Mei 2024 terkait pemenang lelang menggunakan akte de command untuk mengambil agunan PENGGUGAT melalui AYDA (Agunan Yang Di Ambil Alih), hal ini terlihat dalam posita gugatan PENGGUGAT lainnya yaitu mendalilkan terkait akta de command sebagaimana posita PERUBAHAN GUGATAN PENGGUGAT huruf m dan huruf n halaman 12 dan halaman 13;

Bahwa selain itu terdapat beberapa perubahan yang merugikan TERGUGAT I, yaitu :

Pada gugatan sebelumnya tertanggal 12 Mei 2024 pada angka 4 huruf d halaman 9 yang pada pokoknya sebagai berikut :

“...Oleh karenanya, hasil lelang eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 18 April 2024 dan **pelaksanaan lelang lanjutan Eksekusi hak tanggungan yang akan dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2024** sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak sah atau batal menurut hukum...”

Pada perubahan gugatan tertanggal 19 Agustus 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

“...Oleh karenanya, **hasil lelang eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 18 April 2024 dan tanggal 15 Mei 2024 sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak sah atau batal menurut hukum...**”

Bahwa dengan demikian perubahan gugatan tidak dibenarkan apabila merubah posita gugatan. Larangan ini, dikemukakan dalam Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 yang menyatakan: “Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri.”

Hal 99 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Larangan yang sama dijumpai dalam catatan Putusan MA No. 943 K/Pdt/1985 yang menegaskan, bahwa "Sesuai yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita, dan tidak menghambat pemeriksaan di sidang". Berikut adalah beberapa yurisprudensi mengenai perubahan gugatan :

4. Putusan MA-RI No. 434.K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971 : Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat;

5. Putusan MA-RI No.1043.K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan No. 823.K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976 :Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (Hak pembelaan diri) atau pembuktian;

6. Putusan MA-RI No.226.K/Sip/1973, tanggal 17 Desember 1975 : Perubahan gugatan Penggugat Terbanding pada persidangan 11 Pebruari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka perubahan itu harus ditolak;

Bahwa dengan dirubahnya materi pokok perkara dan posita dalam perubahan gugatan oleh PENGGUGAT tertanggal 19 Agustus 2024 dengan demikian sepatutnya Gugatan PENGGUGAT *a quo* ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).;

7. Eksepsi GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/ KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA ANTARA POSITA DAN PETITUM BERTENTANGAN dan PETITUM SUDAH TIDAK RELEVAN .

- Bahwa didalam Posita Perubahan Gugatan Penggugat tertanggal 19 Agustus 2024 bertentangan dengan PETITUM PENGGUGAT angka 4 pada halaman 23 menyatakan :

"..Membatalkan lelang lanjutan Eksekusi Jaminan yang dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2024 sesuai surat pemberitahuan

Hal 100 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

TERGUGAT I Nomor B. 159/SPL/SME-R/SND05/BDG/0524 tanggal 02 Mei 2024 atas Objek Hak Tanggungan SHM Nomor 1444 atas nama Munaji, SHM Nomor 745 atas nama Munaji, SHM Nomor 31 atas nama Lilis Kamila Gunati, S.E, dan SHM Nomor 29 atas nama Munaji;

Sedangkan didalam posita perubahan gugatan Sudah terdapat **PEMENANG LELANG** tertanggal 15 Mei 2024 sebagaimana berikut:

"...hasil lelang eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 18 April 2024 dan tanggal 15 Mei 2024 sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak sah atau batal menurut hukum..."

Dalam petitum PENGGUGAT poin 4 disebutkan pada pokoknya:

"...Membatalkan lelang lanjutan Eksekusi Jaminan yang dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2024 sesuai surat pemberitahuan TERGUGAT | Nomor B.159/SPL/SME R/SND05/BDG/0524 tanggal 02 Mei 2024 atas objek Hak Tanggungan SHM Nomor 1444 atas nama Munaji, SHM Nomor 745 atas nama Munaji, SHM Nomor 31 atas nama Lilis Kamila Gunanti, S.E., dan SHM nomor 29 atas nama Munaji..."

- Bahwa pertentangan antara posita dan petitum tersebut sangat jelas, karena didalam posita gugatan PENGGUGAT meminta HASIL LELANG EKSEKUSI DIBATALKAN, akan tetapi DALAM PETITUMNYA MEMINTA MEMBATALKAN PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI;

- Bahwa pada faktanya Lelang tertanggal 15 Mei 2024 sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana Risalah Lelang Nomor 453/08.05/2024-01 tertanggal 15 Mei 2024 sehingga PETITUM PENGGUGAT yang meminta **Membatalkan lelang lanjutan Eksekusi Jaminan yang dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2024 sudah tidak relevan .**

Bahwa dengan demikian dikarenakan antara posita dan petitum bertentangan dan petitum sudah tidak relevan, maka sepatutnya menolak Gugatan PENGGUGAT a quo untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Hal 101 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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)



8. EKSEPSI TENTANG PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS) karena PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap TERGUGAT I sehingga tidak berhak mengajukan gugatan.

Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah terikat Perjanjian Kredit berikut penambahan dan perubahannya sehingga PARA PIHAK harus tunduk dan patuh terhadap seluruh isi Perjanjian Kredit yang disepakati, AKAN TETAPI PENGGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak melaksanakan kewajibannya walaupun sudah diberikan peringatan oleh TERGUGAT I;

Bahwa dikarenakan PENGGUGAT yang telah melakukan wanprestasi kepada TERGUGAT I, MAKA PENGGUGAT tidak berhak mengajukan gugatan;

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

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

Bahwa dengan membubuhkan tanda tangan di dalam Perjanjian Kredit, PENGGUGAT telah menyetujui Perjanjian Kredit *a quo*, sehingga seluruh kesepakatan yang dibuat secara sah dan tercantum dalam Perjanjian Kredit mengikat, PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagai hukum untuk dilaksanakan dengan itikad baik (vide: Pasal 1320 KUHPERdata Jo. Pasal 1338 KUHPERdata), hal ini selaras pula dengan doktrin hukum *Pacta*

Hal 102 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunt Servanda yang menyatakan asas Perjanjian adalah berlaku sebagai undang-undang yang wajib ditaati oleh pihak-pihak di dalamnya; Bahwa, PENGGUGAT tidak berhak mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT I (*Exceptio Non Adimplenti Contractus*), karena PENGGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap TERGUGAT I yakni tidak memenuhi kewajibannya dalam Akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris HERI SUHERMAN, S.H., Notaris di Kabupaten Garut, padahal Perjanjian Kredit tersebut merupakan Undang-undang (*Asas Pacta Sunt Servanda*) bagi para pihak yang membuatnya. PENGGUGAT dan TERGUGAT I terikat secara hukum dalam Perjanjian Kredit tersebut;

Bahwa tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT adalah tidak dipenuhinya kewajiban PENGGUGAT selaku debitur untuk membayar dan melunasi kreditnya kepada TERGUGAT I selaku kreditur DENGAN DEMIKIAN maka PENGGUGAT tidak berhak mengajukan gugatan ini, untuk itu sudah seharusnya Gugatan PENGGUGAT tersebut dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenkalijke verklaard* /NO);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tentang Eksepsi tersebut di atas, maka TELAH TERBUKTI Gugatan PENGGUGAT dalam perkara ini mengandung cacat formal dan/atau tidak memenuhi syarat formal, sehingga cukup beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk menyatakan dan memutuskan gugatan Penggugat a quo tidak dapat diterima (*niet onvenkalijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, baik dalam posita maupun petitum Gugatannya, kecuali atas hal-hal tertentu yang diakui kebenarannya secara tegas menurut hukum ;
2. Bahwa TERGUGAT I mohon agar segala sesuatu yang telah didalilkan dan diuraikan dalam eksepsi, secara *mutatis mutandis*

Hal 103 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap termaktub, diulangi dan atau termuat serta merupakan bagian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban dan ataupun permohonan dalam pokok perkara ;

3. Bahwa sebelum TERGUGAT I memberikan tanggapan atas dalil-dalil PENGGUGAT sebagaimana posita dan petitumnya yang relevan dan merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan TERGUGAT I, terlebih dahulu akan memberikan fakta-fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri sebagaimana hal-hal berikut ini.

4. Bahwa benar dan diakui oleh PENGGUGAT sebagaimana dalam positanya pada Point 1 sehingga merupakan fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I mempunyai hubungan hukum pinjam meminjam, dimana PENGGUGAT I selaku debitur dengan sepengetahuan dan persetujuan dari PENGGUGAT II telah menerima fasilitas kredit (pinjaman) dari TERGUGAT I selaku kreditur AKAN TETAPI dalil PENGGUGAT tidak seluruhnya benar dan hanya berupa asumsi berdasarkan data yang keliru dari PENGGUGAT, berdasarkan hal tersebut TERGUGAT I akan menyampaikan fakta-fakta hukum yang sebenarnya yaitu :

a. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 09 tertanggal 10 Desember 2013, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak yaitu PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan Heri Suherman , SH., Notaris di Kabupaten Garut, PENGGUGAT telah menerima beberapa fasilitas Kredit dari TERGUGAT I yaitu:

- Kredit Rekening Koran (KRK) sejumlah Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 12 bulan Tujuan Penggunaan Modal Kerja, bunga sebesar 11,75 % per annum, provisi 0,2%, biaya administrasi sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);
- Kredit Angsuran Berjangka (KAB) sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk jangka waktu 36 bulan Tujuan Penggunaan

Hal 104 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Modal Kerja, bunga sebesar 11,75 % per annum, provisi 0,5%, biaya administrasi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah);

Dengan jaminan sebagai berikut :

14) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1232/Desa Suci, seluas 524 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 10-01-2001 Nomor 51/Suci/2021 dengan NIB: 10.17.02.04.00080 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 120 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 437/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1095/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 1.105.800.000,- (satu milyar seratus lima juta delapan ratus ribu Rupiah);

15) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1263/Desa Suci, seluas 240 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2001 Nomor 66/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00097 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 120 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 133 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 437/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1136/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 476.100.000,- (empat ratus tujuh puluh enam juta seratus ribu rupiah);

16) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1264/Desa Suci, seluas 237 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2001 Nomor

Hal 105 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

69/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00098 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 135 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 439/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1137/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 473.400.000,- (empat ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah);

17) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1424/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 249/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00237 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 137 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 440/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1138/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 477.100.000,- (empat ratus tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah);

18) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1425/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 250/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00234 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 139 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.:

Hal 106 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

441/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 467.100.000,- (empat ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah);

19) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1426/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 251/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00275 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 141 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 442/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 207.400.000,- (dua ratus tujuh juta empat ratus ribu rupiah);

20) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1442/Desa Suci, seluas 228 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 25-08-2006 Nomor 262/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00292 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 141 A (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 443/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 252.100.000,- (dua ratus lima puluh dua juta seratus ribu rupiah);

Hal 107 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1444/Desa Suci, seluas 1.706 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 27-09-2006 Nomor 264/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00294 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimasuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 600/181 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 444/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.932/2014 tertanggal 15 April 2014 sebesar Rp. 2.694.000.000,- (dua milyar enam ratus Sembilan puluh empat juta rupiah);

22) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1241/Desa Suci, seluas 378 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 18-2-2001 Nomor 52/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00081 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 114 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 445/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1096/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 1.554.100.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh empat juta seratus ribu rupiah);

23) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1313/Desa Suci, seluas 294 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-10-2003 Nomor 132/Suci/2003 dengan NIB: 10.17.02.04.00161 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimasuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No.

Hal 108 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

114 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 446/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1129/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 264.700.000,- (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah);

24) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1314/Desa Suci, seluas 801 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-10-2003 Nomor 133/Suci/2003 dengan NIB: 10.17.02.04.00162 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimanuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 447/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1141/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 908.200.000,- (Sembilan ratus delapan juta dua ratus ribu rupiah);

25) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 745/Desa Lebakjaya, seluas 96 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 20-10-1998 Nomor 5370/1998 dengan NIB: 10.14.02.05.00305 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Lebakjaya, setempat dikenal sebagai Blok Lebakjaya (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan LRE Martadinata depan Blok III Nomor 20) Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 448/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.

Hal 109 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

882/2014 tertanggal 11 April 2014 sebesar Rp. 375.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Juta rupiah);

26) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 316/Desa Sukagalih, seluas 293 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-04-2003 Nomor 259/Sukagalih/2003 dengan NIB: 10.17.38.01.00299 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti Sarjana Ekonomi yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Tarogong, Desa Sukagalih, setempat dikenal sebagai Blok Babakan Loa (Jalan Otto Iskandardinata Nomor 266 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 449/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 931/2014 tertanggal 15 April 2014 sebesar Rp. 1.161.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh satu juta rupiah);

b. Berdasarkan Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 5 tertanggal 4 Desember 2014, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut, dimana sesuai permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT yang telah disetujui oleh TERGUGAT I maka PENGUGAT dan TERGUGAT I telah saling setuju untuk:

- Memperpanjang jangka waktu Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) tersebut sampai tanggal 11-12-2015;
- Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-1 sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sampai dengan tanggal 11-12-2016
- Menambah fasilitas baru berupa fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (Lima milyar rupiah) dengan jangka waktu terhitung 04-12-2014 dan akan berakhir pada tanggal 04-12-2019;
- Menambah objek hak tanggungan dengan:

Hal 110 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 232/Kelurahan Cimuncang, seluas 2.861 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-03-2013 Nomor 00008/Cimuncang/2013, dengan NIB: 10.17.01.11.00146 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Ciguruwik (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 858.000.000,- (delapan ratus lima puluh delapan juta rupiah);

10) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 233/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.146 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-03-2013 Nomor 00002/Cimuncang/2013, dengan NIB: 10.17.01.11.00145 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Ciguruwik (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 344.000.000,- (tiga ratus empat puluh empat juta rupiah);

11) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 215/Kelurahan Cimuncang, seluas 4.225 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-10-2009 Nomor 00004/Cimuncang/2019, dengan NIB: 10.17.01.11.00116 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Reungas (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat I (pertama) sebesar Rp. 1.268.000.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh delapan juta rupiah);

12) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 34/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.285 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 23-07-1985 Nomor 1862/1985, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal

Hal 111 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat I (pertama) sebesar Rp. 1.321.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah);

13) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.405 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 24-12-1980 Nomor 2076/1980, dengan NIB: 10.17.01.11.00173 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 421.000.000,- (Empat ratus dua puluh satu juta rupiah);

14) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 41/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.255 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 12-10-1987 Nomor 866/1987, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 377.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah);

15) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 29/ Kelurahan Cimuncang, seluas 1.165 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-11-1983 Nomor 2540/1983, dengan NIB: 10.17.01.11.00174 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 318/2014 tertanggal 05 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan

Hal 112 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03200/2014 tertanggal 17 Desember 2014 sebesar Rp. 466.000.000,- (Empat Ratus Enam Puluh Enam Juta rupiah);

16) Menambah objek jaminan dengan Stock barang-barang dagangan/Inventory/Receivable, yang terdapat di Perum Cempaka Indah Blok 3/44 RT.002 RW.017, Desa Lebak Jaya, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, sebagaimana diuraikan dalam “Daftar Inventory CAMILLA LEATHER” – Munaji tertanggal 27- 10-2014 yang bermaterai Cukup yang bernilai sebesar Rp. 7.700.000.000,- (Tujuh Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah), dengan nilai barang jaminan sebesar Rp. 6.575.000.000,- (Enam Milyar Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);

c. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPWKP/871/2015, tertanggal 11 Desember 2016 atas Perjanjian Kredit No. 9 tertanggal 10 Desember 2013 dan Perjanjian Kredit No. 5 tertanggal 4 Desember 2014, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut berdasarkan permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT tertanggal 11-12-2015 yang telah disetujui oleh TERGUGAT I maka PENGUGAT dan TERGUGAT I telah saling setuju untuk:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2015 dan berakhir pada tanggal 11-12-2016;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-1 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2013 dan akan berakhir pada tanggal 11-12-2016;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu terhitung 04-12-2014 dan akan berakhir pada tanggal 04-12-2019;

Hal 113 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

g. Berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 23 tertanggal 26 Agustus 2016, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut, dimana sesuai permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT yang telah disetujui oleh TERGUGAT I maka PENGUGAT dan TERGUGAT I telah saling setuju untuk:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2016 dan berakhir pada tanggal 11-01-2017;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-1 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 11-12-2016;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;
- Menambah fasilitas baru berupa fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus lima puluh Juta rupiah);

Menambah peringkat Hak Tanggungan Pada Objek Hak Tanggungan :

17) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1232/Desa Suci, seluas 524 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 10-01-2001 Nomor 51/Suci/2021 dengan NIB: 10.17.02.04.00080 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 120 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut .

18) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1263/Desa Suci, seluas 240 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2001 Nomor 66/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00097 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 120

Hal 114 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 133 Kabupaten Garut.

19) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1264/Desa Suci, seluas 237 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2001 Nomor 69/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00098 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 135 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut.

20) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1424/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 249/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00237 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 137 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut;

21) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1425/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 250/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00234 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 139 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut ;

22) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1426/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 251/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00275 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 141 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut ;

Hal 115 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1442/Desa Suci, seluas 228 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 25-08-2006 Nomor 262/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00292 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 141 A (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut;

Bahwa atas Objek- objek 1 s.d 7 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 141/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02602/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 649.000.000,- (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta rupiah);

24) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1444/Desa Suci, seluas 1.706 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 27-09-2006 Nomor 264/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00294 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimasuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 600/181 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 142/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.02606/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 863.000.000,- (Delapan ratus Enam puluh tiga juta rupiah);

25) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1241/Desa Suci, seluas 378 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 18-2-2001 Nomor 52/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00081 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 114 (Perum Bumi

Hal 116 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 445/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut;

26) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1313/Desa Suci, seluas 294 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-10-2003 Nomor 132/Suci/2003 dengan NIB: 10.17.02.04.00161 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimasuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut)

27) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1314/Desa Suci, seluas 801 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-10-2003 Nomor 133/Suci/2003 dengan NIB: 10.17.02.04.00162 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimanuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut).

Bahwa atas Objek- objek angka 9 s.d angka 11 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 143/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02612/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 579.000.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta rupiah);

28) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 316/Desa Sukagalih, seluas 293 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-04-2003 Nomor 259/Sukagalih/2003 dengan NIB: 10.17.38.01.00299 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti Sarjana Ekonomi yang terletak di Propinsi Jawa

Hal 117 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Tarogong, Desa Sukagalih, setempat dikenal sebagai Blok Babakan Loa (Jalan Otto Iskandardinata Nomor 266 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 144/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02605/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 401.000.000,- (Empat seratus satu juta rupiah);

29) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 34/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.285 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 23-07-1985 Nomor 1862/1985, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten;

30) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.405 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 24-12-1980 Nomor 2076/1980, dengan NIB: 10.17.01.11.00173 tercatat atas nama 1 Munaji 2. Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut;

31) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 41/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.255 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 12-10-1987 Nomor 866/1987, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama 1 Munaji 2. Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut);

Hal 118 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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 atas Objek- objek Angka 13 s.d angka 15 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 145/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02603/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 998.000.000,- (Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta rupiah);

32) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 29/ Kelurahan Cimuncang, seluas 1.165 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-11-1983 Nomor 2540/1983, dengan NIB: 10.17.01.11.00174 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 146/2016 tertanggal 26 September 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02607/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 58.000.000,- (Lima Puluh Delapan Juta rupiah);

Menarik objek –objek jaminan hak tanggungan atas

4) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 232/Kelurahan Cimuncang, seluas 2.861 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-03-2013 Nomor 00008/Cimuncang/2013, dengan NIB: 10.17.01.11.00146 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Ciguruwik (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 858.000.000,- (delapan ratus lima puluh delapan juta rupiah);

Hal 119 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 233/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.146 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-03-2013 Nomor 00002/Cimuncang/2013, dengan NIB: 10.17.01.11.00145 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Ciguruwik (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 344.000.000,- (tiga ratus empat puluh empat juta rupiah);

6) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 215/Kelurahan Cimuncang, seluas 4.225 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-10-2009 Nomor 00004/Cimuncang/2019, dengan NIB: 10.17.01.11.00116 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Reungas (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 1.268.000.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh delapan juta rupiah);

h. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/912/2016, tertanggal 09 Desember 2016 atas permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT tertanggal 07-10-2016 yang telah disetujui telah saling setuju untuk:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2016 dan berakhir pada tanggal 11-01-2017;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-1 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 11-12-2016;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;

Hal 120 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;

i. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/010/2017, tertanggal 11 Januari 2017 atas permohonan yang diajukan oleh PENGGUGAT tertanggal 07-10-2016 yang telah disetujui telah saling setuju untuk:

➤ Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2016 dan berakhir pada tanggal 11-01-2017;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;

h. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/072/2017, tertanggal 06 Februari 2017 atas permohonan yang diajukan oleh PENGGUGAT tertanggal 07-10-2016 yang telah disetujui telah saling setuju untuk:

➤ Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2016 dan berakhir pada tanggal 11-01-2017;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;

Hal 121 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

i. Berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 08 tertanggal 09 Februari 2017, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut, dimana sesuai permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT yang telah disetujui oleh TERGUGAT I maka PENGUGAT dan TERGUGAT I telah saling setuju untuk:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2016 dan berakhir pada tanggal 11-01-2017;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-1 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 11-12-2016;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;
- Menambah fasilitas baru berupa fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus lima puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-4 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 36 bulan.

Dengan jaminan sebagai berikut :

19) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1232/Desa Suci, seluas 524 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 10-01-2001 Nomor 51/Suci/2021 dengan NIB: 10.17.02.04.00080 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 120 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 437/2013

Hal 122 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1095/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 1.105.800.000,- (satu milyar seratus lima juta delapan ratus ribu Rupiah);

20) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1263/Desa Suci, seluas 240 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2001 Nomor 66/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00097 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 120 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 133 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 437/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1136/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 476.100.000,- (empat ratus tujuh puluh enam juta seratus ribu rupiah);

21) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1264/Desa Suci, seluas 237 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 03-09-2001 Nomor 69/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00098 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 135 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 439/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1137/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 473.400.000,- (empat ratus tujuh puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah);

Hal 123 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

22) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1424/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 249/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00237 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 137 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 440/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1138/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 477.100.000,- (empat ratus tujuh puluh tujuh juta seratus ribu rupiah);

23) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1425/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 250/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00234 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 139 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 441/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 467.100.000,- (empat ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah);

24) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1426/Desa Suci, seluas 230 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 16-02-2006 Nomor 251/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00275 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 141 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129

Hal 124 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 442/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 207.400.000,- (dua ratus tujuh juta empat ratus ribu rupiah);

25) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1442/Desa Suci, seluas 228 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 25-08-2006 Nomor 262/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00292 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 141 A (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto Blok VIII, No. 141/129 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 443/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 252.100.000,- (dua ratus lima puluh dua juta seratus ribu rupiah);

Bahwa atas Objek- objek 1 s.d 7 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 141/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02602/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 649.000.000,- (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Juta rupiah);

26) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1444/Desa Suci, seluas 1.706 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 27-09-2006 Nomor 264/Suci/2006 dengan NIB: 10.17.02.04.00294 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimasuk (Perum Bumi

Hal 125 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 600/181 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 444/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.932/2014 tertanggal 15 April 2014 sebesar Rp. 2.694.000.000,- (dua milyar enam ratus Sembilan puluh empat juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.02606/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 863.000.000,- (Delapan ratus Enam puluh tiga juta rupiah);

27) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1241/Desa Suci, seluas 378 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 18-2-2001 Nomor 52/Suci/2001 dengan NIB: 10.17.02.04.00081 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok VIII No. 114 (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 445/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1096/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 1.554.100.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh empat juta seratus ribu rupiah);

28) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1313/Desa Suci, seluas 294 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-10-2003 Nomor 132/Suci/2003 dengan NIB: 10.17.02.04.00161 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimasuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 446/2013 tertanggal 13

Hal 126 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1129/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 264.700.000,- (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah);

29) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1314/Desa Suci, seluas 801 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 09-10-2003 Nomor 133/Suci/2003 dengan NIB: 10.17.02.04.00162 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Suci, setempat dikenal sebagai Blok Cimanuk (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 114 Kabupaten Garut) yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 447/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1141/2014 tertanggal 2 Mei 2014 sebesar Rp. 908.200.000,- (Sembilan ratus delapan juta dua ratus ribu rupiah);

Bahwa atas Objek- objek angka 9 s.d angka 11 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 143/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02612/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 579.000.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta rupiah);

30) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 745/Desa Lebakjaya, seluas 96 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 20-10-1998 Nomor 5370/1998 dengan NIB: 10.14.02.05.00305 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Lebakjaya, setempat dikenal sebagai Blok Lebakjaya (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan LRE Martadinata depan Blok III Nomor 20)

Hal 127 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 448/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 882/2014 tertanggal 11 April 2014 sebesar Rp. 375.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Juta rupiah);

31) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 316/Desa Sukagalih, seluas 293 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-04-2003 Nomor 259/Sukagalih/2003 dengan NIB: 10.17.38.01.00299 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti Sarjana Ekonomi yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Tarogong, Desa Sukagalih, setempat dikenal sebagai Blok Babakan Loa (Jalan otto iskandardinata Nomor 266 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 449/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 931/2014 tertanggal 15 April 2014 sebesar Rp. 1.161.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh satu juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02605/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 401.000.000,- (Empat seratus satu juta rupiah);

32) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 34/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.285 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 23-07-1985 Nomor 1862/1985, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat I (pertama) sebesar Rp. 1.321.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah);

Hal 128 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.405 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 24-12-1980 Nomor 2076/1980, dengan NIB: 10.17.01.11.00173 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 421.000.000,- (Empat ratus dua puluh satu juta rupiah);

34) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 41/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.255 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 12-10-1987 Nomor 866/1987, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 377.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah);

Bahwa atas Objek- objek Angka 14 s.d angka 16 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 145/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02603/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 998.000.000,- (Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta rupiah);

35) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 29/ Kelurahan Cimuncang, seluas 1.165 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-11-1983 Nomor 2540/1983, dengan NIB: 10.17.01.11.00174 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota,

Hal 129 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 318/2014 tertanggal 05 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03200/2014 tertanggal 17 Desember 2014 sebesar Rp. 466.000.000,- (Empat Ratus Enam Puluh Enam Juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02607/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 58.000.000,- (Lima Puluh Delapan Juta rupiah);

36) Stock barang-barang dagangan/Inventory/Receivable, yang terletak di Perum Cempaka Indah Blok 3/44 RT.002 RW.017, Desa Lebak Jaya, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, dengan nilai barang jaminan sebesar Rp. 6.575.000.000,- (Enam Milyar Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) ;

j. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/997/2017, tertanggal 11 Desember 2017 atas permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT tertanggal 10-10-2017 yang telah disetujui telah saling setuju untuk:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu terhitung 11-12-2017 dan berakhir pada tanggal 11-12-2018 ;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-4 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 10-02-2020;

Hal 130 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



k. Berdasarkan Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PP/626/2018, tertanggal 21 Agustus 2018 yang telah disetujui telah saling setuju untuk:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu pada tanggal 11-12-2018 ;
- fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;
- fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;
- fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-4 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 10-02-2020;

l. Berdasarkan Perjanjian terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PPWKP/874/2018, tertanggal 11 Desember 2018 atas permohonan yang diajukan oleh PENGGUGAT tertanggal 09-11-2018 yang telah disetujui telah saling setuju untuk:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 8.500.000.000,- (Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu pada tanggal 11-12-2019 ;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;
- Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus Lima Puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;

Hal 131 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-4 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 10-02-2020;

m. Berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 14 tertanggal 20 Desember 2018, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut, dimana sesuai permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT yang telah disetujui oleh TERGUGAT I maka PENGUGAT dan TERGUGAT I telah saling setuju untuk:

➤ Menambah plafon Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) yang semula Rp. 8.500.000.000,-(Delapan Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) sehingga seluruhnya menjadi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh Milyar Rupiah) sampai dengan tanggal 11-12-2019;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-2 sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 04-12-2019;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-3 sebesar Rp. 2.150.000.000 (Dua milyar Seratus lima puluh Juta rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 29-08-2021;

➤ Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-4 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 10-02-2020;

➤ Menambah fasilitas baru berupa fasilitas Kredit Angsuran Berjangka (KAB)-5 sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 36 bulan

Menambah Peringkat Hak Tanggungan Pada Objek Hak Tanggungan sebagai berikut :

7) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 745/Desa Lebakjaya, seluas 96 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 20-10-1998 Nomor 5370/1998

Hal 132 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

dengan NIB: 10.14.02.05.00305 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Karangpawitan, Desa Lebakjaya, setempat dikenal sebagai Blok Lebakjaya (Perum Bumi Cempaka Indah Jalan LRE Martadinata depan Blok III Nomor 20) Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 448/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 882/2014 tertanggal 11 April 2014 sebesar Rp. 375.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (kedua);

8) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 316/Desa Sukagalih, seluas 293 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-04-2003 Nomor 259/Sukagalih/2003 dengan NIB: 10.17.38.01.00299 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti Sarjana Ekonomi yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Tarogong, Desa Sukagalih, setempat dikenal sebagai Blok Babakan Loa (Jalan otto iskandarinata Nomor 266 Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 449/2013 tertanggal 13 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 931/2014 tertanggal 15 April 2014 sebesar Rp. 1.161.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh satu juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02605/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 401.000.000,- (Empat seratus satu juta rupiah);

9) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 34/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.285 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 23-07-1985 Nomor 1862/1985, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten

Hal 133 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat I (pertama) sebesar Rp. 1.321.000.000,- (satu milyar tiga ratus dua puluh satu juta rupiah);

10) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.405 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 24-12-1980 Nomor 2076/1980, dengan NIB: 10.17.01.11.00173 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 421.000.000,- (Empat ratus dua puluh satu juta rupiah);

11) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 41/Kelurahan Cimuncang, seluas 1.255 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 12-10-1987 Nomor 866/1987, dengan NIB: 10.17.01.11.00176 tercatat atas nama 1 Munaji 2.Lilis Kamila Gunanti, SE yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan tingkat pertama sebesar Rp. 377.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah);

Bahwa atas Objek- objek Angka 3 s.d angka 5 yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 145/2016 tertanggal 26 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat II (kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02603/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 998.000.000,- (Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta rupiah) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 166/2018 tertanggal 20 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Heri Suherman,

Hal 134 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat III (ketiga) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00447/2019 tertanggal 11 April 2019 sebesar Rp. 3.257.000.000,- (Tiga Milyar dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah);

12) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 29/ Kelurahan Cimuncang, seluas 1.165 M² yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11-11-1983 Nomor 2540/1983, dengan NIB: 10.17.01.11.00174 tercatat atas nama Munaji yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Garut, Kecamatan Garut, Kelurahan Cimuncang setempat dikenal sebagai Blok Randu (Jalan Gagak Lumayung, Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut yang terhadapnya telah dibebani hak tanggungan sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 318/2014 tertanggal 05 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Heri Suherman, SH., PPAT di Kabupaten Garut dan telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03200/2014 tertanggal 17 Desember 2014 sebesar Rp. 466.000.000,- (Empat Ratus Enam Puluh Enam Juta rupiah) dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02607/2016 tertanggal 13 September 2016 sebesar Rp. 58.000.000,- (Lima Puluh Delapan Juta rupiah) dan dan Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00448/2019 tertanggal 11 Maret 2019 sebesar Rp. 816.000.000,- (Delapan Ratus enam belas Juta rupiah);

Sehingga PENGUGAT berkewajiban untuk mengembalikan seluruh fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK), Time Loan Revolving (TLR) dan Time Loan Angsur (TLA) berikut bunga, denda dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit berikut Perubahan yang telah disepakati dan ditandatanganinya.

9. Bahwa dalil yang telah diakui PENGUGAT tentang PENGUGAT telah mendapatkan fasilitas kredit dari TERGUGAT I dan telah terikat perjanjian kredit beserta penambahan dan perubahannya sebagaimana posita angka 1 gugatan *a quo*, tidak perlu dibuktikan lagi

Hal 135 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

secara hukum karena telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang-undang (*vide: Pasal 1925 Jo. Pasal 1921 KUHPerdara dan vide: Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH, halaman 728 huruf b tentang Nilai Kekuatan Pembuktian dan vide: Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, halaman 80-81*).

Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti (*yurisprudensi Mahkamah Agung RI Bo. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971*). Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah (*yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974*), oleh karenanya perjanjian-perjanjian kredit dan pengikatan jaminan yang ditandatangani oleh dan antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT dengan sepengetahuan dan persetujuan dari Lilis Kamila Gunanti (isteri PENGGUGAT) telah dilakukan oleh pihak-pihak yang memiliki kewenangan, dan karenanya sah dan memiliki kekuatan mengikat menurut hukum sesuai Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdara, sehingga secara hukum PENGGUGAT selaku debitur dan Penjamin berkewajiban untuk melunasi pinjamannya kepada TERGUGAT I selaku kreditur sebagaimana yang telah diatur dalam Perjanjian Kredit yang telah ditandatanganinya beserta perubahan-perubahannya.

Bahwa dengan telah diakui keabsahan dan legalitas Perjanjian Kredit yang telah ditandatanganinya beserta perubahan-perubahannya maupun pengikatan hak tanggungan yang melekat atas Obyek Jaminan, maka secara hukum para pihak *in casu* PENGGUGAT dengan TERGUGAT I harus dengan itikad baik tunduk dan taat atas syarat-syarat dan atau ketentuan-ketentuan yang diatur didalamnya, sesuai asas hukum "*pacta sunt servanda*" perjanjian mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana undang-undang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerdara;

Hal 136 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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 akta yang dibuat oleh TERGUGAT I dengan PENGGUGAT dan Lilis Kamila Gunanti (isteri PENGGUGAT) selaku debitur dan penjamin sebagai dasar pengikatan jaminan adalah merupakan akta-akta otentik yang memiliki kekuatan hukum sempurna, dan akta-akta tersebut adalah sah dan mengikat menurut hukum sesuai Pasal 1338 dan 1870 KUHPerdara, dimana sebelum ditandatangani PENGGUGAT sebagai pihak yang cakap untuk melakukan tindakan hukum tentunya PENGGUGAT sudah meneliti, membaca dan memahami isi dari akta-akta yang akan ditandatanganinya. Dengan demikian maka TERGUGAT I adalah selaku kreditur yang beritikad baik *"te goeder throuw"*, yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingannya menurut hukum;

PENGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PEMBAYARANNYA KEPADA TERGUGAT I

10. Bahwa tidak benar dalil-dalil pada angka 2 dalam Perubahan Gugatan PENGUGAT tertanggal 19 Agustus 2024.

Dalil pada angka 2 huruf a halaman 4 dalam Perubahan Gugatan yang pada pokok nya menyatakan:

"Bahwa sejak bulan Desember 2013 s.d. September 2019 (lebih kurang 6 tahun) pembayaran cicilan kredit PENGUGAT I berjalan lancar...."

Bahwa dalil PENGUGAT tersebut adalah tidak benar karena pada faktanya sejak pengikatan kredit antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, PENGUGAT beberapa kali mengajukan restruktur dan rescheduling hal ini berdasarkan PERPANJANGAN dan PERUBAHAN perjanjian Berdasarkan akta-akta sebagai berikut:

l. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 09 tertanggal 10 Desember 2013, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak yaitu PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut;

m. Berdasarkan Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 5 tertanggal 4 Desember 2014, yang

Hal 137 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH.,
Notaris di Kabupaten Garut;

n. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap
Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/871/2015, tertanggal 11 Desember
2016;

o. Berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian
Kredit No. 23 tertanggal 26 Agustus 2016, yang dibuat dan
ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di
Kabupaten Garut;

p. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap
Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/912/2016, tertanggal 09 Desember
2016;

q. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap
Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/072/2017, tertanggal 06 Februari 2017;

r. Berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian
Kredit No. 08 tertanggal 09 Februari 2017, yang dibuat dan
ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di
Kabupaten Garut;

s. Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap
Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/997/2017, tertanggal 11 Desember
2017;

t. Berdasarkan Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit
Nomor: PP/626/2018, tertanggal 21 Agustus 2018;

u. Berdasarkan Perjanjian terhadap Perjanjian Kredit Nomor:
PPWKP/874/2018, tertanggal 11 Desember 2018;

v. Berdasarkan Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian
Kredit No. 14 tertanggal 20 Desember 2018, yang dibuat dan
ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di
Kabupaten Garut;

Hal 138 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah dilakukan restruktur maupun rescheduling, tidak terbantahkan jika PENGUGAT sebagai debitur telah mengalami ketidaklancaran pembayaran angsuran, telah lalai dalam melakukan dan/atau memenuhi kewajiban pembayaran hutang sebagaimana mestinya atau telah ingkar janji (wanprestasi), bahkan macet sehingga TERGUGAT I memberikan surat-surat peringatan kepada PENGUGAT, yaitu:

- a. Surat Peringatan I No. B.268/SME-R/SND05/BDG/1019 tertanggal 22 Oktober 2019;
- b. Surat Peringatan II No. B.289/SME-R/SND05/BDG/1119 tertanggal 6 November 2019;
- c. Surat Peringatan III No. B.303/SME-R/SND05/BDG/1119 tertanggal 27 November 2019 ;

Bahwa dikarenakan Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II tidak diindahkan oleh PENGUGAT maka TERGUGAT I mengirimkan Surat Peringatan III meminta kepada PENGUGAT untuk menyelesaikan SELURUH KEWAJIBANNYA kepada TERGUGAT I paling lambat tanggal 6 Desember 2019;

Namun ternyata PENGUGAT tidak mengindahkan peringatan-peringatan yang dikirimkan oleh TERGUGAT I dan tetap tidak melakukan pembayaran SELURUH kewajiban hutangnya. Atas fakta tersebut, maka jelas terbukti bahwa PENGUGAT telah cidera janji (wanprestasi) terhadap isi/ketentuan Perjanjian Kredit yang telah disepakati maupun ketentuan sebagaimana Pasal 1243 Jo. Pasal 1763 KUHPerdara;

Bahwa merujuk ketentuan Pasal 31 Ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang menyatakan:

Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

Hal 139 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

d) terjadi tunggakan pokok dan/atau bunga dan/atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aset Produktif belum jatuh tempo;

e) tidak diterimanya pembayaran pokok dan/atau bunga dan atau tagihan lainnya pada saat Aset Produktif jatuh tempo; atau

f) tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan/atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Jo. UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU HT") Pasal 6, yang menegaskan bahwa:

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

Jo UUHT **Penjelasan Pasal 6**, yang menegaskan bahwa :

"Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan";

Jo **UUHT Pasal 11 Ayat 2 huruf e**, yang menegaskan bahwa :

"Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain: janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji"

Hal 140 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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)



Jo **UUHT Pasal 20 Ayat (1)**, yang menegaskan bahwa :

"Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

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

Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 13 Perjanjian kredit (PK)

"Menyimpang dari jangka waktu pemberian kredit yang disebut dalam ketentuan Pasal 1.1. di atas, berikut segala perubahannya, seluruh jumlah pinjaman dari DEBITUR kepada BANK, baik karena hutang pokok, bunga, komisi, fee dan biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan perjanjian ini, dapat ditagih dan wajib dibayarkan kembali dengan seketika dan sekaligus seluruhnya, tanpa perlu adanya surat teguran jurusita atau surat lainnya yang serupa dengan itu, dan tanpa perantaraan Pengadilan yang semuanya dengan ini dinyatakan oleh DEBITUR secara tegas dikesampingkan, BANK dapat langsung mengeksekusi salah satu atau lebih harta benda yang dijaminakan, menjual harta benda yang dijaminakan oleh DEBITUR dan/atau PENJAMIN kepada BANK dibawah tangan maupun di muka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK, dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan dipergunakan untuk pembayaran seluruh kewajiban/hutang DEBITUR kepada BANK...dst";

Dikaitkan dengan ketentuan Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) :

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) selaku pemegang hak

Hal **141** dari **202** Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama (in casu PENGGUGAT) : a) menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian, f) maupun melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua (in casu TERGUGAT I) perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut."

Oleh karenanya TERGUGAT I selaku pemegang hak tanggungan dengan saluran hukum yang berlaku, berhak mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Jaminan melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Bahwa atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi tersebut TERGUGAT I telah memberitahukan kepada PENGGUGAT mengenai jadwal pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan jaminan kredit PENGGUGAT.

10. Bahwa harus ditolak dalil PENGGUGAT pada angka 2 huruf b, c, d, e, f halaman 5 sampai 8 dalam Perubahan Gugatan yang pada pokoknya menyatakan:

"PENGGUGAT I mengajukan permohonan restrukturisasi kredit berupa penghapusan bunga & denda dan kemudahan untuk membayar cicilan pokok utang saja karena kemampuan finansial PENGGUGAT....."

Bahwa permohonan PENGGUGAT untuk dilakukan restruktur dan reschedule bahkan top up atas permohonan PENGGUGAT telah beberapa kali dikabulkan hal ini sebagaimana beberapa perjanjian perubahan dan perpanjangan salah satunya yaitu Berdasarkan Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/997/2017, tertanggal 11 Desember 2017, Berdasarkan Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor : PP/626/2018, tertanggal 21 Agustus 2018, Berdasarkan Perjanjian terhadap Perjanjian

Hal 142 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

Kredit Nomor : PPWKP/874/2018, tertanggal 11 Desember 2018, AKAN TETAPI PENGUGAT tidak bisa memanfaatkan secara maksimal kesempatan tersebut yang berakibat muncul beberapa tunggakan kewajiban pembayaran, sehingga TERGUGAT I mengirimkan somasi sebagaimana disebutkan di atas;

Bahwa atas dasar hal tersebut TERGUGAT I menolak Permohonan Restrukturisasi Kredit PENGUGAT melalui Surat No. B.257/SME-R/SND05/bdg/1019 tanggal 15 Oktober 2019, yang pada pokoknya menyatakan bahwa permohonan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh TERGUGAT I.

Bahwa TERGUGAT I tidak akan menanggapi lebih jauh terkait dalil PENGUGAT mengenai dalil Al-Quran karena Negara Indonesia menganut hukum positif bukan berdasarkan hukum agama tertentu;

11. Bahwa harus ditolak dalil PENGUGAT pada poin 2 huruf g, h, i, j, k, dan l, Gugatan a quo yang pada pokoknya yaitu *"..terhitung mulai Desember 2019 sampai dengan Desember 2022 (lebih kurang 3 tahun), PENGUGAT I kemudian melakukan pembayaran cicilan pokok dengan total cicilan yang dibayarkan sebesar Rp 4.930.000.000,- (empat milyar Sembilan ratus tiga puluh juta rupiah),.."*

Bahwa dalil PENGUGAT tersebut adalah TIDAK BENAR dan tidak sesuai dengan fakta sebenarnya karena patut diduga TERDAPAT KESALAHAN DAN/ATAU PENYELUNDUPAN DATA yaitu beberapa jumlah pembayaran diantaranya:

- Pembayaran bulan desember 2021 PENGUGAT mendalilkan telah membayar sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) SEDANGKAN PADA FAKTANYA PENGUGAT MELAKUKAN PEMBAYARAN PADA BULAN DESEMBER 2021 SEBESAR RP. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sehingga ada selisih sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Pembayaran bulan desember 2022 PENGUGAT mendalilkan telah membayar sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh

Hal 143 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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 rupiah) SEDANGKAN PADA FAKTANYA PENGGUGAT MELAKUKAN PEMBAYARAN PADA BULAN DESEMBER 2022 ADALAH SEBESAR RP. 1.150.000.000,- sehingga ada selisih sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

- Bahwa selain adanya dugaan kesalahan data yang didalilkan PENGGUGAT, pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT dari desember 2019 sampai desember 2022 digunakan untuk pelunasan sebagian atas jaminan, dan sebagian jaminan tersebut telah diserahkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT;

Bahwa dikarenakan dalil penggugat yang menggunakan sumber data yang keliru, maka seluruh posita penggugat poin 2 i, j, k, l, poin 4 e dan petitum yang berhubungan dengan perhitungan sepihak penggugat mengenai jumlah sisa pokok hutang bunga atau denda adalah tidak benar dan harus ditolak;

12. Bahwa harus ditolak dalil PENGGUGAT pada poin 2 m, n Gugatan a quo yang pada pokoknya yaitu *"acta de command merupakan pembeli sementara, KPKNL baru akan menerbitkan kutipan risalah lelang setelah ada penunjukan pembeli oleh bank kreditur pemenang lelang atau setelah lewat waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang, dan TERGUGAT I mengakui asetnya telah terjual"*

Bahwa perlu Kami jelaskan memang benar KPKNL baru akan menerbitkan kutipan risalah lelang setelah ada penunjukan pembeli oleh bank kreditur pemenang lelang atau setelah lewat waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang AKAN TETAPI setelah lelang dilaksanakan walaupun pembeli dengan akta de command KPKNL akan menerbitkan salinan risalah lelang dan dalam salinan risalah lelang tersebut apabila lelang tersebut laku disebutkan "barang yang laku/terjual", hal ini sebagaimana risalah lelang No. 325/08.05/2024-01 tanggal 18 April 2024 dan risalah lelang No. 453/08.5/2024-01 tertanggal 15 Mei 2024 dengan demikian secara ketentuan telah laku/terjual;

23) Bahwa harus ditolak dalil PENGGUGAT pada poin 3 dan poin 4 a, b, c Gugatan a quo yang pada pokoknya yaitu *"ada 3 unit bisnis yang*

Hal 144 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dijaga dan dipertahankan PENGGUGAT I DAN perbuatan TERGUGAT I yang telah melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan secara melawan hukum menggunakan *acte de command* (Kamis 18 April 2024 dan Kamis 15 Mei 2024) merupakan perbuatan yang tidak sepatutnya dilakukan, karena dapat mengganggu stabilitas keuangan dan kesinambungan bisnis PENGGUGAT I", DALIL PENGGUGAT tersebut harus dikesampingkan, sebab lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah akibat wanprestasinya PENGGUGAT melaksanakan kewajibannya, selain itu terkait dengan terganggunya stabilitas bisnis PENGGUGAT merupakan urusan internal PENGGUGAT karena manajemen keuangan dan pengelolaan bisnis/usaha PENGGUGAT sepenuhnya dilakukan oleh PENGGUGAT bukan oleh TERGUGAT I, sehingga tidak ada dasar apabila ketidakmampuan PENGGUGAT dalam menjalankan pengelolaan usahanya, mengakibatkan TERGUGAT I turut menanggung kerugian dan menjadi dasar atau alasan untuk tidak memenuhi kewajiban pembayaran atas fasilitas kredit yang diterima oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT I. Hal ini jelas menunjukkan itikad tidak baik PENGGUGAT yang dengan sengaja mengajukan gugatan perkara *a quo* sebagai upaya untuk melarikan diri dari kewajiban pembayaran hutangnya kepada TERGUGAT I, dengan mendalilkan bahwa TERGUGAT I seolah-olah telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan eksekusi lelang hak tanggungan atas Obyek Perkara.

Sangat ironis, jika PENGGUGAT menyatakan tetap beritikad baik untuk tetap mengembalikan utang pokok kepada TERGUGAT I, padahal dalam perjanjian kredit PENGGUGAT telah sepakat untuk membayar selain utang pokok yaitu bunga dan denda apabila ada keterlambatan, dan pada saat mengalami keterlambatan pembayaran TERGUGAT I telah memberikan kesempatan untuk dilakukan *restruktur* dan *reschedule* bahkan *topup* serta pelunasan sebagian sebagaimana perjanjian perubahan diatas sebagai bentuk upaya penyelamatan kredit, sampai PENGGUGAT malah mengabaikan atau tidak mengindahkan upaya-upaya yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, justru menyatakan

Hal 145 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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 I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGGUGAT, karena telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan atas Obyek Perkara, padahal tindakan TERGUGAT I tersebut ditujukan demi kebaikan PENGGUGAT sendiri agar terhindar dari kewajiban hutang yang semakin besar atau membengkak karena adanya beban bunga dan atau denda/penalty yang akan semakin bertambah sehubungan dengan menunggaknya kredit PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, selain itu terkait limit lelang yang menurut PENGGUGAT jauh dibawah harga pasar adalah dalil yang tidak benar karena faktanya penentuan limit lelang oleh TERGUGAT I selaku Penjual didasarkan pada penilaian appraisal independen sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (2). Pasal 44 dan Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan pada proses lelang pun dilakukan empat kali proses lelang sehingga apabila pada saat proses lelang pertama tidak ada yang mengajukan penawaran tentunya akan terjadi penurunan nilai limit lelang pada lelang selanjutnya. Adapun proses pembelian lelang menggunakan acte de command hal ini sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

24) Bahwa dikarenakan sebagai debitur PENGGUGAT sudah melakukan wanprestasi yang menyebabkan kondisi fasilitas kreditnya macet, lalu TERGUGAT I sudah memberikan kesempatan yang cukup lama bagi PENGGUGAT untuk dapat menyelesaikan kewajibannya yaitu sejak tahun 2019, namun kesempatan tersebut tidak dimanfaatkan dengan baik oleh PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT I sebagai pemegang hak tanggungan menempuh upaya hukum terakhir dengan mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan atas asset jaminan milik PENGGUGAT, namun atas upaya eksekusi hak tanggungan tersebut justru PENGGUGAT beritikad tidak baik dengan melakukan Gugatan dan menghindar dari kewajibannya dengan mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I;

25) Bahwa dilakukannya permohonan LELANG EKSEKUSI Hak Tanggungan oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT III kepada

Hal 146 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPKNL merupakan suatu PERBUATAN SAH dan BERDASARKAN HUKUM sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT).

12.1 Bahwa ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 tersebut lazim dikenal dengan istilah *Parate Executie* atau penjualan atas kekuasaan sendiri.

12.2 Dasar Pengaturan Penjualan atas Kekuasaan *Kreditor* Sendiri Melalui Pelelangan Umum Tersebut Telah Diatur dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996 sebagai berikut:

a. Angka 4 dan 9 *bagian* Penjelasan Umum UUHT Nomor 4 Tahun 1996, pada pokoknya dinyatakan sebagai berikut:

Angka 4 “Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-undang ini, dst.....”.

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan atas tanah untuk Pelunasan Utang Tertentu, yang memberikan Kedudukan Diutamakan kepada *Kreditor Tertentu* terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa *jika* Debitor Cidera Janji, Kreditor *pemegang* Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”

Angka 9 “Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah MUDAH dan PASTI dalam PELAKSANAAN EKSEKUSInya, jika DEBITOR CIDERA JANJI. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk

Hal 147 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

memasukkan secara KHUSUS ketentuan tentang EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur LEMBAGA **Parate Executie** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Sehubungan dengan itu, SERTIPIKAT Hak Tanggungan, merupakan Surat dan akta otentik "*Parate Executie*" yang berfungsi sebagai SURAT-TANDA-BUKTI adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan *irah-irah* dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", untuk memberikan KEKUATAN EKSEKUTORIAL yang SAMA DENGAN PUTUSAN PENGADILAN yang sudah mempunyai KEKUATAN HUKUM TETAP.

Selain itu SERTIPIKAT Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acta Hypotheek*, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

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

b. Bahwa berdasarkan Pasal 14 UUHT, sebagai berikut :

Pasal 14

(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal 148 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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)



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

(3) **SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD PADA AYAT (2) MEMPUNYAI KEKUATAN EKSEKUTORIAL YANG SAMA DENGAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP** dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

c. Pasal 6 UUHT, pada pokoknya dinyatakan sebagai berikut:

*"Apabila Debitor CIDERA JANJI, PEMEGANG Hak Tanggungan pertama mempunyai **HAK** untuk MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan atas **KEKUASAAN SENDIRI** melalui **PELELANGAN UMUM** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."*

d. Penjelasan Pasal 6 UUHT, pada pokoknya dinyatakan sebagai berikut: *"HAK untuk MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan atas **KEKUASAAN SENDIRI** merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. HAK tersebut didasarkan pada JANJI yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor CIDERA JANJI, pemegang Hak Tanggungan BERHAK untuk MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan melalui **PELELANGAN UMUM TANPA MEMERLUKAN PERSETUJUAN lagi dari Pemberi Hak Tanggungan** dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan."*

e. Pasal 20 ayat (1) UUHT, pada pokoknya dinyatakan sebagai berikut:

"(1) Apabila Debitor CIDERA JANJI, maka berdasarkan:

c. HAK Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, **atau**

d. TITEL EKSEKUTORIAL yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak

Hal 149 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

f. Penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT, pada pokoknya dinyatakan sebagai berikut:

“KETENTUAN ayat ini merupakan PERWUJUDAN dari KEMUDAHAN yang DISEDIAKAN oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan EKSEKUSI.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

12.3 Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT tersebut TELAH DIATUR dalam Surat Edaran *Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara* (BUPLN) No. SE-21/PN/1998 jo. SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

12.4 Pendapat Para AHLI HUKUM terhadap ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut, antara lain sebagai berikut :

b. Menurut J. SATRIO, S.H., *Pensiunan* Notaris dan PPAT serta *Pensiunan* Dosen di FH Universitas Jenderal Soedirman, Purwokerto, menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

*Di dalam DOKTRIN, “KEWENANGAN MENJUAL atas KEKUASAAN SENDIRI” atau PARATE EKSEKUSI, diberikan ARTI bahwa –kalau Debitur WANPRESTASI – Kreditur bisa MELAKSANAKAN EKSEKUSI OBJEK JAMINAN, **TANPA HARUS MINTA FIAT dari Ketua Pengadilan, TANPA HARUS MENGIKUTI ATURAN MAIN dalam HUKUM ACARA** – untuk itu ada aturan mainnya sendiri – TIDAK PERLU*

Hal 150 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

ADA SITA LEBIH DAHULU, TIDAK PERLU MELIBATKAN JURUSITA dan karenanya PRSOEDURnya LEBIH MUDAH dan BIAYAny LEBIH MURAH.

Adalah JANGGAL SEKALI, kalau ada yang MENGKAITKAN Parate Eksekusi dengan Pasal 224 HIR, sebab yang diatur dalam Pasal 224 HIR adalah EKSEKUSI berdasarkan GROSSE AKTE. Karena GROSSE AKTE yang disebutkan dalam pasal tersebut dinyatakan MEMPUNYAI KEKUATAN EKSEKUTORIAL atau mempunyai KEKUATAN sebagai suatu KEPUTUSAN yang telah MEMPUNYAI KEKUATAN yang TETAP, maka PELAKSANAANnya, seperti juga PELAKSANAAN suatu KEPUTUSAN PENGADILAN, selalu HARUS dengan PERSETUJUAN Ketua Pengadilan.

Kalau melaksanakan PARATE EKSEKUSI DISAMAKAN dengan MELAKSANAKAN EKSEKUSI berdasarkan GROSSE, maka APA GUNAny orang MEMPERJANJIKAN PARATE EKSEKUSI, BUKANKAH ia sudah mempunyai GROSSE SERTIPIKAT Hak Tanggungan."

{J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan* Buku 2, Cet.1, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1998, hlm. 51–52.}

d. Menurut Dr. HEROWATI POESOKO, S.H.,M.H. Staf Pengajar di FH Universitas Jember, menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

"Dengan demikian TUJUAN PEMBERIAN Parate Executie oleh Undang-Undang (ex lege), dengan maksud untuk MEMPERKUAT POSISI dari KREDITOR PEMEGANG Hak Tanggungan dan pihak-pihak yang mendapatkan Hak daripadanya."

"HAK MENJUAL atas KEKUASAAN SENDIRI yang diberikan oleh Undang-Undang (secara ex lege) dimaksudkan untuk MENEROBOS FORMALITAS HUKUM ACARA. Hal tersebut dapat diketahui karena PELAKSANAAN parate executie itu DILAKSANAKAN oleh Kreditor Pertama PEMEGANG Hak Tanggungan MELALUI PELELANGAN UMUM, serta MENGAMBIL PELUNASAN PIUTANGnya dari HASIL PENJUALAN tersebut. KEBERADAAN PEMEGANG Hak Tanggungan

Hal 151 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

pertama mempunyai HAK untuk MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan atas KEKUASAAN SENDIRI (parate executie), ternyata TIDAK ADA SEORANG SARJANA Indonesia yang MENGINGKARInya,”

“PROSEDUR EKSEKUSI sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UU HT, KREDITOR Pertama PEMEGANG Hak Tanggungan CUKUP MENGAJUKAN PERMOHONAN untuk PELAKSANAAN PELELANGAN kepada Kantor Lelang Negara. HAK Kreditor untuk MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan atas KEKUASAAN SENDIRI di DEPAN UMUM, sudah diberikan oleh Undang-Undang sendiri kepada Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Pertama. KEWENANGAN itu TIDAK DIPEROLEH dari dari PEMBERI Hak Tanggungan tapi sudah dengan sendirinya ada padanya atas dasar Undang-undang SENDIRI MEMBERIKAN kepadanya. SETIAP PERMINTAAN PENJUALAN LELANG yang melalui PERANTARAAN Kantor Lelang Negara: TIDAK BOLEH DITOLAK Juru/pejabat Lelang, sepanjang permintaan masih meliputi kawasan daerah hukum Kantor Lelang yang bersangkutan. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 UU HT telah ada PERATURAN PELAKSANAAN sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No, SE- 21/PN/1998 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UU HT dan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No, SE- 23/PN/2000.”

{Herowati Poesoko, Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UU HT), Cet.1, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2007, hlm. 295, 297, 299.}

e. Menurut Prof Dr ST REMY SJAHDINI, S.H., Guru Besar di FH Universitas Airlangga, Surabaya dan beberapa FH lainnya, Pensiunan Direktur Hukum PT Bank BNI (Perseroan), Tbk, menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

“Pasal 6 UU HT itu memberikan HAK bagi PEMEGANG Hak Tanggungan untuk MELAKUKAN PARATE EKSEKUSI. Artinya PEMEGANG Hak Tanggungan TIDAK PERLU BUKAN SAJA MEMPEROLEH PERSETUJUAN dari PEMBERI Hak Tanggungan, tetapi

Hal 152 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga **TIDAK PERLU MEMINTA PENETAPAN** dari **PENGADILAN SETEMPAT** apabila akan **MELAKUKAN EKSEKUSI** atas Hak Tanggungan yang menjadi **JAMINAN UTANG** Debitor dalam hal Debitor **CIDERA JANJI**. **PEMEGANG** Hak Tanggungan dapat **LANGSUNG DATANG** dan **MEMINTA** kepada Kepala Kantor Lelang untuk **MELAKUKAN PELELANGAN** atas **OBJEK** Hak Tanggungan yang bersangkutan."

{ST Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Edisi 2, Cet.1, Bandung, ALUMNI, 1999, hlm. 46.}

12.7 Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT *dihubungkan dengan* Surat Edaran *Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara* (BUPLN) No. SE-21/PN/1998 jo SE-23/PN/2000 serta *dikaitkan pula dengan* Pendapat Para AHLI HUKUM tersebut, dapat disimpulkan bahwa eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan yang bersifat hukum materiil yang didalamnya terkandung sifat hukum formil atau kalau istilah yang diberikan Sudikno Mertokusumo adalah hukum materiil yang didalamnya terkandung hukum formil. Berlakunya HAK kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk MENJUAL OBYEK Hak Tanggungan atas KEKUASAAN SENDIRI melalui PELELANGAN UMUM, TANPA HARUS MINTA FIAT dari / kepada Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud Pasal 224 H.I.R. pada eksekusi pada UMUMnya, syaratnya jika debitor CIDERA JANJI.

12.8 Bahwa permohonan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TURUT TERGUGAT III kepada KPKNL telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT juncto janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtige verkoop*) dan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 40/PMK.07/2006 yang dirubah No. 93/PMK.06/2010 dan No. 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk

Hal 153 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

Pelaksanaan Lelang dimana ditentukan bahwa:

a.

Pasal 1 ayat 4:

"Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan,

b.

Pasal 5

Lelang eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang- Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001.

26) Bahwa harus ditolak dalil PENGUGAT pada poin 5 Gugatan a quo yang pada pokoknya "TERGUGAT II seharusnya menolak melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh TERGUGAT I karena Surat Peringatan I, II dan III yang digunakan sebagai dasar pengambilalihan atau penarikan agunan oleh TERGUGAT I melalui lelang tersebut cacat formil". Bahwa dalil PENGUGAT tersebut sangatlah tidak beralasan hukum dan mengada-ada karena terkait surat peringatan, PENGUGAT telah diberikan surat peringatan 1, surat peringatan 2 dan surat peringatan 3 untuk melunasi seluruh hutangnya, dan dalam surat peringatan tersebut telah tuangkan salahsatunya mengenai jumlah outstanding tunggakan kewajiban PENGUGAT yaitu pokok, bunga dan denda SEHINGGA proses pemberian fasilitas kredit, pembebanan hak tanggungan sampai dengan dilakukannya lelang

Hal 154 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

eksekusi hak tanggungan atas Obyek Perkara TELAH DILAKSANAKAN sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I dan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menentukan bahwa:

"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".

Hal yang demikian selaras dengan **ketentuan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Halaman 149**, yang dengan tegas menyatakan bahwa : ***"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"***, sehingga **TERGUGAT I** selaku kreditur yang beritikad baik *"te goeder trouw"* haruslah dilindungi hak-haknya secara hukum, oleh karenanya harus ditolak petitum **PENGUGAT** pada Point 1,2,3 dan 4 gugatan *a quo*, karena proses lelang sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak ada tindakan/perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** karena dari permohonan sampai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** melalui **TURUT TERGUGAT III** telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

27) Bahwa harus ditolak dalil **PENGUGAT** pada poin 6, 7 dan 8 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya *"sudah sepatutnya dalam perkara a quo PENGUGAT menarik TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III"*. Bahwa dalil **PENGUGAT** tersebut sangatlah tidak beralasan hukum dan mengada-ada karena **TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III** telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, sehingga sangat patut dan beralasan apabila dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Hal 155 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28) Bahwa harus ditolak dalil PENGUGAT pada poin 9, 10, dan 11 Gugatan a quo yang pada pokoknya *"TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT"*. Bahwa dalil PENGUGAT tersebut sangatlah tidak beralasan hukum dan mengada-ada karena seluruh tindakan TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku:

e. Lelang eksekusi yang dilakukan oleh TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana dijelaskan diatas yaitu berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) Peraturan Menteri Keuangan RI No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 31 Ayat (2) dan terkait surat peringatan, PENGUGAT telah diberikan surat peringatan 1, surat peringatan 2 dan surat peringatan 3 untuk melunasi seluruh hutangnya, dan dalam surat peringatan tersebut telah tuangkan salah satunya mengenai outstanding kewajiban PENGUGAT yaitu pokok, bunga dan denda;

f. Bahwa TERGUGAT I pun telah memberikan data yang akurat terkait kewajiban hutang PENGUGAT kepada TERGUGAT;

g. Bahwa TERGUGAT I telah memberikan kesempatan yang cukup lama kepada PENGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya, akan tetapi PENGUGAT tidak memanfaatkan waktu yang diberikan TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I menggunakan haknya untuk mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan, dengan demikian tuduhan terhadap TERGUGAT I yang mengabaikan prinsip perlindungan konsumen yang prinsip perlakuan adil dan bertanggung jawab dan prinsip keseimbangan adalah tidak benar;

h. Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil petitum dan tuntutan PENGUGAT sebagaimana Point 12 dan 13 gugatan a quo yang pada intinya menuntut TERGUGAT I untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT, yang berupa kerugian materiil sebesar Rp. 1.133.984.000,- (Satu milyar seratus tiga puluh tiga juta Sembilan

Hal 156 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

ratus delapan puluh empat ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah), karena bagaimana bisa **TERGUGAT I** dituntut untuk membayar ganti kerugian **PENGGUGAT** sebesar **2.133.984.000,- (dua milyar seratus tiga puluh tiga juta Sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah)**, justru **TERGUGAT I** - lah yang dirugikan oleh **PENGGUGAT**, karena hasil laku lelang tidak mencukupi untuk melunasi seluruh pinjaman/hutang **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** ;

29) Bahwa selain itu, menurut sistem hukum yang berlaku, kerugian yang dapat dituntut pembayarannya hanyalah biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda (*schaden*) atau hilangnya keuntungan (*interessen*) yang kesemuanya merupakan akibat langsung dari suatu perbuatan melawan hukum. Bahwa oleh karena tidak masakan/perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I**, karena itu pula tidak ada kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT**, sehingga petitum **PENGGUGAT** tentang tuntutan ganti kerugian tersebut harus ditolak.

30) Bahwa dikarenakan proses lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan **TERGUGAT I** **TIDAK TERBUKTI** telah melakukan perbuatan melawan hukum, **MAKA** dalil posita gugatan **PENGGUGAT** poin 13, dan 14, harus ditolak;

31) Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil petitum dan tuntutan **PENGGUGAT** sebagaimana Point 15 gugatan *a quo* yang pada intinya meminta **TURUT TERGUGAT I** untuk memberikan sanksi administratif kepada **TERGUGAT I** karena hal tersebut sepenuhnya kewenangan **TURUT TERGUGAT I**, dan sampai saat ini karena tidak terdapat perbuatan hukum yang dilanggar oleh **TERGUGAT I**, maka **TURUT TERGUGAT I** pun sebagai lembaga yang berwenang tidak memberikan sanksi apapun;

32) Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil petitum dan tuntutan **PENGGUGAT** sebagaimana Point 16 gugatan *a quo* yang pada intinya "...meminta **TURUT TERGUGAT II** tidak menerbitkan SKPT, dan

Hal 157 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

menolak untuk peralihan hak.."karena lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum dan sesuai peraturan menteri keuangan lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum tidak dapat dibatalkan sehingga tidak ada alasan apapun untuk TURUT TERGUGAT II untuk menolak peralihan hak atas dasar kutipan risalah lelang dimaksud;

33) Bahwa oleh karena Gugatan PENGUGAT dalam dalil-dalil perkara *a quo* tidak didasarkan kepada dalil-dalil serta tidak pula dilandasi dasar dan alasan hukum yang sah dan dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum serta tanpa disertai dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum, oleh karenanya adalah wajar dan patut serta adil, apabila Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan MENOLAK SELURUH POSITA DAN PETITUM PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

34) Bahwa oleh karena TELAH TERBUKTI menurut HUKUM bahwa TERGUGAT I adalah KREDITUR yang BERITIKAD BAIK, maka patut dan adil menurut HUKUM, TERGUGAT MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM, dengan segala AKIBAT HUKUM-nya.

35) Bahwa patut diduga timbulnya gugatan ini dikarenakan adanya itikad tidak baik dari penggugat untuk tidak menyelesaikan kewajibannya kepada tergugat dan untuk menanggapi obyek *aquo* lebih lama;

Berdasarkan keseluruhan uraian-uraian yang telah dijelaskan oleh TERGUGAT I di atas, maka TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini MEMUTUSKAN :

DALAM EKSEPSI :

3. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya.
4. Menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*).

DALAM POKOK PERKARA :

Hal 158 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau: Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

(2.8) Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban:

I. DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI GARUT TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI, DAN MEMUTUS PERKARA TERKAIT PEMBERIAN SANKSI OLEH BADAN DAN/ATAU PEJABAT PEMERINTAHAN (*ONRECHTMATIGE OVERHEIDSDAAD*)

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil angka 1 huruf c halaman 4, angka 6 halaman 17, dan angka 15 halaman 22 serta petitum angka 7 halaman 23 terkait pemberian sanksi oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I.
2. Bahwa Turut Tergugat I adalah lembaga independen yang dalam menjalankan fungsi, tugas, dan wewenangnya merupakan bagian dari urusan pemerintahan (*vide* Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU OJK)) sehingga dalam hal ini termasuk sebagai badan pemerintahan (*vide* Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU Adpem)).
3. Bahwa tindakan pemberian sanksi merupakan pelaksanaan fungsi, tugas, dan wewenang Turut Tergugat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 9 huruf g UU OJK sehingga dalam hal ini termasuk definisi tindakan administrasi pemerintahan yang diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU Adpem.
4. Bahwa selanjutnya, dalam Pasal 1 angka 18 UU Adpem, "*Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.*"
5. Bahwa berdasarkan Pasal 87 UU Adpem, diatur:

Hal 159 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.

6. Bahwa sesuai dengan Pasal 53 jo. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN), gugatan atas Keputusan Tata Usaha Negara diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

7. Bahwa dengan demikian, apabila Para Penggugat memperlakukan terkait kewenangan Turut Tergugat I dalam memberikan sanksi kepada Tergugat I maka perlu Turut Tergugat I sampaikan bahwa pada dasarnya kewenangan pemberian sanksi merupakan tindakan administrasi pemerintahan yang bukan merupakan ranah peradilan umum untuk memeriksa, mengadili, dan memutus.

8. Bahwa mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas, **terbukti** Pengadilan Negeri Garut tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* sebagaimana ditegaskan dalam:

- a. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan

Hal 160 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) (PERMA 2/2019) (*vide* Pasal 3 Jo. Pasal 1 angka 9 PERMA 2/2019);

- b. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) khususnya Huruf E;
- c. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan (SEMA 10/2020) khususnya Huruf E Angka 3, kewenangan mengadili perkara yang berkaitan dengan UU Adpem merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara; dan
- d. Putusan Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan Perkara Nomor 825/Pdt.G/2021/PN.JKT.SEL yang telah berkekuatan hukum tetap.

9. Bahwa terlebih lagi, sebagaimana angka 1 huruf c halaman 4 Gugatan, Para Penggugat mengakui dan menyatakan sendiri bahwa Turut Tergugat I merupakan penegak hukum administrasi di sektor jasa keuangan yang memiliki kewenangan untuk memberikan sanksi administratif kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan.

10. Bahwa dengan demikian, dalil terkait dengan tindakan pemberian sanksi oleh Turut Tergugat I sebagai badan administrasi pemerintahan, bukan merupakan kewenangan peradilan umum *in casu* Pengadilan Negeri Garut untuk memeriksa, mengadili, dan memutus.

11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Garut tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*.

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT I ADALAH SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*)

Hal 161 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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. Bahwa secara keseluruhan permasalahan yang didalilkan dalam gugatan *a quo* adalah adanya dugaan perbuatan melawan hukum yang didalilkan Para Penggugat terkait perjanjian kredit modal kerja dimana Penggugat I merupakan debitur dari Tergugat I dan adanya lelang eksekusi hak tanggungan atas permasalahan *a quo*.
13. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan, Turut Tergugat I bukan merupakan pihak yang bersepakat dan menandatangani perjanjian *a quo* yang disebutkan terkait dengan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I termasuk terkait dengan pelelangan eksekusi hak tanggungan sebagaimana gugatan *a quo*.
14. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 *jo*. Pasal 1338 *jo*. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERdata), perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
15. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan:
"...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima."
(*vide* M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, hlm. 115).
16. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa:
"...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...."
17. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Para Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Turut Tergugat I tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I karena permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah permasalahan keperdataan antara Para Penggugat dengan Tergugat I

Hal 162 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



yang didasarkan atas perjanjian keperdataan termasuk terkait dengan pelelangan eksekusi hak tanggungan sebagaimana dalam gugatan.

18. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Para Penggugat untuk menarik Turut Tergugat I dalam gugatan *a quo*, maka Para Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat I dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*).

19. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian maka telah terbukti gugatan Para Penggugat kepada Turut Tergugat I telah salah alamat (*error in persona*), karena hubungan hukum keperdataan yang terjadi adalah antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat I. Oleh karena itu, sepanjang terkait dengan Turut Tergugat I sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

C. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

20. Bahwa berdasarkan penelitian Turut Tergugat I terhadap gugatan *a quo*, tidak ada satupun dalil dalam posita gugatan mengenai kaitan OJK *in casu* Turut Tergugat I dalam kaitannya dengan perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh Para Penggugat dengan Tergugat I termasuk terkait lelang eksekusi hak tanggungan sebagaimana didalilkan dalam Gugatan *a quo*.

21. Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat tidak menyebutkan satu dasar hukum yang jelas terkait tugas dan fungsi mana yang dipersoalkan Para Penggugat sehingga Turut Tergugat I ditarik dalam gugatan Para Penggugat yang berkaitan dengan permasalahan keperdataan antara Para Penggugat dengan Tergugat I.

22. Bahwa gugatan Para Penggugat juga kabur dengan tidak dijelaskan dasar hukum hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I sehingga Turut Tergugat I ditarik dalam

Hal 163 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan *a quo* yang berhubungan dengan permasalahan keperdataan sebagaimana dalam gugatan.

23. Bahwa dengan demikian, berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan Turut Tergugat I sebagaimana di atas maka telah terbukti gugatan Para Penggugat kepada Turut Tergugat I telah kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima sepanjang dalil terhadap Turut Tergugat I dalam gugatan *a quo*.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat I yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa dapat Turut Tergugat I sampaikan kembali, secara keseluruhan gugatan *a quo* yaitu terkait adanya dugaan perbuatan melawan hukum yang didalilkan Para Penggugat terkait perjanjian kredit modal kerja dimana Penggugat I merupakan debitur dari Tergugat I dan adanya lelang eksekusi hak tanggungan atas permasalahan *a quo*.
3. Bahwa Turut Tergugat I adalah lembaga negara yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 jo Pasal 1 Angka 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU OJK).
4. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan Turut Tergugat I berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 jo. pasal 6 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU OJK.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan OJK adalah terhadap kegiatan sektor jasa keuangan, yang masing-masing sektor jasa keuangan dimaksud memiliki undang-undang tersendiri (antara lain: di sektor

Hal 164 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Perbankan didasarkan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU Perbankan) dan Peraturan Pelaksanaannya), sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 jls. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 huruf a dan b UU OJK).

6. Bahwa selain itu, Turut Tergugat I perlu menjelaskan pengaturan terkait pemberian kredit oleh Bank, yaitu berdasarkan Pasal 6 UU Perbankan dijelaskan bahwa memberikan kredit adalah salah satu usaha bank (*in casu* Tergugat).
7. Bahwa terkait kegiatan pemberian kredit, berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan bagi Bank Umum (POJK SOP Bank) telah diatur bahwa bank wajib memiliki *Standard Operating Procedure* (SOP) sebagai pedoman pemberian kredit atau pembiayaan yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat.
8. Bahwa terkait proses persetujuan pemberian kredit, berdasarkan Bab IV Lampiran POJK SOP Bank, pada pokoknya diatur bahwa dalam proses persetujuan kredit atau pembiayaan sekurang-kurangnya Bank harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit atau pembiayaan, yang kemudian dilakukan analisis.
9. Bahwa terkait proses penyelesaian kredit bermasalah telah diatur dalam Bab VI. Lampiran POJK SOP Bank, pada pokoknya disebutkan bahwa cakupan fungsi pengawasan kredit atau pembiayaan antara lain pemantauan perkembangan kegiatan debitur dan pelaksanaan penilaian kolektabilitas kredit sesuai dengan ketentuan OJK.

Hal 165 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



10. Bahwa dalam POJK 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (POJK Kualitas Aset) telah diatur bahwa bank wajib melakukan penilaian dan penetapan kualitas aset berupa kredit (*vide* Pasal 3 ayat (1) POJK Kualitas Aset). Dalam hal suatu kredit dinyatakan macet, telah diatur bahwa bank harus menyediakan penyisihan kualitas aset yang akan berdampak pada perhitungan kewajiban penyediaan modal bank, sehingga untuk dapat mempertahankan kelangsungan usahanya, strategi bank yaitu dengan menyelesaikan kredit antara lain dengan cara mengambilalih atau melelang agunan untuk pembayaran kredit yang dinyatakan macet tersebut dalam jangka waktu yang tidak terlalu lama.
11. Adapun terkait dengan hak dan kewajiban terkait perkreditan, pengikatan agunan, bunga dan/atau denda sebagaimana diakui Para Penggugat, merupakan bagian dari kesepakatan dalam Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dan Tergugat I, tanpa melibatkan Turut Tergugat I, sedangkan terkait dengan pelaksanaan lelang atas agunan, termasuk mekanisme penentuan harga, merupakan ranah kewenangan Tergugat I yang dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, terbukti Turut Tergugat I tidak terlibat dan tidak ada hubungan hukum sama sekali secara langsung atas permasalahan *a quo* antara Para Penggugat dengan Tergugat I.
12. Bahwa dengan demikian terbukti, terkait pemberian kredit maupun penilaian aset jaminan, Turut Tergugat I tidak terlibat secara langsung pada kegiatan operasional perbankan sehari-hari (*day to day operation*) atas setiap hubungan perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya, sehingga terbukti Turut Tergugat I tidak ada hubungan hukum sama sekali sehubungan dengan perjanjian kredit dalam perkara *a quo*.
13. Bahwa perlu kami tegaskan, Turut Tergugat I tidak terlibat dalam lelang yang sepenuhnya merupakan kewenangan instansi terkait sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang

Hal 166 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) dan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

14. Bahwa selanjutnya, Turut Tergugat I menolak dalil angka 1 huruf c halaman 4, angka 6 halaman 17, dan angka 15 halaman 22 serta petitum angka 7 halaman 23 Gugatan yang pada pokoknya meminta Yang Mulia Majelis Hakim untuk memerintahkan Turut Tergugat I untuk memberikan sanksi administratif kepada Tergugat I berupa peringatan tertulis, karena petitum tersebut tidak berdasar.
15. Bahwa dapat kami sampaikan kepada Majelis Hakim perkara *a quo*, dalam penjelasan umum UU OJK disebutkan bahwa OJK (*in casu* Turut Tergugat I) merupakan bagian dari sistem penyelenggaraan urusan pemerintahan.
16. Bahwa pengenaan sanksi merupakan tindakan administrasi pemerintahan, di bidang pengawasan perbankan, yang dilakukan berdasarkan proses pemeriksaan atas suatu pelanggaran yang harus dibuktikan, bukan karena adanya sengketa perdata, apalagi sengketa tersebut tidak terkait dengan Turut Tergugat I.
17. Bahwa Turut Tergugat I telah melakukan pengawasan kepada lembaga sektor jasa keuangan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku.
18. Bahwa pemberian sanksi kepada Lembaga Jasa Keuangan hanya dapat dilakukan Turut Tergugat I dalam hal terdapat pelanggaran, setelah melewati rangkaian pengawasan dan terbukti adanya pelanggaran.
19. Bahwa berdasarkan fakta dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, terbukti bahwa petitum Para Penggugat adalah Petitum yang keliru oleh karena hal tersebut memang merupakan tugas dan kewenangan OJK sebagaimana telah diamanatkan dalam UU OJK yang wajib dilaksanakan melalui prosedur dan tata cara berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Hal 167 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa terlebih lagi, terkait pemberian sanksi termasuk tindakan administrasi pemerintahan yang dilakukan oleh OJK (dhi. Turut Tergugat I) dalam rangka melaksanakan fungsi, tugas, dan wewenangnya yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide* Pasal 8 s.d Pasal 9 UU OJK dan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU Adpem)).

21. Bahwa dengan demikian, sebagaimana yang telah Turut Tergugat I sampaikan sebelumnya, pemberian sanksi masuk ke permasalahan ranah hukum tata usaha negara, bukan ranah hukum perdata seperti dalam halnya gugatan *a quo* sebagaimana diatur dalam:

- a. UU Adpem;
- b. UU PTUN;
- c. PERMA 2/2019;
- d. SEMA 4/2016;
- e. SEMA 10/2020; dan
- f. Putusan Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan Perkara Nomor 825/Pdt.G/2021/PN.JKT.SEL yang telah berkekuatan hukum tetap.

22. Bahwa terlebih lagi, dapat Turut Tergugat I sampaikan kembali bahwa Para Penggugat mengakui dan menyatakan sendiri bahwa Turut Tergugat I merupakan penegak hukum administrasi di sektor jasa keuangan yang memiliki kewenangan untuk memberikan sanksi administratif kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan (*vide* angka 1 huruf c halaman 4 Gugatan).

23. Bahwa lebih lanjut, menanggapi dalil huruf a2. Halaman 3 dan huruf j halaman 10 Gugatan terkait SLIK, dapat Turut Tergugat I sampaikan yaitu:

- a. Bahwa terkait dengan SLIK, Turut Tergugat I telah menerbitkan 3 (tiga) ketentuan Otoritas Jasa Keuangan, yaitu:

1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur Melalui Sistem Layanan

Hal 168 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

Informasi Keuangan ("untuk selanjutnya disebut POJK 18/2017") yang kemudian beberapa Pasalnya diubah melalui;

- 2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 64/POJK.03/2020 tentang Perubahan POJK 18/POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur Melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan ("untuk selanjutnya disebut POJK 64/2020"); dan
 - 3) Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3/SEOJK.03/2021 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur Melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan ("untuk selanjutnya disebut SEOJK 3/2021").
- b. Bahwa pengertian SLIK adalah sistem informasi yang dikelola oleh OJK (in casu Turut Tergugat I) untuk mendukung pelaksanaan tugas pengawasan dan layanan informasi di bidang keuangan (vide Pasal 1 angka 13 POJK 64/2020).
 - c. Bahwa sesuai dengan kegiatan usaha yang dimiliki Tergugat I maka Tergugat I merupakan salah satu pihak yang wajib menjadi Pelapor dalam SLIK (vide Pasal 2 ayat (1) huruf e POJK 64/2020).
 - d. Bahwa laporan debitur dimaksud wajib disampaikan Bank kepada OJK secara lengkap, akurat, terkini, utuh, dan tepat waktu setiap bulan untuk posisi akhir bulan (vide Pasal 4 ayat (1) POJK 64/2020). Adapun Laporan Debitur dimaksud wajib mencakup informasi mengenai: debitur, fasilitas penyediaan dana, agunan, penjamin, pengurus dan pemilik; dan keuangan debitur (Pasal 4 ayat (2) POJK 64/2020).
 - e. Bahwa dengan demikian atas hal-hal di atas, OJK dalam kaitannya dengan SLIK hanyalah sebagai pengelola SLIK dan terkait semua data debitur yang dimiliki oleh Tergugat I yang terlihat pada SLIK adalah murni data yang dilaporkan oleh Tergugat I ke dalam SLIK, bukan berasal/bersumber dari Turut Tergugat I.
 - f. Bahwa lebih lanjut, apabila Pihak Pelapor (dhi. Tergugat I) bermaksud untuk melakukan koreksi/perbaikan atas laporan Debitur maka dapat melakukan koreksi pada SLIK (vide Pasal 7 POJK 18/2017 juncto Pasal 8 ayat (2) POJK 64/2020).

Hal 169 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Bahwa lebih lanjut, apabila terdapat kesalahan atau ketidakuratan informasi debitur dalam data SLIK maka Debitur dapat mengajukan pengaduan mengenai hal dimaksud kepada Pelapor (dhi. Bank) yang bersangkutan (vide Pasal 22 POJK 18/2017).
- h. Laporan ketidakakuratan tersebut kemudian wajib ditindaklanjuti oleh Pelapor (dhi. Bank) dan Pelapor menyampaikan koreksi Laporan Debitur kepada OJK (vide Pasal 23 ayat (1) juncto Pasal 26 ayat (1) POJK 18/2017).
24. Bahwa selanjutnya dapat Turut Tergugat I sampaikan, berdasarkan Yurisprudensi MA. No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6-8-1973, dan Yurisprudensi MA No.1038 K/Sip/1972 tanggal 1-8-1973 ditentukan bahwa diikutsertakannya Turut Tergugat hanya untuk lengkapnya pihak dalam perkara dan dalam petitum mereka hanya sekedar dimohon agar tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan.
25. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut dengan kedudukan sebagai Turut Tergugat I, Otoritas Jasa Keuangan hanya dapat dihukum untuk mematuhi dan taat pada Putusan Pengadilan Negeri Garut dan bukan untuk dihukum untuk melakukan apa yang dimintakan oleh Para Penggugat dalam petitumnya (vide angka 7 halaman 23 Perubahan Gugatan).
26. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Turut Tergugat I melaksanakan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan peraturan serta ketentuan yang berlaku, sehingga sudah selayaknya gugatan Para Penggugat sepanjang terhadap Turut Tergugat I ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
27. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas, terbukti bahwa dalil Para Penggugat adalah tidak berdasar dan keliru sehingga mohon Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menolak seluruh dalil Para Penggugat terhadap Turut Tergugat I dan sudah sepatutnya Turut Tergugat I dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point*

Hal 170 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

d'interest point d'action yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.

28. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan yang telah disampaikan sebelumnya, terbukti bahwa Turut Tergugat I telah melakukan tugas dan fungsinya dengan baik serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Garut tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat kepada Turut Tergugat I tidak dapat diterima;
4. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I dan mengeluarkan Turut Tergugat I dari perkara *a quo*; dan
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat kepada Turut Tergugat I atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat I tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I dan mengeluarkan Turut Tergugat I dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

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

Hal 171 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



(2.9) Bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan Replik yang diajukan secara tertulis di persidangan pada tanggal 09 September 2024. Bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II mengajukan Duplik yang diajukan secara tertulis di persidangan;

(2.10) Menimbang bahwa Turut Tergugat I mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili dan telah diputus dengan putusan sela pada tanggal 03 Oktober 2024, yang isi putusan sela tersebut adalah:

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Garut berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir;

(2.11) Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1444 a.n Munaji, Perum Bumi Cempaka Indah Jl. Jend. Gatot Subroto No. 600/81, Desa/Kelurahan Suci, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1241, Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1313, Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1314 ketiganya a.n Munaji, Perum Bumi Cempaka Indah Jl. Jend. Gatot Subroto No. 114, Desa/Kelurahan Suci, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-2A s/d P-2C;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 745 a.n Munaji, Perum Bumi Cempaka Indah Jl. RE Martadinata Depan Blok III No. 20, Desa/Kelurahan Lebakjaya, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

Hal 172 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 34 a.n Lilis Kamila Gunanti, Jl. Gagak Lumayung, Desa/Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 29 a.n Munaji, Jl. Gagak Lumayung, Desa/Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kredit No. 09 tanggal 10-12-2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 23 tanggal 26-08-2017, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 08 tanggal 09-02-2017, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Perubahan Terhadap Perjanjian Kredit Nomor 14 tanggal 20-12-2018, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Hasil Print out File Pdf dari OJK Data SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan), yaitu laporan status Debitur (Incasu Penggugat) yang dilaporkan oleh Bank Danamon (Incasu Tergugat I) Kepada OJK (Incasu Turut Tergugat I) pertanggal update 7 September 2019, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Penggugat tanggal 07 Oktober 2019 perihal Permohonan Pelunasan Pokok Secara cicilan dan Penghapusan Bunga, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Hasil Print out file kegiatan Bisnis Penggugat an Munaji bergerak di bidang perdagangan besar kulit dan kulit jagat serta industri penyamakan kulit, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-12A, Fotokopi Hasil Hasil Print out file kegiatan Bisnis Penggugat an Lilis Kamila Gunanti bergerak di bidang perdagangan eceran berbagai macam barang yang

Hal 173 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

utamanya makanan, minuman atau tembakau bukan di minimarket/ supermarket/ hypermarket (tradisional), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-12B, Hasil Print out file kegiatan Bisnis Penggugat an Ina Aulia (Adik Kandung dari Lilis Kamila Gunanti) bergerak di bidang klinik kesehatan swasta, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-12C;

13. Fotokopi dari asli Surat No. B. 257/SME-R/SND05/Bdg/1019 tanggal 15 Oktober 2019 dari Tergugat I perihal Jawaban atas surat Penggugat tanggal 07 Oktober 2019, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari asli Surat No. B. 257/SME-R/SND05/Bdg/1019 tanggal 15 Oktober 2019 dari Tergugat I perihal Surat Peringatan I kepada Penggugat, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari asli Surat No. B. 289/SME-R/SND05/Bdg/1119 tanggal 06 November 2019 dari Tergugat I perihal Surat Peringatan II kepada Penggugat, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari Fotokopi Surat No. B.303/SME-R/SND05/BDG/1119 tanggal 27 November 2019 dari Tergugat I perihal Surat Peringatan III/Terakhir kepada Penggugat, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari Asli Tabel Rekapitulasi Pembayaran Utang Penggugat yang dihitung menggunakan pendekatan akuntansi perbankan berdasarkan data *term & condition* perjanjian kredit yang diresume dalam laporan SLIK Kreditur kepada OJK, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari Asli Bukti pembayaran pokok utang oleh Penggugat setelah SP III terhitung mulai Desember 2019 s.d. Desember 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-18A, Fotokopi dari Fotokopi Bukti pembayaran pokok utang oleh Penggugat setelah SP III terhitung mulai Desember 2019 s.d. Desember 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-18B;
19. Fotokopi dari Asli Surat No. B. 231/SME-R/SND05/BDG/0920 tanggal 10 September 2020 dari Tergugat I perihal Surat

Hal 174 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

Jawaban/Persetujuan atas permohonan penarikan sertifikat oleh Penggugat dengan pembayaran pokok sebesar Rp 1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-19;

20. Fotokopi dari Asli Surat No. B. 015/SME-R/SND05/BDG/0224 tanggal 20 Februari 2024 dari Tergugat I perihal Surat Jawaban/Penolakan atas permohonan penarikan sertifikat SHM 1444 oleh Penggugat dengan pembayaran pokok sebesar Rp 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Hasil Printout Screenshoot Percakapan Whatsapp dengan Tergugat I (*incasu* Bapak Iwang Gumiwang), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-21;
22. Fotokopi dari Asli Surat No. S-345/KNL.0805/2024 tanggal 5 Maret 2024 dari TERGUGAT II perihal Penetapan Jadwal Lelang pada PT. Bank Danamon, Tbk SME Remedial SnD05 debitur Munaji, yaitu pada tanggal 18 April 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-22;
23. Fotokopi dari Asli Surat No. B. 101/SPL/SME-R/SND05/BDG/0324 tanggal 14 Maret 2024 dari TERGUGAT I perihal Pemberitahuan Lelang Lanjutan Eksekusi Jaminan yang akan dilaksanakan pada tanggal 18 April 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-23;
24. Fotokopi dari Asli Surat No. B. 147/SP/SME-R/SnD05/BDG/0424 tanggal 22 April 2024 dari Tergugat I perihal Pemberitahuan Laku Lelang, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-24;
25. Fotokopi dari Asli Kertas Call Report dari Tergugat I tanggal 30 April 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-25;
26. Fotokopi dari Asli Surat No. B.159/SPL/SME-R/SND05/BDG/0524 tanggal 02 Mei 2024 dari Tergugat I perihal Pemberitahuan Lelang Lanjutan Eksekusi Jaminan yang akan dilaksanakan pada tanggal 15 Mei 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-26;

Hal 175 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

27. Fotokopi dari Asli Surat Nomor B.176/SP/SME_R/SnD05/0524 tanggal 17 Mei 2024 dari TERGUGAT I perihal Pemberitahuan Laku Lelang, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-27;
28. Fotokopi Hasil Printout Screenshot Artikel website djkn.kemenkeu.go.id berisi pendapat Risman, S.H., M.Ak. terkait prinsip Lelang Melalui *Acte Decommand*, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-28;
29. Fotokopi dari Asli Surat Permohonan Informasi rekening pinjaman Penggugat yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat Tanggal 6 Mei 2024 kepada Tergugat I. selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-29;
30. Fotokopi dari Asli Rekapitulasi Data SLIK yang dilaporkan oleh TERGUGAT I *incasu* Bank Danamon Indonesia kepada Turut Tergugat I *incasu* OJK (Khusus Pinjaman Penggugat kepada Bank Danamon Indonesia), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-30;
31. Fotokopi Hasil Printout File PDF dari OJK SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) status kredit Penggugat yang dilaporkan oleh Bank Danamon ke OJK per Tanggal 4 April 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-31;
32. Fotokopi Hasil Printout File PDF dari OJK SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) status kredit Penggugat yang dilaporkan oleh Bank Danamon ke OJK per Tanggal 6 Mei 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-32;
33. Fotokopi Hasil Printout File PDF dari OJK SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) status kredit Penggugat yang dilaporkan oleh Bank Danamon ke OJK per Tanggal 5 Juni 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-33;
34. Fotokopi dari Printout File PDF dari jdih.semarangkota.go.id Cuplikan Pertimbangan Hukum Putusan No. 386/Pdt.G/2022/PN Smg, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-34A, Fotokopi dari Printout File PDF dari Direktori Putusan MA-RI Putusan No.

Hal 176 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

499/PDT/2023/PT SMG, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-34B;

35. Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor B/1550/HKM perihal: ROYA HAK TANGGUNGAN atas objek jaminan dengan Sertipikat Hak Milik sebagai berikut: (1) SHM No. 1263 / Desa Suci, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, Propinsi Jawa Barat, luas tanah 240 m2, terdaftar atas nama MUNAJI. (2) SHM No. 1264 / Desa Suci, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, Propinsi Jawa Barat, luas tanah 237 m2, terdaftar atas nama MUNAJI, (3) SHM No. 1425 / Desa Suci, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, Propinsi Jawa Barat, luas tanah 230 m2, terdaftar atas nama MUNAJI, (4) SHM No. 1426 / Desa Suci, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, Propinsi Jawa Barat, luas tanah 230 m2, terdaftar atas nama MUNAJI, (5) SHM No. 1232 / Desa Suci, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, Propinsi Jawa Barat, luas tanah 524m2, terdaftar atas nama MUNAJI, (6) SHM No. 1424 / Desa Suci, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, Propinsi Jawa Barat, luas tanah 230 m2, terdaftar atas nama LILIS KAMILA GUNANTI, SE. (7) SHM No. 1442 / Desa Suci, Kecamatan Karangpawitan, Kabupaten Garut, Propinsi Jawa Barat, luas tanah 228 m2, terdaftar atas nama LILIS KAMILA GUNANTI, SE. selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-35;

(2.12) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, penggugat telah mengajukan ahli, yaitu yang memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu Dr. Arif Wicaksana, S.H., M.H. pada pokoknya memberikan keterangan:

- Bahwa Ahli menjelaskan terkait dengan Lelang eksekusi hak tanggungan bahwa sesuai dengan undang-undang hak tanggungan, Ketika akan diadakan Lelang debitur sudah dalam keadaan wanprestasi dan menurut hukum jaminan apabila ada jaminan benda tertentu, maka itu bisa dilelang untuk menjamin kepastian hutang;

Hal 177 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut ahli syarat formil atau bukti yang harus dipenuhi sehingga bisa dilakukan lelang eksekusi hak tanggungan adalah Debitur yang telah melakukan wanprestasi harus terbukti dan telah dilakukan pemberian surat peringatan pertama sampai ketiga oleh Kreditur;
- Bahwa menurut Ahli surat peringatan merupakan bentuk teguran kepada debitur oleh kreditur dengan menjelaskan kondisi debitur sudah wanprestasi yang dianggap telah dilakukan oleh Debitur;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa dengan Debitur mengajukan restrukturisasi belum bisa dikatakan bahwa Debitur telah melakukan wanprestasi, karena apabila restrukturisasi diajukan setelah mendapatkan surat peringatan dari Kreditur, kemudian kewajiban Debitur bisa dipenuhi setelah restrukturisasi tersebut, maka tidak bisa dinyatakan wanprestasi;
- Bahwa Ahli menjelaskan tentang Lelang eksekusi dengan *akta de command*, Bank selaku kreditur dapat membeli melalui lelang terhadap agunan kreditnya sendiri, namun sifatnya pembelian sementara sampai kemudian bank kreditur akan menunjuk pembeli yang sebenarnya dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun. Rencana pembelian sementara oleh bank tersebut harus diawali dengan pembuatan akta otentik yang dikenal dengan akta pembelian buat orang lain atau dikenal juga dengan istilah *Acte De Command* yang pada intinya berisi pernyataan bahwa bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang untuk membeli aset jaminan kreditnya sendiri untuk kemudian jika telah memenangkan lelangnya bank kreditur dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang harus sudah menunjuk pembeli yang sebenarnya. Jika lewat waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang namun belum dapat menunjuk pembeli yang sebenarnya maka bank kreditur dimaksud secara otomatis dinyatakan sebagai pembelinya;
- Bahwa Ahli menjelaskan perbedaan antara lelang biasa dengan eksekusi akte de command yaitu bahwa lelang eksekusi biasa yaitu lelang eksekusi yang biasa mengikuti ketentuan-ketentuan umum

Hal 178 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan hak tanggungan apabila ada jaminan, sedangkan lelang eksekusi akta de command yaitu bank selaku kreditur dapat membeli melalui lelang terhadap agunan kreditnya sendiri, namun sifatnya pembelian sementara sampai kemudian bank kreditur akan menunjuk pembeli yang sebenarnya dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun. Jika lewat waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang namun belum dapat menunjuk pembeli yang sebenarnya maka bank kreditur dimaksud secara otomatis dinyatakan sebagai pembelinya;

- Bahwa dalam akte de command wanprestasi yang dilakukan Debitur adalah wanprestasi yang dinyatakan berdasarkan putusan pengadilan atau putusan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- Bahwa Prinsip yang terkandung dalam Akte de Command adalah Bank selaku Kreditur selalu dapat membeli melalui lelang terhadap agunan kreditnya sendiri;
- Bahwa sifat dari Akta De Command adalah sementara sampai kemudian bank kreditur akan menunjuk pembeli yang sebenarnya dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun. Jika lewat waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal lelang namun belum dapat menunjuk pembeli yang sebenarnya maka bank kreditur dimaksud secara otomatis dinyatakan sebagai pembelinya;
- Bahwa prinsip penerapan yang adil dalam praktek perbankan terkait pemberian fasilitas kredit dalam Dalam pasal 1 ayat (2) undang-undang perbankan dimana bank sebagai badan usaha yang mengeluarkan biaya kepada masyarakat dimana sebelum bank memberikan fasilitas kredit harus menerapkan prinsip kehati-hatian yang diimplementasikan melalui prinsip 5C, yaitu penilaian kepribadian/watak (Character), penilaian kemampuan membayar utang (Capacity), penilaian terhadap modal (Capital), penilaian terhadap jaminan/agunan (Collateral), dan penilaian terhadap kondisi ekonomi (Condition);
- Bahwa fungsi dari SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) adalah mengenai bagaimana kondisi keuangan debitur yang

Hal 179 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan oleh lembaga keuangan yang dibentuk berdasarkan undang-undang;

- Bahwa laporan dari bank berdasarkan SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) berbeda dengan yang dilaporkan kepada debitur maka hal tersebut telah menyalahi aturan sebab seharusnya yang dilaporkan kepada Debitur sesuai dengan laporan dari OJK;
- Bahwa menurut ahli mengenai kapan restrukturisasi dilakukan tidak ditentukan dengan pasti. Ketika debitur sudah merasa tidak bisa melanjutkan pembayarannya dan inisiatif sendiri untuk mengajukan restrukturisasi, sudah menunjukkan itikad baik dari debitur. Restrukturisasi diajukan oleh Debitur;

(2.13) Menimbang bahwa untuk menguatkan pembuktian dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Kredit No. 09 tertanggal 10 Desember 2013. yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut. selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1232/Desa Suci Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 437/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1095/2014 tertanggal 2 Mei 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1263/Desa Suci, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-5;

Hal 180 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 438/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1136/2014 tertanggal 2 Mei 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1264/Desa Suci, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 439/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1137/2014 tertanggal 2 Mei 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1424/Desa Suci, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 440/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-12;
13. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1138/2014 tertanggal 2 Mei 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1425/Desa Suci, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 441/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-15;
16. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-16;

Hal 181 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

17. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1426/Desa Suci, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-17;
18. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 442/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-18;
19. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-19;
20. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1442/Desa Suci, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-20;
21. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 443/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-21;
22. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1139/2014 tertanggal 2 Mei 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-22;
23. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1444/Desa Suci, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-23;
24. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 444/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-24;
25. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.932/2014 tertanggal 15 April 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-25;
26. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1241/Desa Suci, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-26;
27. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 445/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-27;

Hal 182 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

28. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1096/2014 tertanggal 2 Mei 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-28;
29. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1313/Desa Suci, Kabupaten Garut. selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-29;
30. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 446/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-30;
31. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1129/2014 tertanggal 2 Mei 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-31;
32. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1314/Desa Suci, Kabupaten Garut), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-32;
33. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 447/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-33;
34. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.1141/2014 tertanggal 2 Mei 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-34;
35. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 745/Desa Lebakjaya, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-35;
36. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 448/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-36;
37. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 882/2014 tertanggal 11 April 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-37;
38. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 316/Desa Sukagalih, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-38;

Hal 183 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 449/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-39;
40. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 931/2014 tertanggal 15 April 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-40;
41. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 5 tertanggal 4 Desember 2014, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-41;
42. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 34/Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-42;
43. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 17/Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-43;
44. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 41/Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-44;
45. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 29/ Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-45;
46. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 318/2014 tertanggal 05 Desember 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-46;
47. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03200/2014 tertanggal 17 Desember 2014, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-47;
48. Fotokopi dari asli Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/871/2015, tertanggal 11 Desember 2016 atas Perjanjian Kredit No. 9 tertanggal 10 Desember 2013 dan Perjanjian Kredit No. 5 tertanggal 4 Desember

Hal 184 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014, yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut. selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-48;

49. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 23 tertanggal 26 Agustus 2016. selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-49;
50. Fotokopi dari asli Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/912/2016, tertanggal 09 Desember 2016. selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-50;
51. Fotokopi dari asli Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/010/2017, tertanggal 11 Januari 2017. selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-51;
52. Fotokopi dari asli Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/072/2017, tertanggal 06 Februari 2017, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-52;
53. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 08 tertanggal 09 Februari 2017. yang dibuat dan ditandatangani Para Pihak dihadapan Heri Suherman, SH., Notaris di Kabupaten Garut, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-53;
54. Fotokopi dari asli Perjanjian Perpanjangan dan Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/997/2017, tertanggal 11 Desember 2017, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-54;
55. Fotokopi dari asli Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PP/626/2018, tertanggal 21 Agustus 2018, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-55;
56. Fotokopi dari asli Perjanjian terhadap Perjanjian Kredit Nomor: PPWKP/874/2018, tertanggal 11 Desember 2018, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-56;
57. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Perubahan terhadap Perjanjian Kredit No. 14 tertanggal 20 Desember 2018, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-57;

Hal 185 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 141/2016 tertanggal 26 Agustus 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-58;
59. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02602/2016 tertanggal 13 September 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-59;
60. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 142/2016 tertanggal 26 Agustus 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-60;
61. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No.02606/2016 tertanggal 13 September 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-61;
62. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 445/2013 tertanggal 13 Desember 2013, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-62;
63. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02612/2016 tertanggal 13 September 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-63;
64. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 144/2016 tertanggal 26 Agustus 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-64;
65. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02605/2016 tertanggal 13 September 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-65;
66. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 145/2016 tertanggal 26 Agustus 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-66;
67. Fotokopi dari asli Akta Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02603/2016 tertanggal 13 September 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-67;
68. Fotokopi dari asli Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 146/2016 tertanggal 26 September 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-68;

Hal 186 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

69. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02607/2016 tertanggal 13 September 2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-69;
70. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00448/2019 tertanggal 11 Maret 2019, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-70;
71. Fotokopi dari asli Surat Peringatan I No. B.268/SME-R/SND05/BDG/1019 tertanggal 22 Oktober 2019, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-71;
72. Fotokopi dari asli Surat Peringatan II No. B.289/SME-R/SND05/BDG/1119 tertanggal 6 November 2019, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-72;
73. Fotokopi dari asli Surat Peringatan III No. B.303/SME-R/SND05/BDG/1119 tertanggal 27 November 2019, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-73;
74. Fotokopi dari asli Repayment Schedule an. Munaji, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-74;
75. Fotokopi dari asli Surat Nomor: S-2777/KNL.0805/2023, tertanggal 31 Oktober 2023. Perihal: Penetapan Jadwal Lelang Pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-75;
76. Fotokopi dari asli Surat No. B. 303/SME-R/SND05/BDG/1123, tertanggal 01 November 2023 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Jaminan, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-76;
77. Fotokopi dari asli Pengumuman pertama lelang eksekusi Hak Tanggungan tanggal 02 November 2023, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-77;
78. Fotokopi dari asli Pengumuman kedua lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Harian Kabar Priangan Tanggal 17 November 2023, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-78;

Hal 187 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

79. Fotokopi dari asli Pengumuman kedua lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Harian Kabar Priangan Tanggal 17 November 2023, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-79;
80. Fotokopi dari asli Surat No. B. 440/SPL/SME-R/SND05/BDG/1123, tertanggal 19 Desember 2023 Perihal Pemberitahuan Lelang Lanjutan Eksekusi Jaminan, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-80;
81. Fotokopi dari asli Pengumuman lelang ulang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Harian Kabar Priangan Tanggal 21 Desember 2023, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-81;
82. Fotokopi dari asli Salinan Risalah Lelang Nomor 1067/34/2023 tertanggal 28 Desember 2023, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-82;
83. Fotokopi dari asli Surat Permohonan, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-83;
84. Fotokopi dari asli Surat No B.015/SME-R/SnD05/Bdg/0224 tanggal 20 februari 2024. Perihal surat Jawaban, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-84;
85. Fotokopi dari asli Surat Nomor: S-345/KNL.0805/2024, tertanggal 05 Maret 2024. Perihal : Penetapan Jadwal Lelang Pada PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-85;
86. Fotokopi dari asli Surat No. B. 101/SPL/SME-R/SND05/BDG/0325, tertanggal 14 Maret 2024 Perihal Pemberitahuan Lelang Lanjutan Eksekusi Jaminan, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-86;
87. Fotokopi dari asli Pengumuman pertama lelang eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 Maret 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-87;
88. Fotokopi dari asli Pengumuman kedua lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Harian Kabar Priangan Tanggal 04 April 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-88;

Hal 188 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

89. Fotokopi dari asli Salinan Risalah Lelang Nomor 325/08.05/2024-01 tertanggal 18 April 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-89;
90. Fotokopi dari asli Bukti Pembayaran, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-90;
91. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran Pajak, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-91;
92. Fotokopi dari asli Bukti penerimaan negara, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-92;
93. Fotokopi dari asli Surat No. B. 147/SP/SME-R/SND05/BDG/0424, tertanggal 22 April 2024 Perihal Pemberitahuan Laku Lelang., selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-93;
94. Fotokopi dari asli Surat No. B. 159/SPL/SME-R/SND05/BDG/0524, tertanggal 02 Mei 2024 Perihal Pemberitahuan Lelang Lanjutan Eksekusi Jaminan, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-94;
95. Fotokopi dari asli Salinan Risalah Lelang Nomor 453/08.05/2024-01 tertanggal 15 Mei 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-95;
96. Fotokopi dari asli Surat No. B. 176/SP/SME-R/SND05/BDG/0524, tertanggal 17 Mei 2024 Perihal Pemberitahuan, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-96;
97. Print out Pedoman teknis Administrasi Dan Teknis peradilan perdata umum dan perdata khusus, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-97;
98. Print out Surat Kuasa Penggugat tertanggal 01 Mei 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-98;
99. Fotokopi dari asli Pengumuman kedua lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Harian Kabar Priangan Tanggal 8 Mei 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-99;

(2.14) Menimbang bahwa untuk menguatkan pembuktian dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal **189** dari **202** Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dari asli Akta Surat Permohonan Lelang Nomor B.15/SME-R/SND05/BDG/0124 tanggal 10 Januari 2024, perihal Permohonan Lelang Lanjutan, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi dari asli Surat Nomor B.152/SME-R/SND05/BDG/0424 tanggal 23 April 2024 hal Permohonan Lelang Lanjutan, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 10 Januari 2024 angka 1, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan I Nomor B.268/SME-R/SND05/BDG/1019 tanggal 22 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan II Nomor B.289/SME-R/SND05/BDG/1119 tanggal 06 November 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan III Nomor B.303/SME-R/SND05/BDG/1019 tanggal 27 November 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6;
7. Fotokopi dari asli Surat Nomor S-345/KNL.08.05/2024 tanggal 5 Maret 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang pada PT. Bank Danamon Tbk. SME Remedial SND05 Debitur Munaji, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7;
8. Fotokopi dari asli Surat Nomor S-816/KNL.08.05/2024 tanggal 30 April 2024 perihal Penetapan Jadwal Lelang Ulang pada PT. Bank Danamon Tbk. SME Remedial SND05 Debitur Munaji, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8;
9. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 36278/2024 tanggal 17 April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9;
10. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 36279/2024 tanggal 17 April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-10;

Hal 190 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 36280/2024 tanggal 17 April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-11;
12. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 35229/2024 tanggal 04 April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-12;
13. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 35225/2024 tanggal 04 April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-13;
14. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 35242/2024 tanggal 04 April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-14;
15. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 35232/2024 tanggal 04 April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-15;
16. Fotokopi dari asli Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 20 Maret 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-16;
17. Fotokopi dari asli Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Priangan tanggal 4 April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-17;
18. Fotokopi dari asli Rencana Lelang Ulang melalui Surat Kabar Priangan tanggal 8 Mei 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-18;
19. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor B.101/SPL/SME-R/SND05/BDG/0324 tanggal 14 Maret 2024 tentang Pemberitahuan Lelang Lanjutan Eksekusi Jaminan, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-19;
20. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor B.159/SPL/SME-R/SND05/BDG/0524 tanggal 02 Mei 2024 tentang Pemberitahuan Lelang Lanjutan Eksekusi Jaminan, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-20;
21. Fotokopi dari asli Risalah Lelang Nomor 325/0805/2024-01 tertanggal 18 April 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-21;

Hal 191 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Fotokopi dari asli Risalah Lelang Nomor 453/08.05/2024-01 tertanggal 15 Mei 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-22;

(2.15) Menimbang bahwa untuk menguatkan pembuktian dalil bantahannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Print out Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU OJK), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-1;
2. Print out Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU Perbankan), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-2;
3. Print out Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU Adpem), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-3;
4. Print out Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-4;
5. Print out Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-5;
6. Print out Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan bagi Bank Umum (POJK SOP Bank), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-6;

Hal 192 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Print out POJK 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (POJK Kualitas Aset), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-7;
8. Print out Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur Melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan ("untuk selanjutnya disebut POJK 18/2017") yang kemudian beberapa Pasalnya diubah melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 64/POJK.03/2020 tentang Perubahan POJK 18/POJK.03/2017 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur Melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan ("untuk selanjutnya disebut POJK 64/2020"), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-8;
9. Print out Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 3/SEOJK.03/2021 tentang Pelaporan dan Permintaan Informasi Debitur Melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan ("untuk selanjutnya disebut SEOJK 3/2021"), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-9;
10. Print out Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK 6/2022) sebagaimana dicabut dan diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan (POJK 22/2023), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-10;
11. Print out Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK 31/2020), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-11;

Hal 193 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Print out Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-12;
13. Print out Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) (PERMA 2/2019), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-13;
14. Print out Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan (SEMA 4/2016, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-14;
15. Print out Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan (SEMA 10/2020), selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-15;
16. Print out Putusan Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan Perkara Nomor 825/Pdt.G/2021/PN.JKT.SEL yang telah berkekuatan hukum tetap, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TT.I-16.

(2.16) Menimbang bahwa selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulan di persidangan;

(2.17) 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;

Hal 194 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



(2.18) Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

(3.1) Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat I. Bahwa hanya Turut Tergugat I yang mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili dan telah diputus dalam putusan sela. Sehingga selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I selebihnya;

(3.2) Menimbang bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat *error in persona*, dengan alasan bahwa:
 - Legal standing kuasa hukum Penggugat hanya untuk menggugat Tergugat I;
 - Menempatkan Turut Tergugat I adalah salah alamat karena Turut Tergugat I tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang terikat perjanjian;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*) dengan alasan:
 - Perubahan gugatan yang diajukan Penggugat mengubah materi gugatan karena mengubah materi pokok perkara dan mengubah posita gugatan;
 - Posita dan petitum bertentangan dan petitum sudah tidak relevan;
 - Gugatan Penggugat tidak menyebutkan satu dasar hukum yang jelas terkait tugas dan fungsi Turut Tergugat I mana yang dipersoalkan oleh Penggugat;
3. Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan (*exceptio non adimpleti contractus*) dengan alasan karena Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap TERGUGAT I, sehingga Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan.

Hal 195 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



- (3.3) Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kabur/*obscuur libel* dan *error in persona* terhadap pokok gugatan Penggugat. Bahwa setelah Majelis Hakim cermati eksepsi *a quo* beririsan dengan pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga eksepsi mengenai hal tersebut akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara. Oleh karenanya Majelis Hakim menilai terhadap eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

- (3.4) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum Tergugat karena telah melakukan lelang eksekusi hak tanggungan menggunakan *acte de command* karena dapat mengganggu stabilitas keuangan dan kesinambungan bisnis Penggugat I;
- (3.5) Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I. Bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya:
1. Bahwa Penggugat I merupakan pihak yang mendapat fasilitas kredit dari Tergugat I sejak tanggal 11 Desember 2013 dengan jaminan objek hak tanggungan berupa tanah dan bangunan milik Para Penggugat;
 2. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut, Para Penggugat telah mengajukan beberapa kali perpanjangan dan perubahan perjanjian, sehingga sampai gugatan ini diajukan ke persidangan, Para Penggugat belum menunaikan kewajibannya dan Tergugat I belum mendapatkan haknya berupa pengembalian fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Para Penggugat;

Hal 196 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3.6) Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, serta objek perkara yang dijadikan jaminan;
- (3.7) Menimbang bahwa selanjutnya yang menjadi pokok persengketaan adalah dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena:
- Melakukan lelang eksekusi terhadap agunan melalui Tergugat II dengan *acte de command*;
 - Tidak memberikan laporan mengenai posisi saldo dan mutasi dana aset atau kewajiban kepada Penggugat; dan
 - Mengabaikan prinsip perlindungan konsumen;
- Serta Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerima permohonan lelang Tergugat I;
- (3.8) Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat mengenai lelang telah disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya. Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-34 dan juga mengajukan seorang ahli bernama Dr. Arif Wicaksana, S.H., M.H.;
- (3.9) Menimbang bahwa yang dimaksud dengan *acte de command* adalah pengambilalihan agunan/aset debitur/penjamin baik melalui eksekusi maupun kompensasi harus dilakukan atas nama bank yang bersangkutan. Bahwa hal tersebut diatur didalam Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang isinya menyatakan:
- (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

Hal 197 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya;

(2) Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah."

Bahwa penjelasan pasal tersebut, menyatakan bahwa pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Debiturnya.

Bahwa Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh Bank. Ayat (2) Pokok-pokok ketentuan yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah memuat antara lain:

- a. Agunan yang dapat dibeli oleh bank adalah agunan yang kreditnya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu;
- b. Agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun;
- c. Dalam jangka waktu satu tahun, bank dapat menanggukkan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

(3.10) Menimbang bahwa Pasal 12 A diatas senada dengan Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan sektor keuangan, yang berisi:

- 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 pelelangan dari pemilik Agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajiban kepada Bank, dengan ketentuan Agunan yang dibeli wajib dicairkan secepatnya;
- 2) Dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu tertentu, dan tidak terdapat

Hal 198 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

permasalahan terhadap kepemilikan Agunan, Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan;

- 3) Bank Umum harus memperhitungkan harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dengan kewajiban Nasabah Bank Umum yang bersangkutan;
- 4) Dalam hal harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank Umum, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan;
- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

(3.11) Menimbang bahwa berdasar bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat I, Penggugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat I merupakan sebuah fakta hukum yang tidak terbantahkan. Bahwa kemudian Tergugat I telah memberikan peringatan kepada Penggugat sebagaimana dibuktikan oleh bukti bertanda T.I-71; T.I-72; dan T.I-73. Bahwa setelah surat peringatan tersebut, Penggugat masih belum menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I, sehingga untuk membantu Bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Debiturnya, maka Bank dapat membeli agunan yang dijaminkan *a quo* melalui mekanisme lelang;

(3.12) Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat I melakukan lelang atas jaminan hutang Penggugat tersebut, sebagaimana dibuktikan oleh bukti Tergugat I yang diberi tanda T.I-75 sampai dengan bukti bertanda T.I-89. Bahwa dari bukti tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat I telah melakukan proses lelang dari mulai penetapan jadwal lelang tertanggal 31 Oktober 2023 dan telah melakukan pemberitahuan lelang kepada Penggugat tertanggal 01 November 2023, pengumuman lelang melalui

Hal 199 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat kabar tertanggal 21 Desember 2023, dilanjutkan pengumuman lelang yang pertama dan pengumuman lelang kedua. Bahwa pelaksanaan lelang sebagaimana dibuktikan Tergugat I, dikuatkan dengan bukti yang diajukan Tergugat II berupa bukti bertanda T.II-21 dan bukti bertanda T.II-22

(3.13) Menimbang bahwa dengan mengacu pada kedua undang-undang sebagaimana telah tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan Tergugat I sudah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Majelis Hakim menilai dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti;

(3.14) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut, oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

(3.15) Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

(3.16) Memperhatikan Pasal 132 a HIR, Pasal 136 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dan Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan sektor keuangan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

4. MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Hal 200 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp771.500,00 (tujuh ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut, pada hari Senin, tanggal 2 Desember 2024, oleh kami, Haryanto Das'at, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Ahmad Renardhien, S.H. dan Eva Khoerizqiah, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Senin, tanggal 09 Desember 2024 oleh Hakim Ketua dan para Hakim Anggota tersebut dengan dihadiri oleh Wiwik Yuningsih, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd.

Ttd.

Ahmad Renardhien, S.H.

Haryanto Das'at, S.H., M.H.

Ttd.

Eva Khoerizqiah, S.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Wiwik Yuningsih, S.H.

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ATK	Rp. 100.000,00
3. Biaya Panggilan	-
4. PNBP	Rp. 60.000,00

Hal 201 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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

5. Lain-lain pos	Rp. 561.500,00
6. Materai	Rp. 10.000,00
7. Redaksi	Rp. 10.000,00 +
Jumlah	<u>Rp771.500,00</u>

(tujuh ratus tujuh puluh sa tu ribu lima ratus rupiah)

Hal 202 dari 202 Putusan Nomor 11/Pdt.G/2024/PN Grt

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)