



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

No.01/Pdt.G/2018/PN Skb

### “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. **Tn. USEP SAEPUDIN**, NIK : 3272063012660001, TTL : Sukabumi, 30 Desember 1966 , Laki-laki, beralamat di jalan Pelabuhan II Km 7 No.265, RT 001/ RW 006, Kelurahan/ Desa Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi, Agama Islam, Status Perkawinan : Kawin, Pekerjaan : Wiraswasta.

Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT I.**

2. **Ny. NUR ENDAH WIDIYANTI**, NIK : 3272065409680001, TTL : Jember, 14 September 1968 , Laki-laki, beralamat di jalan Pelabuhan II Km 7 No.265, RT 001/ RW 006, Kelurahan/ Desa Lembursitu, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi, Agama Islam, Status Perkawinan : Kawin, Pekerjaan : Wiraswasta.

Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT II.**

Dalam Persidangan Penggugat 1 dan Penggugat 2 diwakili oleh Kuasanya **RINANTO SURYADHIMIRTHA, SH, M.Sc, 2. SIGIT RIYANTO, SH, ARIF FAOZI, S.Ag.** kesemuanya Advokat dari Kantor Hukum **RINANTO SURYADHIMIRTHA & ASSOCIATE** berkedudukan di Perum Griya Taman Asri (GTA), Blok C, No. 356, Pandowowoharjo, Kec. Sleman, Kab. Sleman, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Desember 2017.

### M E L A W A N

1. **PT BANK CENTRAL ASIA, Tbk, Cq. PT BANK CENTRAL ASIA CABANG SUKABUMI**, yang beralamat di jalan Jend A.Yani No.31 – 33, Gunung Parang, Cikole, , Kota Sukabumi, Jawa Barat.

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**

Hlm 1 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Hal ini diwakili oleh kuasanya **1. HENDRI, 2. NINDIN DIAN SUARSA, 3. HENDRIK, 4. ELFIANSYAH JOHAN, 5. ADHITIA TRESNADI, SH, 6. MARNAEK TAMBUNAN** kesemuanya bekerja sebagai pegawai di PT. Bank Central Asia, Tbk. berdasarkan Kuasa Khusus No. 31/ST/DIR/2018 dari INAWATY HANDOYO DAN SUBUR TAN masing-masing selaku Direksi dari PT. BANK CENTRAL ASIA, Tbk.

**2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Bogor,** yang beralamat di jalan Veteran No.45, Panaragan, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat

Selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT I**

**3. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Sukabumi,** beralamat di jalan Siliwangi No.127, Sukabumi, Jawa Barat

Selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT II**

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **1. FANSISCUS MULJOTO, S.SiT, 2. DAVID AGAM, SH, 3. ACHMAD SUHARMANTO, SH, 4. NURUL HIDAYAT, SH, MH.** masing-masing pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi berdasarkan surat Kuasa Khusus, No. 17/SKU-600-32.72/II/2018 tertanggal 8 Janurai 2018.

Pengadilan Negeri tersebut,

- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini.
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara.
- Setelah memeriksa surat-surat bukti, dan keterangan saksi,

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 27 Desember 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 2 Januari 2018, di bawah Register No. 01/Pdt.G/2018/PN Skb, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

*Hlm 2 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur telah mendapatkan persetujuan fasilitas kredit dari Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 0038.0087.2014.000 dan Nomer Rekening : 0383027966 tertanggal 15 April 2014, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0038.0180.2012.001 dan Nomor Rekening : 0383027966 tertanggal 24 Mei 2013, Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0038.0221.2014.000 dan Nomor Rekening : 0383027966 tertanggal 23 September 2014 serta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0038.0166.2013.000 dan Nomor Rekening : 0383027966 tertanggal 21 Agustus 2013. **Bahwa jumlah keseluruhan hutang pokok tersebut sebesar Rp.1.813.730.476,3 (Satu milyar delapan ratus tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh empat ratus tujuh puluh enam Rupiah koma tiga sen)**, dalam perjanjian kredit tersebut menunjuk yurisdiksi di kantor Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi di Sukabumi
  
2. Bahwa selanjutnya perjanjian fasilitas kredit tersebut menggunakan agunan, antara lain :
  - a. SHM No.605 yang terletak di Kelurahan Sriwidari, Kecamatan Gunung Puyun, Kotamadya Sukabumi, Jawa Barat, Nama jalan/ persil RT 01/ RW 03, Surat Ukur tanggal 17 Januari 1994 No.84/ P/ 1994 Luas 91 m2 (Sembilan puluh meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/ Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.1.348.050.000,- (Satu milyar tiga ratus empat puluh delapan juta lima puluh ribu Rupiah), Akta No.60/ 2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn PPAT untuk wilayah kota Sukabumi dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat.
  - b. SHM No.547 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, Letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 26 April 2004 No.03/ Gedong Panjang/ 2004 Luas 2000 m2 (Dua ribu meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/ Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.2.308.202.500,- (Dua milyar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus Rupiah), Akta No.61/ 2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn PPAT untuk wilayah kota Sukabumi Bersama M.548, M.652/ Kel Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat.
  - c. SHM No.548 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, Letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 26 April 2004 No.04/ Gedong Panjang/ 2004 Luas 910 m2 (Sembilan ratus sepuluh meter persegi) dengan pemegang hak Usep

Hlm 3 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saepudin/ Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.2.308.202.500,- (Dua milyar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus Rupiah), Akta No.61/ 2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn PPAT untuk wilayah kota Sukabumi Bersama M.547, M.652/ Kel Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat.

- d. SHM No.652 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, Letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 4 Juni 2008 No.12/ Gedong Panjang/ 2008 Luas 388 m2 (Tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/ Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.2.308.202.500,- (Dua milyar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus Rupiah), Akta No.61/ 2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn PPAT untuk wilayah kota Sukabumi Bersama M.547, M.548/ Kel Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat.

Selanjutnya mohon disebut sebagai : **Obyek Sengketa**

**Vide : Pasal 118 HIR / pasal 142 RBg ayat (1) dinyatakan :** “ Tuntutan perdata, pertama-tama yang harus diperiksa di pengadilan negeri, dimasukkan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya sesuai dengan pasal 123 HIR / 147 RBg, kepada ketua pengadilan negeri yang meliputi daerah hukum dimana Tergugat berdiam, atau jika tidak diketahui kediamannya, maka ditempat tinggalnya “

**Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 2678 K / Pdt / 1992 Tanggal 27 Oktober 1994** dinyatakan “ Bank Cabang sebagai perpanjangan Bank Pusat dapat digugat dan menggugat “

**Kaidah Hukum :**

Bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru dalam pertimbangannya yang mengatakan bahwa Bank Duta cabang Lhokseumawe hanya merupakan cabang dari Bank Duta Pusat, dengan demikian tidak mempunyai legitimasi Personal Standi In Yudicio, padahal cabang adalah perpanjangan tangan dari kantor pusat, oleh karena itu dapat digugat dan menggugat. Sehingga gugatan yang ditujukan kepada Agamsyah Hamidy selaku Manager Operasional Bank Duta Cabang Lhokseumawe dalam kapasitasnya sebagai Manager berdasarkan perjanjian akte perjanjian kredit dalam rangka perikatan dengan

*Hlm 4 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan Kasasi adalah mempunyai legitimasi dalam jabatannya mewakili Bank Duta cabang Lhokseumawe, oleh karena itu gugatan tersebut adalah sah menurut hukum

**Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 4 K / Sip / 1958 Tanggal 13 Desember 1958** dinyatakan “ Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”

3. Bahwa selanjutnya Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah mengangsur hingga pokok dan bunga-bunganya secara terus menerus, namun kenyataan sesungguhnya hingga gugatan perkara a quo diajukan Para Penggugat tidak mengetahui secara pasti jumlah hutang pokok ??? Lebih-lebih Para Penggugat telah berulang kali mohon print out outstanding sisa hutang pokok kepada Tergugat, tetapi tidak pernah diberikan perinciannya, bahkan Tergugat selalu mengintimidasi mengancam akan melakukan eksekusi Lelang Hak Tanggungan terhadap agunan yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo serta dengan penuh intimidasi terror terus menerus melakukan penagihan sebesar Rp.2.150.734.265,25 (Dua milyar seratus lima puluh juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu dua ratus enam puluh lima Rupiah koma dua puluh lima sen), padahal sebelum gugatan perkara a quo diajukan Para Penggugat lancar dalam mengangsur sebelum mengalami kesulitan keuangan. Bahwa selanjutnya Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif juga menyampaikan mengalami kesulitan keuangan dan usaha yang kurang lancar sehingga mohon ditetapkan pelunasan sisa hutang pokok sebesar Rp.1.813.730.476,3 (Satu milyar delapan ratus tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh empat ratus tujuh puluh enam Rupiah koma tiga sen)dengan ikhtiar mengangsur pokok pembayaran sesuai kemampuan bersamaan dengan menjual agunan yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo, tetapi itikad baik tersebut ditolak oleh Tergugat

**Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 267 – 294 dinyatakan : Bentuk Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi**

1. Penurunan suku bunga kredit

*Hlm 5 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pengurangan tunggakan bunga kredit
  3. Pengurangan tunggakan pokok kredit
  4. Perpanjangan jangka waktu kredit
  5. Penambahan fasilitas kredit
  6. Pengambilalihan agunan / aset debitur
  7. Jaminan kredit dibeli oleh Bank
  8. Konversi kredit menjadi modal sementara dan kepemilikan saham
  9. Alih manajemen
  10. Pengambilalihan pengelolaan proyek
  11. Novasi (pembaharuan hutang)
  12. Subrogasi
  13. Cessie
  14. Debitur menjual sendiri barang jaminan
  15. Bank menjual barang-barang jaminan dibawah tangan berdasarkan surat Kuasa.
  16. Penghapusan piutang.
  17. Cegah tangkal (cekal) debitur macet
4. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas maka **Tergugat yang tidak membuat Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang Para Penggugat secara pasti dan tertentu nilainya membuktikan sebaliknya jumlah hutangnya tidak pasti dan tidak tertentu nilainya ???**Sehingga melanggar prosedur perbankan. Bahwa Para Penggugat mohon pengayoman hukum kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo agar memerintahkan kepada Tergugat untuk menetapkan jumlah sisa hutang pokok sebesar Rp.1.813.730.476,3 (Satu milyar delapan ratus tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh empat ratus tujuh puluh enam Rupiah koma tiga sen), memerintahkan kepada Tergugat untuk menerima angsuran pembayaran pokok dari Para Penggugat sesuai kemampuan, serta dengan bersamaan Para Penggugat menjual agunan miliknya yang menjadi Obyek Sengketa perkara a quo. Bahwa dengan demikian membuktikan sebaliknya perbuatan yang dilakukan Tergugat dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) karena jumlah hutang Para Penggugat yang tidak pasti jumlah dan tidak tertentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda, serta tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur

Hlm 6 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbankan, yaitu tidak dihapuskannya tunggakan bunga dan denda, tidak dibuatkan Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang pasti dan tertentu nilainya, serta tidak diberikan kesempatan menjual Obyek Sengketa perkara a quo dengan harga wajar untuk pelunasan hutang pokok mengingat selama ini Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif selalu lancar mengangsur

5. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas maka Tergugat sebagai Kreditur yang telah menolak permohonan Para Penggugat tersebut jelas telah melakukan pelanggaran terhadap Ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998, yaitu upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar Debitur dapat memenuhi kewajibannya, antara lain :
  - Untuk menghindarkan kerugian Bank karena Bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan
  - Untuk membantu memperingan kewajiban Debitur sehingga dengan keringanan ini Debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar hutangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya
  - Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan, karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih
  
6. Bahwa merujuk hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Hak Tanggungan terhadap Obyek sengketa perkara a quo **tidak memiliki Kekuatan Hukum Eksekutorial / Non Executable dan Batal Demi Hukum karena Tidak Disebutkan Secara Pasti / Tertentu jumlah Hutang Para Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat selaku Kreditur**

**Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division / CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Dalam praktek pemberian kredit, Bank atau Kreditur selain membuat perjanjian kredit (Credit Overeenkomst) sebagai alat bukti adanya hutang dan sekaligus**

*Hlm 7 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur hak-hak dan kewajiban secara lengkap, **Bank atau Kreditur juga membuat suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil** “

7. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat selaku Kreditur yang bersikeras untuk dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, padahal kenyataan sesungguhnya **Para Penggugat tidak dibuatkannya Akta Pengakuan Hutang yang memuat jumlah hutang secara pasti dan tertentu nilainya, serta tidak diberikan hak Restrukturisasi Kredit untuk dihapuskannya tunggakan bunga, denda juga diberikan kesempatan menjual sendiri dengan harga wajar Obyek Sengketa perkara a quo untuk pelunasan hutang pokok maka jelas melanggar prosedur perbankan, sehingga membuktikan sebaliknya Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Executable**

**Vide : Sutarno,SH,MM (Mantan Kepala Divisi Collection and Workout Division/ CWO PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam bukunya “ Aspek- Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank “, CV Alfabeta, 2003, Hlm 130 dinyatakan : “ Akta pengakuan hutang merupakan perjanjian sepihak, di dalamnya hanya dapat memuat suatu kewajiban untuk membayar hutang sejumlah uang tertentu / pasti. Akta pengakuan hutang yang dibuat dihadapan Notaris sesuai pasal 224 HIR / 258 RBG, mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti keputusan Hakim yang tetap yang berarti **akta pengakuan hutang mempunyai kekuatan eksekutorial** “**

“ Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti tunggal yaitu sebagai alat bukti biasa, sedangkan **akta pengakuan hutang berfungsi ganda sebagai alat bukti sekaligus mempunyai kekuatan eksekutorial** “

“ Untuk mempercepat eksekusi jaminan secara langsung tanpa memerlukan gugatan terlebih dahulu kepada Debitur, Undang-undang memberikan jalan keluar yang merupakan pengecualian dari cara gugatan, **yaitu dengan membuat akta pengakuan hutang Notariil** “

8. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, maka Tergugat yang mengintimidasi kepada Para Penggugat untuk melakukan pembayaran hutang yang bunga berbunga secara mencekik dan tidak berperikemanusiaan sebesar

*Hlm 8 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.2.150.734.265,25 (Dua milyar seratus lima puluh juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu dua ratus enam puluh lima Rupiah koma dua puluh lima sen), karena apabila tidak dibayarkan maka akan dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, padahal kenyataannya **Hak Tanggungan mempunyai sifat accessoir**, yang artinya tidak berdiri sendiri, **tetapi lahirnya keberadaannya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kreditnya**. Bahwa sifat **accessor ini dalam pasal 10 ayat (1) UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan Pelunasan Utang Tertentu** yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang, **tetapi kenyataan sesungguhnya jumlah hutang Peggugat tidak tertentu nilainya dan jumlah hutangnya**

9. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan diatas, dengan demikian membuktikan sebaliknya pembebanan Hak Tanggungan / Grosse Acte Hak Tanggungan terhadap Obyek Sengketa perkara a quo tidak memenuhi persyaratan Materiil Hak Tanggungan / Grosse Acte berdasarkan ketentuan pasal 224 HIR / pasal 258 RBg, antara lain :
- Tidak disebutkan secara pasti / tertentu seluruh hutangnya
  - Tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan
  - Tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya
  - Tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya
  - Tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya
10. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, selanjutnya kejanggalan-kejanggalannya tetap dikenakan embel-embel bunga-berbunga dan denda, dengan demikian membuktikan sebaliknya tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur (Para Peggugat) selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat Eksekusi dijalankan, tidak didukung oleh Dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya, tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya, serta tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya **menyebutkan**

Hlm 9 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel perhitungan bunganya, maka Para Penggugat mohon pembatalannya dan Batal demi hukum terhadap Hak Tanggungan menjadi Batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.1520 K/ Pdt / 1984 Tanggal 17 Mei 1986 dinyatakan “ Pasal 224 HIR tersebut bersifat limitative, karena yang boleh dibuatkan Akta Grosse dan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim adalah hanya Akta Hipotik dan Akta Notariil yang bersifat pengakuan hutang (Notariele Sculdbriefen), sedangkan Akta-akta Notaris tersebut bukanlah merupakan Notariele Sculdbriefen menurut pasal 224 HIR, akan tetapi merupakan perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi / Pembantah dengan Termohon Kasasi / Terbantah, sehingga walaupun dalam akta-akta Notaris tersebut ditulis dengan Kepala Atas Nama Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tidak mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim “

“ Bahwa untuk mengeksekusi Akta Grosse sebagaimana disebutkan dalam Pasal 224 HIR kecuali akta itu memenuhi syaratnya itu berkepal Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, juga harus dipenuhi syarat materiil yaitu jumlah utang yang harus dibayar telah menjadi pasti “

“ Bahwa Mahkamah Agung tidak menemukan data-data berapakah “ Jumlah hutang secara pasti dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dibayarkan kepada Termohon Kasasi / Terbantah. Demikian pula dalam penetapan-penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/1982 dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/ 1982 Obi Jo No.445 / 1982 Del tidak menentukan jumlah hutang dari Pemohon Kasasi / Pembantah yang harus dieksekusi, karena Termohon Kasasi / Terbantah pun juga tidak menentukan jumlah piutangnya, maka dalam keadaan demikian seharusnya Pengadilan Negeri menolak permohonan dari Termohon Kasasi / Terbantah untuk menjual di muka umum (pelelangan) atas barang-barang yang dicantumkan sebagai jaminan dalam akta Notaris No.93, 94 dan 95 tersebut dan menyarankan kepada Termohon Kasasi /

Hlm 10 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbantah agar menyelesaikan sengketanya dengan Pemohon Kasasi / Pembantah ini melalui suatu proses perkara perdata biasa“

“ Bahwa dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Maret 1983 No.16/ 1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del yang berisi penundaan pelaksanaan pelelangan (penjualan di muka umum) barang-barang jaminan dalam Akta Notaris tersebut adalah sudah tepat dan karena penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 17 Januari 1983 No.16/1982 Obl serta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 Januari 1983 No.16/1982 Obl Jo No.445/ 1982 Del telah dibuat dengan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 224 HIR haruslah dibatalkan“

**Vide : Pasal 1176 KUH Perdata** dinyatakan “Suatu Hipotek hanya berlaku jika jumlah hutang diberikan untuk Hipotek itu pasti dan ditentukan dalam Akta“

**Vide : Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA R.I) No. 213 / 229 / 85 / II / Um.TU/Pdt tertanggal 16 April 1985 / Pasal 224 HIR** dinyatakan“ Grosse Acte, Akte Otentik yang berisi Pengakuan Hutang dengan jumlah uang Pasti”

**Vide :Surat Edaran Mahkamah Agung R.I (SEMA R.I) No.04 / 004 / 86 tertanggal 7 Januari 1986** dinyatakan “Suatu Grosse Acte hanya dapat berisi Pengakuan sejumlah hutang tertentu dan pasti dengan kewajiban untuk melunasi hutang tersebut“

**Vide :SuratEdaranMahkamahAgung R.I (SEMA R.I) No.147 / 168 / 86 tertanggal 1 April 1986** dinyatakan “Bila jumlah hutang belum pasti jumlahnya, berarti Grosse Acte Hipotek,Hutangnya tidak dapat dieksekusi, tidak mempunyai kekuatan Eksekutorial dan Batal Demi Hukum (Nieteg Co Ipsa) “

**Vide : Pasal 3 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** dinyatakan “ Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada atau **yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu** atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan

*Hlm 11 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan “

**Dalam Pasal 10 ayat (1)** dinyatakan “ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan **pelunasan Hutang Tertentu** yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut “

**Dalam Pasal 11 ayat (1) huruf C** dinyatakan “ Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin **sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan 10 ayat (1)** “

**Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf C** dinyatakan “ **Harus mencantumkan** secara jelas Obyek Hak Tanggungan dan **jumlah hutangnya**

11. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat tidak sia-sia belaka, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk berkenan melakukan Sita Persamaan / Sita Penyesuaian terhadap Obyek Sengketa perkara a quo
12. Bahwa untuk menjamin Obyek Sengketa perkara a quo tidak dialihkan dalam bentuk apapun sebagaimana dimaksud dengan pasal 227 HIR, maka Para Penggugat mohon diletakkan Sita Persamaan / Sita Penyesuaian

**Vide : M.Yahya Harahap,S.H. yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Sinar Grafika, Ctk.Ketujuh, April 2008, hlm.318 Tentang Barang Agunan tidak dapat disita, tetapi dapat diterapkan Sita Penyesuaian, menjelaskan : “ ... Peradilan harus menegakkan Sita Penyesuaian, pengadilan dilarang mengabulkan dan meletakkan sita di atas tanah dan rumah A tersebut, karena pada barang itu telah lebih dahulu melekat hak agunan bank di atasnya. Yang dapat dikabulkan dan diterapkan hanya Sita Penyesuaian atas alasan, di atas barang itu telah melekat lebih dahulu hak agunan kepada pihak lain. Demikian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1829 K/Pdt/1992 tanggal 2-6-1994.”**

*Hlm 12 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa mengingat gugatan perkara a quo didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatutnya mohon agar terhadap putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan dari Para Turut Tergugat
14. Bahwa dengan tetap merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Para Penggugat menarik Para Turut Tergugat dalam perkara a quo agar tidak menerima dan memproses atau menunda / ditanggguhkan permintaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat dan tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau tidak melakukan peralihan hak apa pun terhadap Obyek Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap
15. Bahwa Para Penggugat sebagai Debitur yang beritikad baik dan kooperatif telah berusaha menempuh dengan jalan musyawarah mufakat / Mediasi kepada Tergugat tetapi tidak ada tanggapan dengan baik dari Tergugat, sehingga Para Penggugat terpaksa mengajukan gugatan perkara a quo

**Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memeriksa, mengadili serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :**

## **DALAM PROVISI :**

- 1. Menyatakan kepada Tergugat untuk memberikan print out sisa outstanding sisa hutang pokok kepada Penggugat**
- 2. Menyatakan Para Turut Tergugat untuk tidak menerima dan memproses atau menunda / ditanggguhkan permintaan eksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan permintaan Tergugat sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap terhadap Obyek Sengketa perkara a quo dan tidak mengeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) sebagai salah satu persyaratan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atau melakukan peralihan hak apa pun terhadap Obyek**

*Hlm 13 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*

### 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

Sengketa perkara a quo, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap

## PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Persamaan / Sita Penyesuaian atas Obyek Sengketa.
3. Menyatakan bahwa :
  - a. SHM No.605 yang terletak di Kelurahan Sriwidari, Kecamatan Gunung Puyun, Kotamadya Sukabumi, Jawa Barat, Nama jalan/ persil RT 01/ RW 03, Surat Ukur tanggal 17 Januari 1994 No.84/ P/ 1994 Luas 91 m2 (Sembilan puluh meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/ Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.1.348.050.000,- (Satu milyar tiga ratus empat puluh delapan juta lima puluh ribu Rupiah), Akta No.60/ 2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn PPAT untuk wilayah kota Sukabumi dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat.
  - b. SHM No.547 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, Letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 26 April 2004 No.03/ Gedong Panjang/ 2004 Luas 2000 m2 (Dua ribu meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/ Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.2.308.202.500,- (Dua milyar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus Rupiah), Akta No.61/ 2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn PPAT untuk wilayah kota Sukabumi Bersama M.548, M.652/ Kel Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat
  - c. SHM No.548 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, Letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 26 April 2004 No.04/ Gedong Panjang/ 2004 Luas 910 m2 (Sembilan ratus sepuluh meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/ Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.2.308.202.500,- (Dua milyar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus Rupiah), Akta No.61/ 2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn PPAT untuk wilayah

Hlm 14 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kota Sukabumi Bersama M.547, M.652/ Kel Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat

- d. SHM No.652 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, Letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 4 Juni 2008 No.12/ Gedong Panjang/ 2008 Luas 388 m2 (Tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/ Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.2.308.202.500,- (Dua milyar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus Rupiah), Akta No.61/ 2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn PPAT untuk wilayah kota Sukabumi Bersama M.547, M.548/ Kel Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat

Selanjutnya mohon disebut sebagai : **Obyek Sengketa.**

4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. **Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum Hak Tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Executable serta Sertifikat Hak Tanggungan juga tidak sah dan Batal demi Hukum terhadap tanah Obyek Sengketa** SHM No.605 yang terletak di Kelurahan Sriwidari, Kecamatan Gunung Puyun, Kotamadya Sukabumi, Jawa Barat, Nama jalan/ persil RT 01/ RW 03, Surat Ukur tanggal 17 Januari 1994 No.84/ P/ 1994 Luas 91 m2 (Sembilan puluh meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/ Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.1.348.050.000,- (Satu milyar tiga ratus empat puluh delapan juta lima puluh ribu Rupiah), Akta No.60/ 2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn PPAT untuk wilayah kota Sukabumi dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat
6. **Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum Hak Tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Executable serta Sertifikat Hak Tanggungan juga tidak sah dan Batal demi Hukum terhadap tanah Obyek Sengketa** SHM No.547 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, Letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 26 April 2004 No.03/ Gedong Panjang/ 2004 Luas 2000 m2 (Dua ribu meter persegi) dengan

*Hlm 15 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pemegang hak Usep Saepudin/ Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.2.308.202.500,- (Dua milyar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus Rupiah), Akta No.61/ 2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn PPAT untuk wilayah kota Sukabumi Bersama M.548, M.652/ Kel Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat

7. **Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum Hak Tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Executable serta Sertifikat Hak Tanggungan juga tidak sah dan Batal demi Hukum terhadap tanah Obyek Sengketa SHM No.548 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, Letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 26 April 2004 No.04/ Gedong Panjang/ 2004 Luas 910 m2 (Sembilan ratus sepuluh meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/ Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.2.308.202.500,- (Dua milyar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus Rupiah), Akta No.61/ 2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn PPAT untuk wilayah kota Sukabumi Bersama M.547, M.652/ Kel Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat**
8. **Menyatakan tidak sah menurut hukum, Batal Demi Hukum Hak Tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial / Non Executable serta Sertifikat Hak Tanggungan juga tidak sah dan Batal demi Hukum terhadap tanah Obyek Sengketa SHM No.652 yang terletak di Kelurahan Gedong Panjang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, Letak tanah Blok Lamping, Surat Ukur tanggal 4 Juni 2008 No.12/ Gedong Panjang/ 2008 Luas 388 m2 (Tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) dengan pemegang hak Usep Saepudin/ Penggugat I yang dibebankan Hak Tanggungan peringkat I (pertama) sebesar Rp.2.308.202.500,- (Dua milyar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus Rupiah), Akta No.61/ 2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn PPAT untuk wilayah kota Sukabumi Bersama M.547, M.548/ Kel Gedong Panjang dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Tergugat**
9. **Menyatakan Para Penggugat selaku Debitur yang beritikad baik dan kooperatif maka berhak mendapatkan perlindungan hukum untuk mendapatkan Restrukturisasi Kredit dengan pembayaran sisa hutang**

Hlm 16 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat selaku Kreditur sebesar Rp.1.813.730.476,3 (Satu milyar delapan ratus tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh empat ratus tujuh puluh enam Rupiah koma tiga sen), dengan jalan mengangsur sisa hutang pokok sesuai kemampuan dan bersamaan menjual agunan/ Obyek Sengketa perkara a quo

10. Menyatakan sah secara hukum bukti surat yang diajukan Para Penggugat
11. Menghukum Tergugat untuk menghapus bunga dan denda kepada Penggugat
12. Menyatakan bahwa putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat dan Para Turut Tergugat
13. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo
14. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara a quo

### SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang pada hari sidang yang telah ditentukan dari pihak Penggugat 1 dan Penggugat 2 datang menghadap Kuasanya RINANTO SURYADHIMIRTHA, SH, M.Sc, 2. SIGIT RIYANTO, SH sedangkan dari pihak Tergugat datang kuasanya HENDRI dan ADHITIA TRESNADI, SH, sedangkan dari Pihak Turut Tergugat 1 tidak datang menghadap maupun mengirimkan wakilnya ke Persidangan sedangkan pihak Turut Tergugat 2 datang menghadap wakilnya DAVID AGAM, SH.

Menimbang bahwa oleh Pengadilan Negeri telah diupayakan penyelesaian secara damai kepada kedua belah pihak yang bersengketa sesuai dengan ketentuan Perma No. 1 tahun 2016 dengan menunjuk Hakim Mediator NOVRIDA DIANSARI, SH. namun berdasarkan laporan hakim mediator upaya mediasi tersebut tidak berhasil, sehingga acara persidangan dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan oleh Penggugat .

Menimbang bahwa atas pertanyaan hakim Ketua Majelis Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya tersebut.

Hlm 17 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan sebagai berikut :

## PENDAHULUAN

Bahwa sebelum TERGUGAT menanggapi Gugatan PENGGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT akan menyampaikan hal-hal penting yang menjadi latar belakang hubungan hukum dan permasalahan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT, yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGGUGAT I adalah debitur dari TERGUGAT** yang telah memperoleh fasilitas kredit berupa :
  - a. Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), dengan jumlah tidak melebihi Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  - b. Fasilitas *Installment Loan*, dengan jumlah pokok tidak melebihi Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
  - c. Fasilitas Kredit Investasi, dengan jumlah pokok tidak melebihi Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0038.0180.2012.000 tanggal 29 Agustus 2012 dan Perjanjian Kredit No. 0038.0087.2014.000 tanggal 15 April 2014, yang telah beberapa kali dirubah dan terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Sukabumi (selanjutnya disebut "**Perjanjian Kredit**").
2. Bahwa dalam mengadakan Perjanjian Kredit tersebut, Debitur (*in casu* PENGGUGAT I) telah mendapatkan persetujuan dari Sdri. NUR ENDAH WIDIYANTI (*in casu* PENGGUGAT II) selaku istri sah Debitur yang turut hadir dan turut menandatangani Perjanjian Kredit tersebut.
3. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit tersebut, **PENGGUGAT I selaku Debitur telah menyerahkan agunan** sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit. Adapun dalam gugatan *a quo*, PARA PENGGUGAT memperlakukan tanah sebagai berikut :
  1. *sebidang tanah dan bangunan seluas 91 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh satu meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 605/Sriwidari, Surat Ukur No. 84/P/1994 tanggal 17-1-1994, menurut sertipikat tanggal 17-1-1994, tercatat atas nama USEP SAEPUDIN, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Sukabumi, Kecamatan Gunungpuyuh, Kelurahan Sriwidari;*

Hlm 18 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. sebidang tanah dan bangunan seluas 910 m<sup>2</sup> (Sembilan ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam **Sertipikat Hak Milik No. 548/Gedongpanjang**, Surat Ukur No. 04/Gedongpanjang/2004 tanggal 26-4-2004, menurut sertipikat tanggal 25-6-2004, tercatat atas nama USEP SAEPUDIN, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Sukabumi, Kecamatan Citamiang, Kelurahan Gedongpanjang;
3. sebidang tanah dan bangunan seluas 2.000m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam **Sertipikat Hak Milik No. 547/Gedongpanjang**, Surat Ukur No. 03/Gedongpanjang/2004 tanggal 26-4-2004, menurut sertipikat tanggal 18-5-2004, tercatat atas nama USEP SAEPUDIN, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Sukabumi, Kecamatan Citamiang, Kelurahan Gedongpanjang;;
4. sebidang tanah dan bangunan seluas 388 m<sup>2</sup> (tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam **Sertipikat Hak Milik No. 652/Gedongpanjang**, Surat Ukur No.12/Gedongpanjang/2008 tanggal 4-6-2008, menurut sertipikat tanggal 8-9-2008, tercatat atas nama USEP SAEPUDIN, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Sukabumi, Kecamatan Citamiang, Kelurahan Gedongpanjang;

(keempat bidang tanah jaminan tersebut secara bersama-sama disebut "**Objek Sengketa**");

4. Bahwa **Objek Sengketa** tersebut telah dibebani **Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT** berdasarkan :

1. Terhadap sebidang tanah, berupa **Sertipikat Hak Milik No. 605/Sriwidari**, berdasarkan :

*Sertipikat Hak Tanggungan No.368/2015 tertanggal 25 Maret 2015 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.60/2015 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Sukabumi, untuk Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.348.050.000,- (satu miliar tiga ratus empat puluh delapan juta lima puluh ribu rupiah); dan*

2. Terhadap 3 (tiga) bidang tanah, berupa **Sertipikat Hak Milik No. 547/Gedongpanjang**, **Sertipikat Hak Milik No. 548/Gedongpanjang** dan **Sertipikat Hak Milik No. 652/Gedongpanjang**, berdasarkan :

*Sertipikat Hak Tanggungan No.367/2015 tertanggal 25 Maret 2015 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.61/2015 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Cyrenia Ratrias Ismudiati,*

Hlm 19 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*S.H., M.Kn., PPAT di Kota Sukabumi, untuk Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.308.202.500,- ( dua miliar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus rupiah);*

Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERGUGAT oleh Kantor Pertanahan Kota Sukabumi (*in casu* TURUT TERGUGAT II) maka **pembebanan hak tanggungan terhadap Objek Sengketa atas nama TERGUGAT adalah sah menurut hukum.**

5. Bahwa mulai bulan Desember 2014 PENGGUGAT I selaku debitur mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran kredit, sehingga TERGUGAT telah berulang kali berupaya mengingatkan PENGGUGAT I agar melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran, baik secara lisan maupun tertulis, sebagaimana Surat Peringatan kepada PENGGUGAT I sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu :
- Surat Nomor 3008/SBK-W01/2016 tanggal 29 Januari 2016 perihal Peringatan I (Pertama)
  - Surat Nomor 3010/SBK-W01/2016 tanggal 18 Februari 2016 perihal Peringatan II (Kedua)
  - Surat Nomor 3016/SBK-W01/2016 tanggal 02 Maret 2016 perihal Peringatan III (Ketiga)

Dan meskipun TERGUGAT telah menyampaikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali tersebut, namun faktanya PENGGUGAT I sampai saat ini tetap tidak pernah berupaya melakukan pembayaran angsuran pokok dan bunga pinjaman.

6. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa PENGGUGAT I telah melakukan tindakan kelalaian (WANPRESTASI) sesuai ketentuan dalam **Pasal 14 Perjanjian Kredit**, yang menyatakan :

#### **Pasal 14.1 Perjanjian Kredit :**

*Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut di bawah ini merupakan Kejadian Kelalaian.*

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

#### **Pasal 14.2 Perjanjian Kredit :**

*Hlm 20 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

7. Bahwa mengingat PENGGUGAT I selaku debitur telah lalai melaksanakan kewajibannya (WANPRESTASI) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Perjanjian Kredit tersebut di atas dan kredit PENGGUGAT I menjadi macet, maka TERGUGAT telah melaksanakan haknya selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan, yaitu melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan / Objek Sengketa dalam rangka penyelesaian utang PENGGUGAT I yang macet tersebut.
8. Bahwa sebelum lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilaksanakan, TERGUGAT berdasarkan itikad baik telah menyampaikan pemberitahuan kepada PENGGUGAT I selaku debitur dan pemilik jaminan / Objek Sengketa, sebagaimana :
  - Surat Nomor 16181/HKM/2016 tanggal 11 Oktober 2016 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi;
  - Surat Nomor 16411/HKM/2017 tanggal Maret 2017 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi;
  - Surat Nomor 16525/HKM/2017 tanggal 23 Agustus 2017 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Ke-3;namun faktanya walaupun telah diberitahukan mengenai adanya rencana lelang tersebut pun PENGGUGAT I tetap tidak menunjukkan tindakan konkrit untuk melunasi utang, sehingga TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT I tetap melaksanakan lelang eksekusi terhadap jaminan / Objek Sengketa.
9. Adapun lelang eksekusi atas Objek Sengketa telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali dan mengingat sampai dilaksanakannya Lelang Ke-3 tersebut tetap tidak ada peminat/calon pembeli yang mengajukan penawaran terhadap Objek Sengketa, maka akhirnya Objek Sengketa dibeli oleh TERGUGAT pada Lelang Ke-3 yang dilaksanakan pada tanggal 07 September 2017 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 1424/32/2017 tanggal 07 September 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (*in casu* TURUT TERGUGAT I).

Hlm 21 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa lelang eksekusi terhadap Objek Sengketa atas permohonan TERGUGAT telah dilaksanakan sesuai ketentuan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga sesuai dengan ketentuan **Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016**, disebutkan bahwa :

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

Selain itu di dalam **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100** secara tegas telah menyatakan bahwa :

***"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."***

### **DALAM PROVISI**

#### **PERMOHONAN PROVISI TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM UNTUK DIKABULKAN SERTA TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN**

11. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam surat Gugatannya pada Posita angka 14 dan pada bagian Dalam Provisi telah meminta untuk menunda/menangguhkan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa serta untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai salah satu persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan atau melakukan peralihan apapun terhadap Objek Sengketa.

Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 191 RBG / Pasal 180 HIR** ditegaskan bahwa tuntutan provisi merupakan suatu tuntutan agar Hakim melakukan tindakan segera dan sangat mendesak sampai diperoleh putusan akhir Dalam Pokok Perkara atau dengan kata lain putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka tuntutan Provisi PARA PENGGUGAT untuk menunda lelang eksekusi atas Objek sengketa, adalah telah mengenai masalah pokok perkara, sehingga tidak beralasan tuntutan provisi tersebut dikabulkan.

Selain itu tuntutan tersebut sudah tidak relevan diajukan dalam perkara a quo, mengingat tuntutan Provisi PARA PENGGUGAT tersebut pada intinya adalah

*Hlm 22 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

untuk menunda pelaksanaan lelang eksekusi atas Objek Sengketa, sedangkan faktanya proses pelelangan atas Objek Sengketa sudah dilaksanakan dan bahkan Objek Sengketa telah terjual pada lelang ketiga yang dilaksanakan pada tanggal 07 September 2017, sehingga **dengan sudah terlaksananya lelang tersebut, maka tidak ada relevansinya lagi untuk menunda eksekusi.**

Oleh karenanya tuntutan Provisi yang diminta PARA PENGGUGAT tidak berdasar hukum untuk dikabulkan dan oleh karenanya harus ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

## DALAM EKSEPSI

### **GUGATAN PENGGUGAT AQUO TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR IBEL)**

12. Bahwa PARA PENGGUGAT mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT dengan alasan / dasar hukum perbuatan melawan hukum, sebagaimana dalil Posita angka 4 telah menyatakan bahwa "*perbuatan yang dilakukan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatigedaad)*" dan dalam dalil Petitum angka 4 PARA PENGGUGAT juga telah menuntut agar Majelis Hakim "*menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum*".

Bahwa dalam hukum perdata ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu :

*"tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

Berdasarkan ketentuan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, maka konsekuensi hukum dari adanya perbuatan melawan hukum adalah adanya penggantian kerugian.

Namun demikian setelah mencermati surat gugatan PARA PENGGUGAT, diketahui bahwa dalam gugatan aquo PARA PENGGUGAT sama sekali tidak mengajukan tuntutan ganti rugi, melainkan pada intinya gugatan aquo diajukan

*Hlm 23 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menuntut pembatalan Sertipikat Hak Tanggungan atas empat bidang tanah yaitu SHM No. 605/Sriwidari, SHM No. 547/Gedongpanjang, SHM No. 548/Gedongpanjang dan SHM No. 652/Gedongpanjang yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan aquo, sebagaimana Petitum Gugatan angka 5, 6, 7 dan 8.

Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka jelas **bahwa menyatakan suatu Sertipikat Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan hukum bukanlah konsekuensi dari telah terjadinya perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdta.**

Bahwa mengingat gugatan PARA PENGGUGAT aquo telah mencampuradukkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Pembatalan Pemberian Hak Tanggungan, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara aquo menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

13. Selain itu bahwa di dalam gugatan PARA PENGGUGAT sama sekali tidak menyebut mengenai dasar hukum atau ketentuan hukum apa yang telah dilanggar oleh TERGUGAT. Dengan demikian terbukti bahwa PARA PENGGUGAT hanya dapat mendalilkan namun tanpa memberi bukti yang kuat, sehingga sangat patut dan beralasan dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## **EKSEPSI TENTANG KURANG PIHAK (LITIS PLURIUM CONSORTIUM)**

14. Bahwa sebagaimana yang diterangkan sendiri oleh PARA PENGGUGAT dalam dalil Posita angka 2, bahwa sebagai jaminan pelunasan atas fasilitas kredit yang diterima oleh PENGUGAT I dari TERGUGAT, maka PENGUGAT I telah menyerahkan agunan berupa SHM No. 605/Sriwidari, SHM No. 547/Gedongpanjang, SHM No. 548/Gedongpanjang dan SHM No. 652/Gedongpanjang (yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan aquo) dan terhadap keempat bidang tanah jaminan tersebut masing-masing telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta No. 60/2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H.,

Hlm 24 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

M.Kn., PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi dan Akta No. 61/2015 tanggal 25-02-2015 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi dengan pemegang hak tanggungan adalah TERGUGAT.

Selanjutnya sebagaimana dalil Posita angka 6 gugatan aquo, PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa "*Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa perkara aquo tidak memiliki kekuatan hukum Eksekutorial / Non Executable dan batal demi hukum karena tidak disebutkan secara pasti / tentu jumlah utang PARA PENGGUGAT selaku Debitur kepada TERGUGAT selaku kreditur*" sehingga selanjutnya PARA PENGGUGAT mengajukan tuntutan sebagaimana Petitem angka 5, 6, 7 dan 8 agar Majelis Hakim "*menyatakan tidak sah menurut hukum/batal demi hukum hak tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial serta Sertipikat Hak Tanggungan juga tidak sah dan batal demi hukum*".

Akan tetapi faktanya dalam gugatan a quo PENGGUGAT hanya menggugat PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* TERGUGAT), Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor (*in casu* TURUT TERGUGAT I) dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Sukabumi (*in casu* TURUT TERGUGAT II) saja, **tanpa menarik Sdri.CYRENIA RATRIAS ISMUDIATI, S.H., M.Kn.** selaku PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Objek Sengketa, **padahal jelas bahwa inti permasalahan yang diajukan oleh PENGGUGAT melalui gugatan a quo adalah mengenai ketidak-sahan/pembatalan pembebanan hak tanggungan yang dilakukan atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Sdri. Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn. selaku PPAT tersebut.**

**Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2872 K/PDT/1998 tanggal 29 Desember 1998 menyebutkan bahwa :**

*"Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut, bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "Plurium Litis Consorsium" sehingga gugatan semacam ini oleh Majelis Hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima".*

Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas serta fakta bahwa dalam gugatan a quo PARA PENGGUGAT tidak menarik Sdri.

Hlm 25 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CYRENIA RATRIAS ISMUDIATI, S.H., M.Kn. selaku Notaris/PPAT yang memproses pembebanan hak tanggungan terhadap tanah jaminan yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan *a quo*, telah membuktikan bahwa **gugatan *a quo* merupakan gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga sepatutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi menyatakan gugatan tidak dapat diterima.**

## DALAM POKOK PERKARA

15. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Pendahuluan, bagian Dalam Provisi, bagian Dalam Eksepsi dan bagian Dalam Pokok Perkara di atas secara mutatis mutandis adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT dalam Pokok Perkara ini.
16. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT.
17. Bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tersebut maka TERGUGAT hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERGUGAT dalam perkara *aquo*.
18. Bahwa tidak benar dan sangat mengada-ada, sehingga TERGUGAT menolak secara tegas dalil PARA PENGGUGAT pada Posita angka 3 surat gugatan yang menyatakan bahwa *“sesungguhnya hingga gugatan perkara aquo diajukan PARA PENGGUGAT tidak mengetahui secara pasti jumlah hutang pokok???* Lebih-lebih PARA PENGGUGAT telah berulang kali mohon print out outstanding sisa hutang pokok kepada TERGUGAT tetapi tidak pernah diberikan perinciannya”.

Terhadap dalil PARA PENGGUGAT tersebut maka dapat TERGUGAT sampaikan bahwa faktanya selama ini TERGUGAT tidak pernah menerima permintaan perincian jumlah *outstanding* utang dari PARA PENGGUGAT baik secara lisan maupun secara tertulis. Namun demikian justru faktanya bahwa walau tanpa diminta oleh PARA PENGGUGAT pun, TERGUGAT atas itikad baik telah menyampaikan secara lisan jumlah utang PENGGUGAT I pada setiap kali PARA PENGGUGAT melakukan penandatanganan perubahan/perpanjangan Perjanjian Kredit.

Hlm 26 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahkan sampai PENGGUGATI mulai menunggak pembayaran angsuran pun TERGUGAT selalu menyampaikan jumlah *outstanding* utang PENGGUGAT I yang tertunggak dan wajib dibayar, hal ini terbukti sebagaimana **masing-masing surat Peringatan yang disampaikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT I sebanyak 3 (tiga) kali**, sebagaimana diuraikan dalam dalil Pendahuluan angka 5 di atas, yaitu :

- Surat Nomor 3014A/MO/SBK-W01/2016 tanggal 05 Januari 2016 perihal Peringatan I (Pertama)
- Surat Nomor 3002A/SBK-W01/2016 tanggal 18 Januari 2016 perihal Peringatan II (Kedua)
- Surat Nomor 3007/SBK-W01/2016 tanggal 29 Januari 2016 perihal Peringatan III (Ketiga)

**telah dicantumkan perincian yang jelas dan lengkap mengenai jumlah utang PENGGUGAT I**, yaitu antara lain perincian mengenai fasilitas kredit apa saja yang telah diterima oleh PENGGUGAT I serta jumlah utang pokok, bunga dan denda yang menjadi kewajiban PENGGUGAT I.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka jelas terbukti sangat tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT tidak mengetahui jumlah utang PENGGUGAT I dan PARA berulang kali meminta perincian sisa *outstanding* utang tetapi tidak pernah diberikan perinciannya oleh TERGUGAT.

Melainkan sebaliknya justru telah nyata-nyata **terbukti bahwa PENGGUGAT I telah mengetahui dengan jelas berapa sisa *outstanding* utang yang menjadi kewajibannya** jauh sebelum lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa dilaksanakan, dan sebenarnya hal ini pun telah diakui sendiri oleh PARA PENGGUGAT dalam dalil gugatannya sebagaimana Posita angka 1 yang menyatakan bahwa *"Bahwa PARA PENGGUGAT sebagai Debitur telah mendapatkan fasilitas kredit dari TERGUGAT berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 14 tertanggal 25 Februari 2015 dan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor : 0038.0222.2014.000 dengan Nomor Rekening : 0383019068. Bahwa jumlah keseluruhan utang pokok tersebut sebesar Rp.10.448.416.124,-"*

Dengan demikian sangat tidak beralasan dan tidak benar jika PARA PENGGUGAT menyatakan tidak mengetahui berapa sisa utangnya kemudian dijadikan dasar/alasan bagi PARA PENGGUGAT, khususnya PENGGUGAT luntuk tidak membayar utang. Adapun fakta sebaliknya bahwa PENGGUGAT I

Hlm 27 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

justru telah mengetahui jumlah sisa utangnya tersebut, namun PENGGUGAT I tetap tidak melakukan kewajibannya selaku debitur yaitu membayar utang.

Selain itu, mengenai syarat ketentuan dan tata cara kewajiban pembayaran kewajiban/utang PENGGUGAT I kepada TERGUGAT, termasuk ketentuan mengenai jumlah pagu kredit yang diberikan, besarnya persentase bunga dan denda yang dikenakan serta tanggal/waktu jatuh tempo pembayaran angsuran telah diatur dan disepakati secara terang dan jelas di dalam Perjanjian Kredit yang juga dapat dilihat dan dibaca oleh PENGGUGAT I selaku debitur yang merupakan pihak dalam Perjanjian Kredit dan juga oleh PENGGUGAT II selaku istri Debitur yang turut menandatangani Perjanjian Kredit.

Oleh karenanya maka sangat tidak beralasan dalil Posita angka 8 yang menyatakan bahwa *“TERGUGAT yang mengintimidasi kepada PARA PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran hutang yang bunga berbunga secara mencekik dan tidak berperikemanusiaan sebesar Rp. 2.150.734.265,25”* karena faktanya pembebanan bunga atas utang PENGGUGAT I tersebut dibebankan berdasarkan persentase yang telah disepakati oleh PENGGUGAT I dan TERGUGAT dalam Perjanjian Kredit dan besarnya pun masih wajar.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dalil-dalil PARA PENGGUGAT sebagaimana tercantum dalam surat Gugatan aquo sangat layak untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo, karena dalil PARA PENGGUGAT tersebut terbukti merupakan dalil yang tidak berdasar dan tidak layak untuk dipertimbangkan.

19. Selain itu, sangat tidak benar pula dalil PARA PENGGUGAT pada Posita angka 3 yang menyatakan bahwa *“TERGUGAT selalu mengintimidasi mengancam akan melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap agunan yang menjadi Objek Sengketa perkara aquo serta dengan penuh intimidasi dan terror terus menerus melakukan penagihan sebesar Rp. 2.150.734.265,25”*, karena faktanya TERGUGAT tidak pernah mengancam, mengintimidasi ataupun melakukan *terror* terhadap siapapun, termasuk terhadap PARA PENGGUGAT.

Adapun upaya penagihan yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PARA PENGGUGAT, khususnya PENGGUGAT I adalah hal yang wajar terjadi dalam

Hlm 28 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hubungan utang piutang, dan mengingatkan PENGGUGAT I telah menunggak / lalai membayar angsuran pinjaman waktu dan dengan cara yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit, maka TERGUGAT sebagai kreditur berhak untuk menagih/meminta pelunasan pembayaran hutang.

Selain itu sesuai ketentuan Pasal 20 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa TERGUGAT sebagai kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual jaminan dimuka umum (eksekusi lelang) guna menyelesaikan hutang PENGGUGAT I yang telah macet.

Adanya konsekuensi eksekusi lelang terhadap jaminan tersebut pun sebenarnya telah diketahui dan disepakati bersama oleh PENGGUGAT I dan TERGUGAT sebagaimana tercantum dalam Pasal 14.3 dan Pasal 14.4 Perjanjian Kredit bahwa :

*“ Jika terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 14.1 Perjanjian Kredit, para pihak menyatakan tidak berlaku Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan Negeri, dan BCA berhak menyatakan Utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh DEBITOR kepada BCA tanpa memperhatikan ketentuan Pembayaran Utang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 Perjanjian Kredit, dengan ketentuan kewajiban-kewajiban DEBITOR yang timbul dari Perjanjian Kredit tetap wajib dipenuhi.*

*“Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.3 Perjanjian Kredit, maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditur untuk memperoleh pengembalian Utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap DEBITOR dan/atau harta kekayaannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelaksanaan / eksekusi hak-hak BCA terhadap Agunan dan/atau Penjamin berdasarkan Dokumen Agunan serta Akta Pemberian Jaminan”*

serta dalam **Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan**(pada halaman 6 sampai dengan halaman 7) yang ditandatangani oleh PENGGUGAT I dan turut ditandatangani oleh PENGGUGAT II, telah dicantumkan bahwa :

Hlm 29 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama (in casu PENGGUGAT I) dan diterima oleh Pihak Kedua (in casu TERGUGAT) dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :*

- ...
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :***
  - a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian sebagian***
  - b. ....(dst)"***

sehingga dalam hal ini jelas bahwa TERGUGAT hanya mengingatkan kembali kepada PARA PENGGUGAT akan adanya konsekuensi yang harus ditanggung apabila PENGGUGAT I melakukan tindakan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit, bukan melakukan pengancaman sebagaimana dalil PARA PENGGUGAT.

20. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada Posita angka 3 yang menyatakan bahwa *"PARA PENGGUGAT sebagai debitur yang beritikad baik dan kooperatif juga menyampaikan mengalami kesulitan keuangan dan usaha yang kurang lancar sehingga mohon ditetapkan pelunasan sisa hutang pokok sebesar Rp. 2.150.734.265,25,- (dua milyar seratus lima puluh juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu dua ratus enam puluh lima ribu rupiah koma dua puluh lima sen), dengan ikhtiar mengangsur pokok pembayaran sesuai kemampuan bersamaan dengan menjual agunan yang menjadi Objek Sengketa perkara aquo, tetapi itikad baik tersebut ditolak oleh TERGUGAT"*.

Menanggapi dalil PARA PENGGUGAT sebagaimana dikutip di atas, maka dapat TERGUGAT sampaikan bahwa selama ini TERGUGAT tidak pernah menerima permintaan restrukturisasi secara tertulis dari PARA PENGGUGAT, khususnya PENGGUGAT I dan faktanya permintaan PARA PENGGUGAT sebagaimana disampaikan dalam dalil tersebut di atas tidak dapat dipenuhi oleh TERGUGAT mengingat kondisi usaha PENGGUGAT I menurun dan

Hlm 30 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT I sendiri juga tidak menunjukkan itikad baik dan upaya konkrit untuk memperbaiki kualitas kreditnya yang telah macet, sehingga kalau dipenuhi permintaan PENGGUGAT I khususnya untuk “*mengangsur pokok pembayaran sesuai kemampuan*” maka akan membuang-buang atau mengulur-ulur waktu penyelesaian utang padahal sebagaimana diketahui bahwa dana yang dipinjamkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT I adalah dana masyarakat atau dana nasabah penyimpan yang harus dipertanggungjawabkan oleh TERGUGAT.

Bahwa sebenarnya tanpa melalui restrukturisasi kredit pun TERGUGAT telah berulang kali memberikan perpanjangan waktu dan kesempatan bagi PENGGUGAT I untuk menyelesaikan utangnya, sebagaimana telah TERGUGAT sampaikan dalam bagian PENDAHULUAN angka 5 di atas bahwa kredit PENGGUGAT I telah macet sejak Desember 2014 dan apabila dikaitkan dengan pelaksanaan lelang Objek Sengketa yang baru terjual pada September 2017, maka terdapat selisih waktu yang cukup panjang, yaitu  $\pm 3$  tahun.

Dalam hal ini dapat dilihat sendiri faktanya bahwa TERGUGAT telah memberikan kesempatan yang cukup panjang kepada PENGGUGAT I selaku debitur untuk menyelesaikan utangnya yang telah macet, baik dengan cara membayar tunggakan pinjaman ataupun dengan cara menjual sendiri agunannya untuk melunasi utang, namun PENGGUGAT I tetap tidak melakukan pembayaran sama sekali, **maka jelas terbukti bahwa PENGGUGAT I sebagai debitur tidak memiliki kemampuan/kemauan untuk membayar utangnya.**

**Oleh karena itu maka sangat beralasan hukum yang kuat tindakan TERGUGAT yang tidak melakukan restrukturisasi terhadap kredit PENGGUGAT I dan menempuh jalur eksekusi lelang untuk menyelesaikan kredit macet PENGGUGAT I.**

21. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil PARA PENGGUGAT pada Posita angka 5 yang menyatakan bahwa “*TERGUGAT sebagai kreditur yang telah menolak permohonan PARA PENGGUGAT tersebut jelas telah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Bank Indonesia perihal Penyelamatan Kredit Melalui Restrukturisasi sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR/tanggal 12 November 1998*” karena dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar.

Hlm 31 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perlu PARA PENGGUGAT ketahui bahwa **Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi** berdasarkan Pasal 76 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yang menyatakan bahwa :

*“Dengan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia ini maka :*

- c. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif;*
- d. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/148/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif;*
- e. Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/6/PBI/2002 tanggal 6 September 2002 tentang perubahan atas Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang tentang Kualitas Aktiva Produktif;*
- f. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, khusus bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional;**
- g. Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, khusus bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional; dan*
- h. Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/11/PBI/2002 tanggal 20 Desember 2002 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit Bank Umum Pascatragedi Bali,*  
**dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.”**

dan faktanya Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sudah tidak berlaku lagi dengan diterbitkannya Peraturan Bank Indonesia mengenai Restrukturisasi Kredit terbaru yang berlaku saat ini, yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

Dengan demikian **ketentuan hukum yang dirujuk oleh PARA PENGGUGAT tersebut sudah tidak relevan lagi** untuk diajukan, sehingga sepatutnya dalil

Hlm 32 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PENGGUGAT yang merujuk pada Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit harus diabaikan.

22. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada Posita angka 4 surat Gugatan yang menyatakan "*Bahwa dengan demikian membuktikan sebaliknya perbuatan yang dilakukan TERGUGAT dilandasi itikad tidak baik, mengandung unsur-unsur kecurangan (bedrog), tipu daya (dwalling) merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) karena jumlah hutang PARA PENGGUGAT yang tidak pasti jumlah dan tidak tentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda serta tidak memberikan hak restrukturisasi kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, yaitu tidak dihapuskannya tunggakan bunga dan denda, tidak dibuatkan akta pengakuan hutang yang memuat jumlah hutang pasti dan tentu nilainya, serta tidak diberikan kesempatan menjual objek sengketa perkara aquo dengan harga wajar untuk pelunasan hutang pokok*".

- ❖ Bahwa pertama, adalah tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang intinya menyatakan bahwa jumlah hutang PENGGUGAT I tidak pasti atau tidak tentu nilainya karena tidak dibuatkan akta pengakuan hutang yang memuat jumlah hutang yang pasti dan tentu nilainya, karena faktanya sebagaimana telah diuraikan dalam dalil PENDAHULUAN angka 1 di atas bahwa **hubungan hukum hutang piutang antara PENGGUGAT I selaku debitur dan TERGUGAT selaku kreditur adalah berdasarkan pada Perjanjian Kredit** yang dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan telah ditandatangani oleh PENGGUGAT I selaku debitur dan TERGUGAT selaku kreditur sesuai ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit tersebut, maka secara hukum telah cukup membuktikan mengenai adanya hubungan hukum hutang piutang di antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT dimana PENGGUGAT I selaku Debitur mengakui mempunyai utang terhadap TERGUGAT selaku kreditur, sehingga dalam hal ini tidak perlu lagi dibuatkan Akta Pengakuan Hutang sebagaimana dalil PARA PENGGUGAT tersebut. Lagipula, faktanya tidak ada ketentuan hukum yang menyatakan bahwa dalam hubungan hukum hutang piutang wajib dituangkan dalam bentuk Akta Pengakuan Hutang.

Hlm 33 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



- ❖ Bahwa kedua, tidak benar pula dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan jumlah utang PENGGUGATI tidak pasti dan tidak tentu nilainya dengan dibebani adanya bunga dan denda, karena faktanya jumlah utang PENGGUGAT I tersebut telah pasti dan jelas berdasarkan data hutang atau pembukuan hutang PENGGUGAT I yang ada pada TERGUGAT karena sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam Pasal 1 dan Pasal 5 Perjanjian Kredit, bahwa :

*“Utang berarti semua jumlah uang yang dari waktu ke waktu terutang oleh Debitor kepada BCA berdasarkan Perjanjian Kredit, yang meliputi jumlah hutang pokok yang timbul sebagai akibat dari penarikan / penggunaan Fasilitas Kredit, bunga, provisi, denda, biaya dan/atau kewajiban-kewajiban lain berdasarkan Perjanjian Kredit.”*

*“Pembukuan dan catatan-catatan yang telah dan akan dibuat oleh BCA merupakan bukti yang lengkap dan sempurna mengenai hutang dan bukti tersebut akan mengikat debitor, kecuali apabila dapat dibuktikan sebaliknya”*

Dan dengan ini dapat TERGUGAT sampaikan bahwa data hutang atau pembukuan hutang PENGGUGAT I yang ada pada TERGUGAT adalah data yang benar karena didasarkan pada hitungan yang dapat dipertanggungjawabkan.

- ❖ Bahwa ketiga, tidak benar dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT tidak memberikan hak Restrukturisasi Kredit yang benar sesuai prosedur perbankan, yaitu tidak dihapuskannya tunggakan bunga dan denda.

Dalam hal ini, perlu PARA PENGGUGAT ketahui bahwa Bank (*in casu* TERGUGAT) hanya dapat (bukan wajib) melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang masih memenuhi kriteria, yaitu : **“debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi”**. Hal ini diatur dalam Pasal 52 PBI No. 14/15/PBI/2012, bahwa :

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

- a. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga

Hlm 34 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Kredit; dan*

- b. *debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.*

Dalam hal ini, faktanya PENGGUGAT I sudah ± 3 tahun tidak melakukan kewajiban pembayaran angsuran kepada TERGUGAT ditambah usaha PARA PENGGUGAT yang mengalami penurunan sebagaimana dalil PARA PENGGUGAT angka 3 Posita gugatan yang menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT mengalami kesulitan keuangan dan usaha yang kurang lancar, sehingga sudah jelas PENGGUGAT I tidak memenuhi syarat/kriteria tersebut.

Atas dasar hal-hal tersebut, maka jelas bahwa dalam hal ini tindakan TERGUGAT seluruhnya telah bersesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku dan TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun terhadap PARA PENGGUGAT, khususnya PENGGUGAT I. Dengan demikian maka dalil PARA PENGGUGAT pada Petitum angka 4 yang meminta Majelis Hakim menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum jelas tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan dan sangat patut untuk ditolak.

23. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT pada Posita angka 6, 7, 8, 9 dan 10 surat Gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa :

*"pembebanan Hak Tanggungan / Grosse Acte Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa perkara aquo tidak memenuhi persyaratan materiil Hak Tanggungan / Grosse Acte berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR / Pasal 258 Rbg, antara lain :*

- *Tidak disebutkan secara pasti / tentu seluruh hutangnya*
- *Tidak disebutkan jumlah seluruh hutang dikurangi dengan pembayaran-pembayaran cicilan yang pernah dilakukan oleh Debitur selama ikatan Grosse Acte Pengakuan Hutang berjalan sampai pada saat eksekusi dijalankan*
- *Tidak didukung oleh dokumen Perjanjian Hutang yang sempurna / pasti sebagai dokumen pokok dan tata caranya*
- *Tidak disebutkan secara jelas mengenai letak tanahnya*
- *Tidak dilandasi dokumen akta pemasangan hipotek dan tata caranya menyebutkan angka hutangnya yang pasti tanpa embel-embel*

Hlm 35 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*perhitungan bunganya” adalah dalil yang keliru dan tidak layak untuk dipertimbangkan mengingat”*

*“Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa perkara aquo tidak memiliki kekuatan hukum eksekutorial / Non Executable dan batal demi hukum karena tidak disebutkan secara pasti / tentu jumlah hutang PARA PENGGUGAT selaku Debitur kepada TERGUGAT selaku kreditur”*

Bahwa dalil PARA PENGGUGAT sebagaimana dikutip di atas jelas menunjukkan bahwa PARA PENGGUGAT kurang memahami ketentuan mengenai Hak Tanggungan serta perbedaan antara pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Hutang dengan lelang eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan, karena Grosse Akta Pengakuan Hutang dan Sertipikat Hak Tanggungan adalah dua hal yang berbeda, dan syarat-syarat sebagaimana PARA PENGGUGAT sebutkan dalam dalil tersebut di atas jelas tidak diperlukan untuk lelang eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan yang dilaksanakan berdasarkan UU Hak Tanggungan.

Bahwa eksekusi yang mensyaratkan penyebutan jumlah hutang secara pasti sebagaimana Keputusan Mahkamah Agung RI No. 1520 K/Pdt/1984 yang menjadi rujukan PARA PENGGUGAT (khususnya dalam dalil Posita angka 10) adalah untuk pelaksanaan eksekusi yang berdasarkan Akta Pengakuan Hutang, sedangkan sebagaimana telah TERGUGAT uraikan dalam dalil angka 19 bahwa dalam hal ini eksekusi lelang yang diajukan oleh TERGUGAT melalui TURUT TERGUGAT I adalah **eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai ketentuan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** yang dibuat atas dasar Perjanjian Kredit, bukan eksekusi lelang berdasarkan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang berdasarkan pada Pasal 224 HIR.

Dengan demikian dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa tidak memiliki kekuatan hukum eksekutorial karena tidak menyebutkan secara pasti jumlah hutang PARA PENGGUGAT terbukti merupakan dalil yang ngawur dan tidak mempunyai bobot hukum sama sekali, dan oleh karenanya maka tuntutan PARA PENGGUGAT yang meminta Majelis Hakim menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan atas Objek Sengketa tidak sah menurut hukum / tidak mempunyai

*Hlm 36 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan eksekutorial sebagaimana Petitum angka 5, 6, 7 dan 8 surat Gugatan sangat patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.

24. Bahwa berdasarkan dalil-dalil TERGUGAT sebagaimana terurai dalam surat Jawaban aquo, maka jelas bahwa penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas Objek Sengketa atas nama TERGUGAT oleh Kantor Pertanahan Kota Sukabumi (*in casu* TURUT TERGUGAT II) atas dasar Akta Pemberian Hak Tanggunganyang ditandatangani oleh PENGGUGATI telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga sah dan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Bahwa oleh karenanya maka TERGUGAT menolak secara tegas permohonan sita penyesuaianterhadap Objek Sengketa yang dimohonkan oleh PARA PENGGUGATsebagaimana dalil Posita angka 11 dan 12 serta Petitum angka 2, karena permohonan PARA PENGGUGATtersebut selain tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan juga faktanya sudah tidak relevan lagi untuk diajukan mengingat Objek Sengketa sudah tidak dibebani hak tanggungan dikarenakan telah dilelang dan telah dibeli oleh TERGUGAT sebagaimana Risalah Lelang No. 1424/32/2017 tanggal 07 September 2017, sehingga saat ini Objek Sengketa telah sah menjadi milik TERGUGAT.

25. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil-dalil PARA PENGGUGATsebagaimana tercantum pada:

- Posita angka 4 yang menyatakan bahwa :

*“PARA PENGGUGAT mohon pengayoman hukum kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Cq Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo agar memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menetapkan jumlah sisa utang pokok sebesar Rp. 1.813.730.476,3,- (satu milyar delapan ratus tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh ribu empat ratus tujuh puluh enam rupiah koma tiga sen), memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menerima angsuran pembayaran pokok dari PARA PENGGUGAT sesuai kemampuan, serta dengan bersamaan PARA PENGGUGAT menjual agunan miliknya yang menjadi Objek Sengketa perkara aquo.”;*

- Petitum angka 9 yang meminta Majelis Hakim untuk :

*“menyatakan PARA PENGGUGAT selaku Debitur yang beritikad baik dan kooperatif maka berhak mendapatkan perlindungan hukum untuk mendapatkan restrukturisasi kredit dengan pembayaran sisa hutang*

Hlm 37 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb

#### 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

kepada TERGUGAT selaku kreditur sebesar Rp. 1.813.730.476,3,- (satu milyar delapan ratus tiga belas juta tujuh ratus tiga puluh ribu empat ratus tujuh puluh enam rupiah koma tiga sen), dengan jalan mengangsur sisa utang pokok sesuai kemampuan dan bersamaan menjual agunan / Objek Sengketa perkara aquo”;

- Petitem angka 11 yang meminta Majelis Hakim untuk :

“Menghukum TERGUGAT untuk menghapus bunga dan denda kepada PENGGUGAT”

Bahwa dalil-dalil Posita dan Petitem yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana dikutip di atas sangat tidak beralasan untuk dikabulkan karena untuk melakukan penundaan pembayaran angsuran pinjaman tersebut harus didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak (dalam hal ini PENGGUGAT I dan TERGUGAT). Apabila tidak ada kesepakatan untuk merubah Perjanjian Kredit, maka ketentuan dalam Perjanjian Kreditlah yang berlaku, sehingga permohonan PARA PENGGUGAT tersebut patut ditolak.

Adapun untuk dilakukan restrukturisasi juga diperlukan persyaratan khusus, sebagaimana yang telah disampaikan dalam angka 22 butir ketiga di atas, yaitu : **“debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi”**, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 52 PBI No. 14/15/PBI/2012. Dan bahwa dalam hal ini faktanya PENGGUGAT I tidak memenuhi kriteria tersebut.

26. Bahwa permohonan putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) yang diajukan PARA PENGGUGAT sebagaimana Petitem angka 12 tidak berdasar untuk dikabulkan, karena dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatan aquo seluruhnya tidak didasarkan atas bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, yang merupakan syarat utama dikabulkannya Putusan Serta Merta sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 180 ayat (1) HIR dan Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisional.**

### **Pasal 180 HIR ayat (1) :**

“.....maka pengadilan negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika

Hlm 38 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula didalam perselisihan tentang hak milik.”*

## **Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisional :**

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

- a. Gugatan didasarkan pada bukti otentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;*
- d. Pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai Gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- e. Dikabulkannya Gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;*
- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok Gugatan yang diajukan;*
- g. Pokok sengketa mengenai Bezitrecht.*

## **Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) dan Provisional, berbunyi sebagai berikut :**

*“....., sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara Serta Merta hendaknya berhati-hati dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) dan Provisional terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) tersebut.*

Hlm 39 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam **angka 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil** yang menyebutkan :

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

Bahwa dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan PARA PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*, selain tidak didasari oleh bukti-bukti otentik yang diakui kebenarannya, PARA PENGGUGAT juga tidak dapat membuktikan **adanya kesanggupan untuk memberikan jaminan yang cukup untuk menjamin tidak timbulnya kerugian TERGUGAT** apabila ternyata Putusan Serta Merta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan yang lebih tinggi.

Dengan demikian permohonan Putusan serta Merta tersebut tidak memenuhi ketentuan butir 7 Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapatlah diketahui secara jelas bahwa sesungguhnya permohonan PARA PENGGUGAT tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), sama sekali tidak memenuhi **ketentuan Pasal 180 HIR, tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 03/2000 tertanggal 21 Juni 2000 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001**. Oleh karena itu permohonan tersebut tidak layak untuk dipertimbangkan dan harus ditolak.

27. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Jawaban yang telah TERGUGAT sampaikan tersebut di atas, maka TERGUGAT berpendapat gugatan *aquo* tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang Terhormat karena selain terbukti secara jelas dalil PARA PENGGUGAT tersebut merupakan dalil

Hlm 40 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak berdasar hukum dan juga faktanya bahwa lelang eksekusi hak tanggungan atas Objek Sengketa telah dilaksanakan sesuai proses dan ketentuan hukum yang berlaku, di mana menurut ketentuan **Pasal 4 PMK No. 27/PMK.06/2016**, disebutkan bahwa :

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

Selain itu di dalam **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan edisi 2007 halaman 100** secara tegas telah menyatakan bahwa :

*"Suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."*

Bahwa dengan demikian mengingat terdapat fakta hukum yang tidak dapat dibantah bahwa proses permohonan eksekusi lelang hak tanggungan yang diajukan oleh TERGUGAT kepada KPKNL Bogor (*in casu* TURUT TERGUGAT I) dapat terlaksana sehingga Objek Sengketa dapat terjual pada lelang tanggal 07 September 2017, maka telah membuktikan bahwa lelang tersebut telah dilakukan sesuai proses dan ketentuan yang berlaku, sehingga lelang tersebut adalah sah menurut hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI**

Menolak permohonan Provisi PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi TERGUGAT;
2. Menyatakan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

## **DALAM POKOK PERKARA**

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

Hlm 41 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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

Menimbang bahwa dipersidangan Turut Tergugat 1 tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga Majelis berpendapat Turut Tergugat 1 telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya dalam persidangan perkara ini.

Menimbang bahwa selanjutnya dipersidangan atas surat gugatan tersebut Turut Tergugat 2 telah mengajukan jawaban tertulis sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

1. Turut Tergugat 2 menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat 2.
2. Error In Subjecto.

Bahwa karena Gugatan penggugat baik dalam Posita maupun Petitumnya tidak menyebutkan tentang Perbuatan hukum Tergugat 2 yang mana telah merugikan Penggugat oleh karenanya gugatan penggugat yang menarik Turut Tergugat 2 sebagai pihak dalam perkara ini dapat diklasifikasikan sebagai gugatan yang salah alamat (error In Subjecto) dan tidak beralasan hukum karena perkara aquo adalah murni perkara perdata antara Penggugat dan Tergugat yang tidak ada keterkaitannya dengan Turut Tergugat 2, maka sangat beralasan apabila Turut Tergugat mohon kepada Majelis hakim yang menangani perkara ini berkenan untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima.

3. Obscure Libelle.

Bahwa gugatan penggugat yang menempatkan Turut Tergugat 2 sebagai pihak dalam perkara ini adalah kabur (obscure libelle) dan tidak beralasan hukum karena pokok perkara dalam surat gugatan dari penggugat adalah wanprestasi antara pihak Penggugat dan Tergugat yang tidak ada hubungan hukum dengan tugas pokok Turut Tergugat 2 sehingga belum ada suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat 2 yang menimbulkan kerugian atau kepentingan orang lain yang dilanggar tidak berbuat sekehendak hati tidak menyalahgunakan kewenangan dan tidak bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 995 K/SIP/1975 tanggal 8 Agustus 1975 menyatakan Syarat bagi pengajuan gugatan haruslah ada suatu hak

*Hlm 42 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang dilanggar oleh orang lain untuk dapat menarik yang bersangkutan sebagai Tergugat dalam suatu proses peradilan. Maka dengan ini Turut Tergugat 2 mohon kepada Majelis Hakim yang menangani memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan untuk menolak gugatan para penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa gugatan pengugat tidak jelas (obscure libele) karena tanah yang diklaim tidak dijelaskan dalam surat gugatan secara rinci batas-batas tanahnya dan berdasarkan Yurisprudensi MA RI No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas atas letak dan batas batas tanah yang disengketakan gugatan tidak diterima.

#### 4. Gugatan Penggugat kurang Pihak.

Bahwa pada catatan buku tanah pada kantor Badan pertanahan Kota Sukabumi terdapat catatan Hak tanggungan No. 0367/2015 peringkat pertama APHT PPAT CYRENIA RATRIAS ISMUDIATI, SH, M.Kn, No Akta 61/2015 tanggal 25/02/2015 sebesar Rp. 2.308.202.500,- (bukti TT.2-5) maka sudah sepatasnya Notaris sebagai pejabat umum mendasarkan kewenangan undang-undang No. 2 tahun 2014 dan PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah yang mendasarkan kewenangan peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 turut sebagai pihak oleh karenanya gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa pada catatan buku tanah kantor pertanahan kota sukabumi terdapat peralihan subjek terhadap objek perkara SHM No. 605/Sriwedari (bukti TT.2-1) berdasarkan kutipan risalah lelang atas nama Klinkin Sholikin maka sudah sepatutnya sebagai pemenang hak saat ini ditarik sebagai pihak dalam perkara ini oleh karenanya gugatan patut untuk dinyatakan tidak diterima.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala apa yang telah Turut Tergugat 2 kemukakan dalam eksepsi diatas termuat pula dalam pokok perkara ini yang menjadi satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lain.
2. Bahwa Turut Tergugat 2 menolak dengan tugas seluruh dalil-dalil penggugat untuk seluruhnya.

*Hlm 43 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

3. Bahwa dalam hal penggugat untuk dikabulkannya sita persamaan dan sita penyesuaian mohon agar majelis hakim tidak mengabulkannya karena apada catatan buku tanah terdapat pembebanan hak tanggungan No. 4 Tahun 1996 dan sita jaminan yang diatur dalam HIR yang mengatur hak preveren.
4. Bahwa dalam hal petitum Penggugat No. 5 s/d 8 halaman 10 s/d 11 yang menyatakan tidak sah menurut hukum batal demi hukum hak tanggungan sehingga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial adalah sangat keliru berdasarkan UU No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan tidak mengenal batalnya hak tanggungan melainkan hapusnya sebagaimana dijelaskan pada pasal 18 Ayat (1) dan terhadap sertipikat hak tanggungan memiliki nilai eksekutorial sebagaimana pada pasal 14 ayat 3.

### DALAM EKSEPSI

1. Menolak gugatan untuk seluruhnya.
2. Menerima dan mengabukan eksepsi Turut Tergugat seluruhnya.
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan untuk seluruhnya.
2. Menerima dalil-dalil Turut Tergugat 2 untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang bahwa selanjutnya dipersidangan atas surat jawaban tertulis Tergugat dan Turut Tergugat 2, Penggugat telah mengajukan Duplik tertulis yang pada pokoknya tetap pada surat jawabannya tersebut, sedangkan atas duplik Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat 2 telah mengajukan Duplik Tertulis yang pada pokoknya menyatakan tetap pada surat jawabannya semula.

Menimbang bahwa selanjutnya dipersidangan untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya para Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor : 0038.0087.2014.000 dengan Nomor Rekening : 0383027966 Tertanggal 15 April 2014, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-1.

*Hlm 44 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Fotocopy Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 13 Tertanggal 25 Februari 2015 dihadapan Cyerenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-2.
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pemberian Kredit (SPPK) Tertanggal 16 Februari 2015 No : 009/ 038/ SPPK/ 2015 dari Tergugat kepada Penggugat. Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda bukti P-3.
4. Fotocopy Ikhtisar Pertanggungan Polis Standar Asuransi Kebakaran Indonesia (PSAKI) Asuransi Wahana Tata Tertanggal 15 Juli 2014, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda bukti P-4.
5. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.61/ 2015 yang dibuat dihadapan Cyerenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn antara Para Penggugat dengan Tergugat Tertanggal 25 Februari 2015, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda bukti P-5.
6. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.60/ 2015 yang dibuat dihadapan Cyerenia Ratrias Ismudiati,SH,M.Kn antara Para Penggugat dengan Tergugat Tertanggal 25 Februari 2015, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-6.
7. Fotocopy Sertifikat dengan SHM no.547/ Gedongpanjang,Surat ukur tanggal 26 April 2004 nomor: 03/ Gedongpanjang/ 2004 luas: 2000M2 dengan pemegang hak Usep Saefudin/ Penggugat yang beralamat di Gedongpanjang, Citamiang, Sukabumi, Jawa Barat, , tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda bukti P-7.
8. Fotocopy Sertifikat dengan SHM no.652/ Gedongpanjang, Surat ukur tanggal 4 Juni 2008 nomor: 12/ Gedongpanjang/ 2008 luas: 388M2 dengan pemegang hak Usep Saefudin/ Penggugat yang beralamat di Gedongpanjang, Citamiang, Sukabumi, Jawa Barat, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda bukti P-8.
9. Fotocopy Sertifikat dengan SHM no.548/ Gedongpanjang, Surat ukur tanggal 26 April 2004 nomor: 4/ Gedongpanjang/ 2004 luas: 910 M2 dengan pemegang hak Usep Saefudin/ Penggugat yang beralamat di Gedongpanjang, Citamiang, Sukabumi, Jawa Barat, , tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda bukti P-9.
10. Fotocopy Ikhtisar Pertanggungan Polis Standar Asuransi Kebakaran Indonesia (PSAKI) yang diterbitkan oleh PT Asuransi Wahana Tata, , tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda bukti P-10.

*Hlm 45 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No : 16411/ HKM/ 2017 dari Tergugat kepada Penggugat I, Telah dicocokan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda bukti P-11.
12. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi ke 3 No : 16525/ HKM/ 2017 dari Tergugat kepada Penggugat I, Telah dicocokan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-12.
13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi ke 2 No : 16544/ HKM/ 2017 dari Tergugat kepada Penggugat I, Telah dicocokan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-13.
14. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi ke No : 16181/ HKM/ 2016 dari Tergugat kepada Penggugat I, Telah dicocokan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-14..
15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Ke-3 No : 16609/ HKM/ 2017 Tertanggal 9 November 2017, Telah dicocokan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-15.
16. Fotocopy Print out Surat Keterangan Rincian Pinjaman Per Januari 2018, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-16.
17. Fotocopy Surat Permohonan Penyelesaian Kredit No : 01/ Non Lit-WS/ X/ 2015 dari Law Office Setiadji & Partners Tertanggal 1 Oktober 2015, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-17.
18. Fotocopy Surat Permohonan Reschedulling dan Restrukturisasi Kredit an PT Nabila Anugerah Prima No : 02/ Non Lit-WS/ X/ 2015 dari Law Office Setiadji & Partners Tertanggal 16 November 2015, Telah dicocokan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-18.
19. Fotocopy Surat Permohonan Reschedulling dan Restrukturisasi Kredit dari Law Office Setiadji & Partners Tertanggal 16 November 2015, Telah dicocokan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-19.
20. Fotocopy Surat Permohonan Penyelesaian Kredit No : 02/ Non Lit-WS/ VIII/ 2016 dari Law Office Setiadji & Partners Tertanggal 22 Agustus 2016, , tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-20.
21. Fotocopy Surat Permohonan Penyelesaian Kredit No : 02/ Non Lit-WS/ VIII/ 2016 dari Law Office Setiadji & Partners Tertanggal 12 Oktober 2016, , tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-21.
22. Fotocopy Surat Permohonan Penyelesaian Kredit No : 02/ Non Lit-WS/ VIII/ 2016 dari Law Office Setiadji & Partners Tertanggal 28 Oktober 2016, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-22.

Hlm 46 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

23. Fotocopy Surat Permohonan nomor : S – 07/NAP/02-2018 tertanggal 12 Februari 2018, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-23.
24. Fotocopy Surat Permohonan Pengayoman Hukum dan Keadilan Karena PT Bank Central Asia, Tbk cq PT Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Sukabumi Menolak Pelunasan Sebesar Rp.1.300.000.000,- (Satu milyar tiga ratus juta Rupiah) Untuk Menebus Agunan Sertifikat Padahal Dana Pelunasannya Telah Siap No : 37/ RS/ III/ 2018 Tertanggal 22 Maret 2018, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-24.
25. Fotocopy Rekening Giro atas nama Penggugat 1, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-25.
26. Fotocopy Rekening Giro atas nama Penggugat I, No. Rek. 0383027966 periode 31-08-2012 s/d 30-09-2012, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-26.
27. Fotocopy Rekening Giro atas nama Penggugat I, No. Rek. 0383027966 periode 31-12-2012 s/d 31-01-2013, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-27.
28. Fotocopy Rekening Giro atas nama Penggugat I, No. Rek. 0383027966 periode 31-12-2013 s/d 31-01-2014, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-28.
29. Fotocopy Rekening Giro atas nama Penggugat I, No. Rek. 0227966 periode 31-12-2014 s/d 31-01-2015, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-29
30. Fotocopy surat tanggapan Permohonan penyelesaian kredit tertanggal 14 September 2016, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-30.
31. Fotocopy surat tanggapan Permohonan penyelesaian kredit tertanggal 19 Oktober 2016, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberitanda bukti P-31.

Menimbang bahwa selain surat surat bukti Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

**1. Saksi ACHMAD FAHRUDIN**

Dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah kawan Penggugat 1 dan sudah lama kenal dengan penggugat 1 karena merupakan satu komunitas sebagai sesama pedagang.

*Hlm 47 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa saksi juga bekerja sebagai pengusaha atau pedagang.
- Bahwa setahu saksi Penggugat 1 pernah mengajukan pinjaman ke Bank BCA Cabang Sukabumi untuk mengembangkan modal usahanya sebesar Rp. 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah).
- Bahwa setahu saksi awal mulanya pembayaran kredit yang dilakukan Penggugat lancar namun kemudian sekitar tahun 2015 macet karena usaha penggugat 1 kesulitan likuiditas.
- Bahwa Penggugat 2 adalah istri Penggugat 1.
- Bahwa Pak Usep (Penggugat 1) sering bercerita/konsultasi kepada saya tentang usahanya untuk memperoleh keringanan pembayaran yang diajukan ke Bank BCA.
- Bahwa Pak Usep bilang dia mau bayar sekitar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulannya dan beliau juga mengatakan akan menjual agunan namun permohonan dari pak Usep tersebut tidak ada titik temunya, artinya tidak ada tanggapan dari pihak BCAny.
- Bahwa Pak Usep yaitu penggugat 1 ingin melunasi hutangnya ke BCA, dia akan menjual bersama gudang yang di Lembursitu sedangkan yang di Lamping/Gedongpanjang hendak ditebus, pak Usep sudah siapkan 1,3 M. tetapi dari pihak BCA tidak ada persetujuan.
- Bahwa penggugat 1 juga bercerita kepada saya, bahwa ada aset lain di Semarang dan di Veteran sudah dijual/dilelang tetapi beliau tidak mendapatkan risalah lelangnya. Beliau tidak tahu siapa pembelinya, karena tidak pernah diberikan risalah lelangnya.
- Bahwa setahu saksi sisa hutang Penggugat (Pak Usep) sekitar 7 Miliar.
- Bahwa sepengetahuan saksi ada juga uang yang masuk ke rekening BCA milik Penggugat 1 didebet oleh BCA sekitar Rp.280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah).
- Bahwa salah satu penyebab kredit nya macet menurut cerita penggugat adalah perusahaan rekanannya yang besar melakukan pemutusan hubungan kerja, seperti Mayora.
- Bahwa ketika usaha pak Usep mengalami penurunan, tidak berarti pak Usep lari dari hutang, beliau tetap tanggungjawab atas hutang-hutangnya.
- Bahwa Sepengetahuan saksi ada beberapa tanah milik Penggugat 1 dan istrinya yaitu penggugat 2 yang menjadi agunan di bank BCA yaitu tanah yang berlokasi di Gunung Paki Semarang, Sriwedari Veteran, Lamping dan Lembursitu Kota Sukabumi, selain itu saksi tidak tahu.

*Hlm 48 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah milik penggugat 1 dan penggugat 2 yang sudah dilelang adalah yang terletak di Semarang dan di jalan Veteran Kota Sukabumi.
- Bahwa mengenai nilai apresiasi agunan dan nilai lelangnya saksi tidak tahu.
- Bahwa pernah tanah milik para Penggugat hendak dibeli pihak ketiga namun hal tersebut tidak disetujui Bank BCA karena harganya tidak cocok.

Atas keterangan saksi tersebut pihak penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat 2 menyampaikan akan menanggapi dalam kesimpulan.

## 2. Saksi GALUNGGUNG DIRGANTORO

Dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi adalah seorang pengusaha garmen dan berkawan dengan Penggugat 1 sudah cukup lama dan merupakan satu komunitas hoby motor yang sama.
- Bahwa benar saksi pernah ditawari tanah yang berada di Lamping oleh Penggugat 1 (Pak Usep), kemudian setelah saksi melihat lokasinya saksi tertarik ingin membelinya.
- Bahwa Saksi berencana untuk menggunakan tanah tersebut untuk usaha di bidang garmen/konveksi.
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dalam posisi diagunkan ke Bank BCA karena Penggugat 1 (Pak Usep) bilang kalau dia punya hutang ke BCA, beliau mengatakan, kalau tidak segera dilepaskan, nanti akan dilelang oleh pihak Bank.
- Bahwa Penggugat 1 (Pak Usep) menawarkan Rp. 1,6 milyar setelah tawar menawar akhirnya kami sepakat dengan harga Rp. 1,2 Miliar.
- Bahwa kemudian Penggugat 1 mengatakan akan segera mengurus hal tersebut ke Bank BCA melalui pengacaranya.
- Bahwa setahu saksi nama pengacaranya adalah pak WAHYU orang Bandung.
- Bahwa namun setelah hampir dua bulan tidak ada kabar dari Penggugat 1 dan Terakhir komunikasi masih dalam proses, selanjutnya tidak ada kabar lagi sehingga saksi tidak tahu lagi kelanjutannya.
- Bahwa setahu saksi penggugat 1 adalah distributor atau agen produk makanan di wilayah Sukabumi seperti merek mayora dan lain-lain.
- Bahwa Saksi pernah mendengar penggugat 1 mengalami kredit macet di Bank BCA dan setahu saksi hutang penggugat 1 ke BCA adalah sekitar 12 milyar rupiah.

Hlm 49 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Atas keterangan saksi tersebut baik Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat 2 menyatakan akan menanggapi keterangan saksi dalam kesimpulan.

### 3. Saksi HETTY EMMA SIGARLAKI, SE.

Dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja di PT. Nabila sejak tahun 2015 dibagian accounting atau keuangan.
- Bahwa pemilik PT. Nabila adalah Penggugat 1 Pak H. Usep sedangkan Tergugat 2 Nur Endah Widianti adalah istri Penggugat 1.
- Bahwa saksi bekerja di PT. Nabila sejak tahun 2015.
- Bahwa PT. Nabila adalah perusahaan perdagangan yang bergerak di bidang penjualan atau distribusi produk makanan seperti produk mayora dan lain-lain.
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Nabila pernah pinjam ke Bank BCA sebesar Rp. 14 milyar rupiah sejak tahun 2013, dalam 2 rekening yaitu 1 rekening atas nama PT. Nabila berupa kredit investasi dan Bank garasi sebesar Rp. 10 milyar dan atas nama penggugat 1 yaitu Usep Saepudin pribadi sebesar Rp. 2 milyar.
- Bahwa sepengetahuan saksi awal mula Penggugat membayar dengan lancar kreditnya namun mulai tahun 2015 kredit menjadi macet karena perusahaan kesulitan likuiditas.
- Bahwa perusahaan mengalami kesulitan likuiditas karena diputusnya kontrak dengan rekanan yang omsetnya besar yaitu Mayora dan nestle, selain itu terjadinya kebocoran atau kehilangan akibat digelapkan oleh staf dibagian gudang sehingga perusahaan mengalami kerugian yang cukup besar.
- Bahwa benar sepengetahuan saksi awal mulanya PT. Nabila adalah rekanan Bank BNI dan memiliki kredit dengan status macet di bank tersebut sekitar 8 -10 milyar rupiah.
- Bahwa kemudian Penggugat memindahkan pinjamannya ke Bank BCA (bailout) dengan pinjaman sebesar 14 milyar.
- Bahwa Sekitar bulan September 2015. PT. Nabila masih menerima dari outlet-outlet, hingga bulan November 2015 ada setoran sekitar Rp.284.000.000,-(dua ratus delapan puluh empat juta rupiah), itu terjadi setelah kami macet dan uang tersebut di debet oleh BCA.
- Bahwa setahu saksi untuk pinjaman di Bank BCA tersebut Penggugat mengagunkan tanah miliknya yang di Semarang, Sriwedari, Veteran, Cikole dan lembur situ.

*Hlm 50 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa mengenai nilai aprisial agunannya saksi tidak tahu.
- Bahwa setahu saksi kemudian tanah milik penggugat yang terletak di Veteran dan Semarang di lelang oleh pihak BCA tanpa pemberitahuan dulu kepada pihak Penggugat 1.
- Bahwa setahu saksi Penggugat tetap beritikad baik untuk membayar hutang namun meminta keringanan angsuran karena usahanya sedang turun namun hak tersebut tidak disetujui oleh BCA.
- Bahwa Penggugat berkeinginan agar tanah miliknya jangan dijual secara lelang tapi dijual kepada pihak BCA namun hal tersebut tidak disetujui BCA.

Atas keterangan saksi tersebut baik Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat 2 menyatakan akan menaggapinya dalam kesimpulan.

#### 4. Saksi Wahyu.

Dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah seorang advokat berdomisili di Bandung dan merupakan bekas kuasa Penggugat dalam melakukan pengurusan kredit macet dan agunannya di Bank BCA.
- Bahwa saksi menjadi kuasa sejak tahun 2014 akhir dan sejak 2016 sudah tidak menjadi kuasa lagi.
- Bahwa awalnya saksi dimintai talong oleh Penggugat 1 untuk melakukan pengurusan kredit macet milik Penggugat 1 di Bank BCA karena tidak mengerti hukum, kemudian saksi menyanggupinya.
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat memiliki pinjaman di Bank BCA cabang Sukabumi sejak 2013 sebesar Rp. 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah).
- Bahwa sebelum itupun Penggugat 1 juga sudah menjadi nasabah BCA Kota Sukabumi.
- Bahwa pinjaman tersebut dalam dua rekening pinjaman satu rekening berupa kredit Investasi dan Bank garansi atas nama PT. Nabila sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar) dan satu rekening pinjaman lagi atas nama Penggugat 1 pribadi yaitu Usep Saepudin sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar).
- Bahwa sebelum meminjam uang ke BCA Penggugat 1 juga memiliki pinjaman ke bank BNI dalam status macet sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
- Bahwa setelah kredit dari Bank BCA cair uang tersebut sebesar Rp. 10 milyar lebih digunakan untuk menutup pinjamannya ke Bank BNI.

Hlm 51 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sisanya kemudian ia pergunakan untuk modal usaha.
- Bahwa setahu saksi sekitar tahun 2015 pembayaran cicilan yang dilakukan oleh penggugat 1 mulai macet.
- Bahwa setahu saksi penggugat 1 bekerja sebagai pengusaha distributor makanan seperti netle dan mayora serta produk lainnya.
- Bahwa akibat dihentikannya rekanan usaha oleh mayora sehingga Penggugat 1 tidak dapat membayar cicilan dan bunga yang besar dari kreditnya kepada BCA.
- Bahwa benar setahu saksi penggugat menjaminkan tanahnya di Semarang, Veteran, Sriwedari, gedong panjang dan lembur situ sebagai jaminan kepada Bank BCA.
- Bahwa setahu saksi tanah yang di veteran dan yang semarang telah dilelang.
- Bahwa tugas saksi selaku kuasa adalah mengajukan Permohonan keringanan cicilan kepada BCA dan juga membantu pengurusan aset tanah miliknya yang menjadi agunan tersebut.

Atas keterangan saksi Baik penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat 2 menyatakan akan menanggapi di kesimpulan.

Menimbang bahwa selanjutnya dipersidangan pihak Tergugat telah mengajukan surat bukti sebagai berikut :

1. Photo copy Surat Permohonan Kredit (SPK) No. 147/SPK/B/2012 tanggal 8 Agustus 2012, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 1a;
2. Photo copy Surat Permohonan Kredit (SPK) No. 066/SPK/PP/2013 tanggal 08 Mei 2013, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 1b;
3. Photo copy Surat Permohonan Kredit (SPK) No. 050/P/SMI/2013 tanggal 22 Juli 2013, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 1c;
4. Photo copy Surat Permohonan Kredit (SPK) No. 010A/SPK/PP/2014 tanggal 03 Maret 2014. Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 1d;
5. Photo copy Surat Permohonan Kredit (SPK) No. 071A/SPK/P/2014 tanggal 8 September 2014. Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 1e;

Hlm 52 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

6. Photo copy Surat Permohonan Kredit (SPK) No. 017/SPK/P/2015 tanggal 12 Januari 2015. Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 1f;
7. Fotocopy Photo copy Surat Pemberitahuan Pemberian Kredit (SPPK) No. 009/038/SPPK/2015 tanggal 16 Februari 2015, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 2;
8. Photo copy Perjanjian Kredit No. 0038.0191.2013 tanggal 20 September 2013, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 3a;
9. Photo copy Perubahan Perjanjian Kredit No. 0038.0222.2014.000 tanggal 23 September 2014, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 3b;
10. Photo copy Perubahan Perjanjian Kredit No. 14 tanggal 25 Februari 2015, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 3c;
11. Photo copy Perjanjian Kredit No. 0038.0087.2014.000 tanggal 15 April 2014 Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 3d;
12. Photo copy Perubahan Perjanjian Kredit No. 0038.0221.2014.000 tanggal 23 September 2014. Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 3e;
13. Photo copy Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 13 tanggal 25 Februari 2015 dibuat dihadapan Notaris Cyrenia Ratrias Ismudiati, SH., M.Kn. Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 3f;
14. Photo copy Buku Tanah Hak Milik No. 1640 Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Gunung Jati, Desa Sumuurrejo, tercatat atas nama Nur Endah Widiyanti, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 4a;
15. Photo copy Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No. 547 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Citamiang, Kelurahan Gedong Panjang, tercatat atas nama Usep Saepudin, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 4b;
16. Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No. 548 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Citamiang, Kelurahan Gedong Panjang, tercatat atas nama Usep Saepudin, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 4c;

*Hlm 53 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

17. Photo copy Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik No. 652 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Citamiang, Kelurahan Gedong Panjang, tercatat atas nama Usep Saepudin, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 4d;
18. Photo copy Buku Tanah Hak Milik No. 605 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Gunungpuyuh, Kelurahan Sriwidari, tercatat atas nama Usep Saepudin, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 4e;
19. Photo copy Sertifikat Tanda Bukti Hak No. 531 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Lembursitu, Kelurahan Lembursitu, tercatat atas nama Usep Saepudin, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 4f;
20. Photo copy Sertifikat Tanda Bukti Hak No. 557 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Lembursitu, Kelurahan Lembursitu, tercatat atas nama Usep Saepudin, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 4g;
21. Photo copy Sertifikat Tanda Bukti Hak No. 555 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Lembursitu, Kelurahan Lembursitu, tercatat atas nama Usep Saepudin, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya, diberi tanda T – 4h;
22. Photo copy Sertifikat Tanda Bukti Hak No. 556 Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Sukabumi, Kecamatan Lembursitu, Kelurahan Lembursitu, tercatat atas nama Usep Saepudin, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 4i;
23. Photo copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 368/2015 tanggal 25 Februari 2015, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 5a;
24. Photo copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 60/2015 tanggal 25 Februari 2015 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Cyrenia Ratrias Ismudiaty, SH.MKn, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 5b;
25. Photo copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 04001/2015 tanggal 23 Maret 2015, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 5c;
26. Photo copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 173/2015 tanggal 23 Maret 2015 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kusmijati Halim, SH., MH, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 5d;

*Hlm 54 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

27. Photo copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 367/2015 tanggal 25 Februari 2015, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 5e;
28. Photo copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 61/2015 tanggal 25 Februari 2015 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Cyrenia Ratrias Ismudiati, SH., M.Kn., Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 5f;
29. Photo copy Sertifikat Hak tanggungan Nomor 421/2015 dibuat dihadapan Notaris / PPAT Cyrenia Ratrias Ismudiati, SH.,Mkn, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T- 5g ;
30. Photo copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No 135/2015 dibuat dihadapan Notaris / PPAT Cyrenia Ratrius Ismudiati, SH.,M.kn, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-5h ;
31. Photo copy Laporan Kunjungan Kredit Bermasalah tanggal 26-11-2015, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 6a;
32. Photo copy Laporan kunjungan Kredit bermasalah tanggal 29 Februari 2016, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T- 6b ;
33. Photo copy Laporan kunjungan kredit bermasalah tanggal 10 Maret 2016, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T- 6c ;
34. Photo copy Laporan kunjungan Kredit bermasalah tanggal 11 Mei 2016, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-6d ;
35. Photo copy Laporan kunjungan Kredit bermasalah tanggal 22 Juni 2016, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-6e ;
36. Photo copy Laporan kunjungan Kredit bermasalah tanggal 20 Juli 2016, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T- 6f ;
37. Photo copy Laporan kunjungan Kredit bermasalah tanggal 22 September 2016, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-6g ;
38. Photo copy Laporan Kunjungan Kredit bermasalah tanggal 27 Oktober 2016, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T- 6h ;

*Hlm 55 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

39. Photo copy Laporan Kunjungan Kredit bermasalah tanggal 11 Januari 2017, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-6i ;
40. Photo copy Laporan kunjungan Kredit bermasalah tanggal 03 Mei 2017, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-6j ;
41. Photo copy Laporan kunjungan Kredit bermasalah tanggal 19 Juli 2017, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-6k ;
42. Photo copy Laporan kunjungan Kredit bermasalah tanggal 20 Juli 2017, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T6l ;
43. Photo copy Laporan kunjungan Kredit bermasalah tanggal 14 Agustus 2017, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-6m ;
44. Photo copy Surat Peringatan I No. 3014A/MO/SBK-W01/2016 tanggal 5 Januari 2016, , tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 7a;
45. Photo copy Surat Peringatan II (kedua) No. 3002A/SBK-W01/2016 tanggal 18 Januari 2016, , tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-7b ;
46. Photo copy surat Peringatan III (ketiga) No. 3007/SBK-W01/2016 tanggal 29 Januari 2018, , tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-7c ;
47. Photo copy Surat No. 16609/HKM/2017 tanggal 9 November 2017 perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Ke-3, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 8a;
48. Photo copy Surat No. 16525/HKM/2017 tanggal 23 Agustus 2017 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi ke -3 , , tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-8b ;
49. Photo copy Foto-foto beserta e-mail kegiatan kunjungan bersama pihak ketiga ke lokasi agunan Debitur untuk bertemu dan negosiasi dengan Debitur, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 9;
50. Photo copy Surat Nomor S-2580/WKN.08/KNL.03/2017 tanggal 27 Juli 2017, Perihal Penetapan Jadwal Lelang dari KPKNL Bogor, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 10a;

*Hlm 56 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51. Photo copy Surat Nomor S-3562/WKN.09/KNL.01/2017 tanggal 27 Oktober 2017, Perihal Penetapan hari dan tanggal Lelang, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-10 b ;
52. Photo copy Harian Radar Sukabumi tentang Pengumuman kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, tanggal 24 Agustus 2017, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-10c ;
53. Koran Harian Wawasan Semarang tanggal 13 November 2017, tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 10d;
54. Photo copy Salinan Risalah Lelang No. 1424/32/2017 tanggal 07-09-2017, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 11a;
55. Photo copy Risalah Lelang No. 1895/37/2017 Tanggal 20 November 2017, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 11b;
56. Photo copy Surat Pribadi Usep Saepudin Sukabumi tanggal Oktober 2017 Perihal Permohonan Bayar pokok dan jual bersama , Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T- 12.a ;
57. Photo copy surat Pribadi Usep Saepudin / Nur Endah Widiyanti tanggal 12 Januari 2018, Perihal Permohonan Penebusan Sertifikat SHM No. 1640 luas 684 M2, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T- 12.b ;
58. Fotocopy Surat Tanggapan Permohonan Penebusan Sertifikat SHM No. 1640 luas 684 M<sup>2</sup> tanggal 17 Januari 2018 dari TERGUGAT, , tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 13;
59. Fotocopy Rincian Pinjaman PT. Nabila Anugrah Prima dan Usep Saepudin per tanggal 31 Januari 2018, , tidak ada aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T-14 ;
60. Fotocopy SERTIFIKAT JAMINAN FIDUSIA Nomor : W11.00535519.AH.05.01. Tahun 2015 tanggal 5-5-2015 JAM 11:58:45 sesuai akta Nomor 17 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat Notaris Cyrenia Ratrias Ismudiati, SH,M.Kn., Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda T – 15;

Menimbang bahwa selanjutnya dipersidangan Tergugat telah menghadirkan saksi sebagai berikut :

## 1. Saksi TRISNA ADITHYA

Hlm 57 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Dibawah sumpah di persidangan telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja di BCA sejak 3 September 2001.
- Bahwa saksi bertugas menangani kredit-kredit bermasalah.
- Bahwa Yang atas nama pak Usep sejak tahun 2012 sedangkan atas nama PT Nabila sejak Juli 2013.
- Bahwa Sebetulnya pak Usep adalah nasabah lama BCA, dia tidak memiliki cacat, reputasinya baik. Sehingga itulah yang menyebabkan BCA memberikan fasilitas kredit kepada pak Usep.
- Bahwa jaminan ada yang di Semarang, yang di Sukabumi yaitu di Jl.Pelabuhan II, di Lamping, di Veteran Investasi atau instalment loan serta Bank garansi sebesar Rp. 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah).
- Bahwa kredit yang diberikan tersebut dibagi kedalam 2 pinjaman rekening yang pertama sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) atas nama PT. Nabila sedangkan atas nama pribadi Usep Saepudin sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
- Bahwa sebelum mendapatkan fasilitas kredit tersebut Penggugat memiliki pinjaman di bank BNI sebesar 10 milyar rupiah lebih sehingga hutang tersebut ditake over oleh BCA.
- Bahwa setahu saksi penggugat mengagunkan tanahnya di Semarang satu bidang, dan di kota Sukabumi terletak di jalan veteran, sriwedari, gedang panjang dan lembur situ, selain itu ada jaminan fidusianya berupa barang-barang perdagangan.
- Bahwa setahu saksi sekitar tahun 2015 pembayaran cicilan yang dilakukan oleh penggugat 1 mulai macet.
- Bahwa setahu saksi penggugat 1 bekerja sebagai pengusaha distributor makanan seperti nestle dan mayora serta produk lainnya.
- Bahwa benar Ada beberapa kali pertemuan antara pihak BCA dengan pak Usep. Dilakukan pendekatan-pendekatan. Menawarkan penjualan aset, Namun beberapa kali penawaran, nilai yang ditawarkan dari pak Usep tidak sesuai harapan BCA, dibawah nilai appraisal.
- Bahwa benar tanah yang di Semarang dan di Veteran sudah dilelang laku pada lelang ke-3.
- Berdasarkan dokumen yang ada, bahwa nilai pasar yang di Veteran adalah Rp.817.572.000,-
- Untuk aset yang Pelabuhan II, nilai pasarnya sekitar 8 Miliar, nilai likuidasi sekitar 5,2 Miliar.
- Aset yang di Lamping, nilai pasar sekitar 2 Miliar, sedangkan nilai likuidasi 1,4 Miliar.

Hlm 58 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa sebelum dilakukan lelang Komitmennya penggugat 1 yaitu minta menjual aset diimbangi membayar tunggakan September 2015. Selambat-lambatnya harus bayar tanggal 30 November 2015, diupayakan tanggal 27 November 2015.
- Bahwa nyatanya Komitmen tersebut tidak bisa terlaksana.
- Bahwa Setelah 31 Maret 2016, tidak ada angsuran yang masuk.
- Bahwa Sekitar 6-7 kali angsuran masuk lancar. Dari Februari 2015 sampai September 2015.
- Bahwa Hutang pak Usep sampai dengan saat ini outstanding Rp.12.0262.106, Setelah dikurangi lelang Semarang dan Veteran.

Atas keterangan saksi baik Penggugat maupun Tergugat dan Turt Tergugat 2 menyatakan akan menanggapi di Kesimpulan ;

Menimbang bahwa di persidangan Turut Tergugat 2 dipersidangan mengajukan surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Photo copy Buku Tanah Hak Tanggungan No. 367/2015, Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda TT.II – 1;
2. Photo copy Buku Tanah Hak Milik No. 547/Kel. Gedong Panjang An. Usep Saepudin, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda TT.II – 2;
3. Photo copy Buku Tanah Hak Milik No. 548/Kel. Gedong Panjang An. Usep Saepudin, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda TT.II – 3;
4. Photo copy Buku Tanah Hak Milik No. 605/Kel. Sriwidari An. Kikin Solihin, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda TT.II – 4;
5. Photo copy Buku Tanah Hak Milik No. 652/Kel. Gedong Panjang An. Usep Saepudin, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda TT.II – 5;
6. Photo copy Buku Tanah Hak Tanggungan No. 368/2015, Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda TT.II – 6;
7. Photo copy Sertifikat Hak Tanggungan No. 368/2015 Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Asia Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda TT.II – 7;

*Hlm 59 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Photo copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 60/2015, PPAT: Cyrenia Ratrias Ismudiati, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda TT.II – 8;
9. Photo copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 61/2015, PPAT: Cyrenia Ratrias Ismudiati, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda TT.II – 9;
10. Photo copy Surat Roya dari PT. Bank Asia Tbk, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda TT.II – 10;
11. Photo copy Risalah Lelang, Telah dicocokkan dengan aslinya telah dibubuhi materai secukupnya diberi tanda TT.II – 11;

Menimbang bahwa dipersidangan Turut Tergugat 2 menyatakan tidak akan mengajukan saksi.

Menimbang bahwa selanjutnya dipersidangan masing-masing pihak yang bersengketa telah mengajukan kesimpulan.

Menimbang bahwa dipersidangan kedua pihak yang bersengketa menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dipersidangan dan mohon agar segera dijatuhkan putusan.

Menimbang bahwa selanjutnya untuk memepersingkat uraian putusan ini segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan ini telah turut dipertimbangkan dalam membuat putusan ini.

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan.

Menimbang bahwa maksud tujuan jawaban Tergugat dan Turut Tergugat 2 adalah sebagaimana termuat dalam surat jawabannya.

Menimbang bahwa dalam perkara ini Penggugat telah mengajukan 31 Surat bukti yang diberi tanda bukti beri tanda bukti P 1 s/d P-31 dan 3 orang saksi, sedangkan pihak Tergugat telah mengajukan surat 60 Surat bukti dan 1 orang Saksi yang diberi tanda bukti T-1a S/d T-15, sedangkan Turut Tergugat 2 mengajukan 11 Surat Bukti diberi tanda bukti TT.2 - 1 S/d TT.2 - 11.

Menimbang bahwa sebelum masuk kedalam pertimbangan pokok perkara Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat, sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

*Hlm 60 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## 1. Gugatan Penggugat Obscure Libel.

Menimbang bahwa dalam surat jawabannya Tergugat mendalilkan bahwa surat guatan penggugat obscure libele karena dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun Pengugat dalam surat gugatannya tidak mengajukan tuntutan ganti kerugian dan hanya meminta pembatalan atas sertifikat hak tanggungan SHM No. 548/Gedong Panjang, SHM No. 652/Gedong Panjang, SHM No.605/Sriwedari, SHM No, 652/Gedong panjang. yang dibebankan sehingga penggugat telah mencampur adukan antara gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan pembatalan sertifikat hak tanggungan.

Menimbang bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan ketentuan hukum apa yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga gugatan Penggugat menjadi obscure libele.

Menimbang bahwa Turut Tergugat 2 mendalilkan bahwa gugatan Penggugat obscure libel karena didalamnya tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh pihak Turut Tergugat 2, sehingga Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi ditarik sebagai pihak Turut Tergugat 2 dalam perkara ini.

Menimbang bahwa menurut Turut Tergugat 2 Gugatan Penggugat juga obscure libel karena Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah yang dipersengketakan dalam perkara ini.

Menimbang bahwa atas eksepsi yang demikian Majelis mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, pengertian Obscure libel adalah surat gugatan tersebut tidak terang dan gelap isinya, bahwa menurut Yahya harahap suatu Gugatan secara formal haruslah memenuhi syarat formalitas sebagaimana diatur dalam pasal 118 dan 120 HIR, namun ketentuan dalam pasal 118 dan 120 HIR tidak mengatur bagaimanakah agar gugatan tidak dinyatakan tidak terang dan gelap tersebut (obscure libel). Bahwa berdasarkan Pasal 8 Rv, disebutkan isi suatu gugatan haruslah menjelaskan pokok-pokok gugatannya disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu. Bahwa dalam praktik peradilan berdasarkan suatu gugatan haruslah memuat alasan/dalil gugatan (posita), dasar hukum gugatan (fundamentum putendi), tuntutan hukum (petitum). Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Eksepsi Gugatan tidak cermat, tidak terang atau kabur (obscure libel) dapat disebabkan alasan sebagai berikut :

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan.

*Hlm 61 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Tidak jelasnya objek sengketa.
3. Petitum gugatan tidak jelas.
4. Mencampur adukan dasar gugatan antara PMH dan wanprestasi.

Menimbang bahwa setelah Majelis mencermati surat gugatan Penggugat sudah cermat dan jelas dalam menguraikan dalil posita maupun petitumnya dan telah memenuhi syarat formalitas yang diatur dalam pasal 118 dan pasal 120 HIR, yaitu dialamatkan sesuai dengan Pengadilan negeri yang sesuai dengan kompetensinya, diberi tanggal, dan ditandatangani oleh kuasanya, menyebutkan identitas para pihak dan menguraikan posita, fundamentum putendi serta petitum secara jelas yaitu Perbuatan melawan hukum yang dilakukan yaitu bahwa Penggugat mendalihkan **Oleh karena perjanjian kredit yang dilakukan antara Pihak Penggugat 1 (Usep Saepudin) selaku debitur dan Tergugat (PT. Bank Central Asia Tbk) selaku kreditur tidak dibuatkan akta pengakuan utang sehingga utang yang harus dibayar Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak terang jumlahnya, sehingga perjanjian kredit tersebut mengandung dwang dwaling bedrog (penipuan atau kecurangan). Bahwa penggugat juga mendalihkan dalam surat gugatannya Tergugat tidak melaksanakan surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR yaitu melakukan Restrukturisasi hutang macet sebagaimana bunyi ketentuan tersebut.**

Menimbang bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat mengenai tidak dijelaskannya perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat 2 dalam surat gugatan, oleh karena dalam perkara aquo kedudukan Turut Tergugat 2 hanyalah sebagai pihak Turut Tergugat yang secara hukum hanya diperintahkan untuk menaati isi putusan dan bukan pihak yang akan dibebani tanggung jawab kesalahan PMH dan ganti kerugian maka dalil eksepsi turut tergugat 2 tersebut adalah tidak beralasan haruslah dikesampingkan.

Menimbang berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Eksepsi Gugatan obscure libele yang didalihkan Tergugat maupun Turut Tergugat 2 dalam surat jawabannya adalah tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak.

## 2. Gugatan Penggugat kurang pihak.

Menimbang bahwa dalam surat jawabannya Tergugat dan Turut Tergugat 2 mendalihkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat dan menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dimintakan untuk dibatalkan dalam

*Hlm 62 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perkara ini yaitu Cyrenia Ratrias Ismudiati, SH, MKn sehingga gugatan penggugat kurang pihak.

Menimbang bahwa dalam surat jawabannya pihak Turut Tergugat 2 juga mendalikan bahwa seharusnya pemenang lelang juga seharusnya turut dijadikan pihak dalam perkara ini sehingga seharusnya perkara ini menjadi kurang pihak.

Menimbang bahwa dalam HIR tidak dikenal istilah Turut Tergugat karena yang ada hanyalah Penggugat dan Tergugat.

Menimbang bahwa dalam praktek peradilan muncul istilah Turut Tergugat yang artinya adalah orang yang secara hukum tidak ikut secara langsung bersengketa atau berdiri sebagai pihak ketiga namun karena kedudukannya harus ditarik sebagai pihak, tujuannya adalah agar pihak yang ditarik tersebut tunduk untuk mentati isi putusan Pengadilan.

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi untuk menentukan kapasitas hukum seseorang dalam suatu gugatan adalah hak daripada pihak yang mengajukan gugatan.

Menimbang bahwa, namun berdasarkan Yurisprudensi dan kebiasaan dalam praktek Peradilan untuk menentukan suatu gugatan kurang pihak atau tidak maka haruslah ditentukan terlebih dahulu hubungan hukum yang esensial yang terjadi antara para pihak dalam perkara aquo tersebut.

Menimbang bahwa kepentingan penentuan hubungan hukum ini adalah berkaitan dengan kapasitas/kedudukan hukum seseorang untuk menggugat pihak lain dan masalah pertanggungjawaban pembebanan ganti kerugian yang terjadi, contoh : A yang tidak berhak atas sebidang tanah, dengan tanpa hak telah menjual tanah kepada B sehingga B menguasai tanah tersebut secara fisik. Bahwa kemudian C pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut kemudian menggugat B. Maka apabila pihak A selaku penjual tanah kepada B tidak ikut digugat maka gugatan menjadi kurang pihak, karena secara hukum pihak A seharusnya ikut pula bertanggungjawab atas kerugian yang diderita pihak C atau bisa saja terbukti dipersidangan bahwa seharusnya yang harus bertanggung jawab atas kesalahan dan kerugian yang diderita pihak C adalah pihak A bukan pihak B.

Menimbang bahwa berdasarkan apa yang telah Majelis uraikan diatas setelah Majelis mencermati hubungan hukum dalam perkara aquo bahwa hubungan hukum yang terjadi antara pihak penggugat dan Tergugat adalah hubungan hukum perjanjian, dimana Penggugat (Usep Saepudin) sebagai debitur telah meminjam uang kepada Tergugat (PT. Bank BCA, Tbk.) selaku kreditur.

Menimbang bahwa terkait dengan Turut Tergugat 1 KPKNL, Turut Tergugat 2 BPN serta Notaris maupun pemenang lelang hanyalah pihak-pihak yang secara hukum tidak memiliki kaitan langsung dengan perkara hutang piutang ini dan

*Hlm 63 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hanya karena kepentingan tidak secara langsung saja sebagaimana dalam praktek mereka semua ditarik sebagai pihak oleh Penggugat maupun Tergugat, sehingga secara hukum ditarik atau tidaknya para pihak tersebut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini menurut hemat Majelis tidak menyebabkan Gugatan menjadi kurang pihak.

Menimbang berdasarkan apa yang telah Majelis uraikan di atas maka Dalil Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat 2 tentang gugatan kurang pihak adalah tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak.

### 3. Error In Subjekto.

Menimbang bahwa dalam surat jawabannya Turut Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat salah pihak atau eror in persona dalam menarik kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi sebagai pihak Turut Tergugat 2 dalam perkara ini karena Penggugat dalam surat gugatannya tidak menyebutkan Perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat 2 sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini.

Menimbang bahwa oleh karena alasan dalil eksepsi Error In subjekto yang dikemukakan oleh Turut Tergugat 2 adalah sama sebagaimana dalam dalil eksepsi Obscure libele maupun ekspsi kurang pihak maka Majelis mengambil alih pertimbangan hukum ekspsi diatas menerapkannya secara mutatis mutandis sehingga menurut hemat majelis dalil ekspsi gugatan eror in subjekto adalah tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak.

Menimbang bahwa oleh karena seluruh dalil eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat 2 telah dipertimbangkan selanjutnya majelis akan mempertimbangkan pokok perkara ini sebagai berikut,

### DALAM PROVISI

Menimbang bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya pada Posita angka 14 dan pada bagian Dalam Provisi telah meminta untuk menunda/menangguhkan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa serta untuk tidak mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai salah satu persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan atau melakukan peralihan apapun terhadap Objek Sengketa.

*Hlm 64 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 191 RBG / Pasal 180 HIR** ditegaskan bahwa tuntutan provisi merupakan suatu tuntutan agar Hakim melakukan tindakan segera dan sangat mendesak sampai diperoleh putusan akhir Dalam Pokok Perkara atau dengan kata lain putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara.

Menimbang bahwa Berdasarkan hal tersebut di atas, maka tuntutan Provisi **PARA PENGGUGAT** untuk menunda lelang eksekusi atas Objek sengketa, adalah telah mengenai masalah pokok perkara, sehingga tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak.

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat maka yang menjadi inti persoalan dalam perkara aquo adalah apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena **perjanjian kredit yang dilakukan antara Pihak Penggugat (Usep Saepudin ) selaku debitur dan Tergugat (PT. Bank Central Asia Tbk) selaku kreditur tidak dibuatkan akta pengakuan utang sehingga menurut Penggugat utang yang harus dibayar Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak terang jumlahnya, sehingga perjanjian kredit tersebut mengandung dwang dwaling bedrog (penipuan atau kecurangan), serta Tergugat tidak melaksanakan surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR yaitu melakukan Restrukturisasi hutang macet sebagaimana bunyi ketentuan tersebut.**

Menimbang bahwa atas pokok persoalan gugatan tersebut majelis mempertimbangkan sebagai berikut, Bahwa antara PENGGUGAT I dan Tergugat telah disepakati perjanjian kredit dimana Penggugat 1 (Usep Saepudin) berkedudukan sebagai Debitur sedangkan Tergugat (PT. BCA, Tbk) berkedudukan sebagai debitur.

Menimbang bahwa berdasarkan perjanjian kredit tersebut penggugat memperoleh fasilitas kredit kredit berupa :

1. Fasilitas Kredit Lokal (Rekening Koran), dengan jumlah tidak melebihi Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
2. Fasilitas *Installment Loan*, dengan jumlah pokok tidak melebihi Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
3. Fasilitas Kredit Investasi, dengan jumlah pokok tidak melebihi Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

*Hlm 65 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0038.0180.2012.000 tanggal 29 Agustus 2012 dan Perjanjian Kredit No. 0038.0087.2014.000 tanggal 15 April 2014, yang telah beberapa kali dirubah dan terakhir dengan Perubahan Perjanjian Kredit Nomor 13 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Sukabumi.

Menimbang bahwa dalam mengadakan Perjanjian Kredit tersebut, Debitur, PENGGUGAT I telah mendapatkan persetujuan dari Sdri. NUR ENDAH WIDIYANTI ( PENGGUGAT II ) selaku istri sah Debitur yang turut hadir dan turut menandatangani Perjanjian Kredit tersebut.

Menimbang bahwa untuk menjamin fasilitas kredit sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kredit tersebut, PENGGUGAT I selaku Debitur telah menyerahkan agunan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit. sebagai berikut :

1. sebidang tanah dan bangunan seluas 91 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh satu meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam **Sertipikat Hak Milik No. 605/Sriwidari**, Surat Ukur No. 84/P/1994 tanggal 17-1-1994, menurut sertipikat tanggal 17-1-1994, tercatat atas nama USEP SAEPUDIN, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Sukabumi, Kecamatan Gunungpuyuh, Kelurahan Sriwidari;
2. sebidang tanah dan bangunan seluas 910 m<sup>2</sup> (Sembilan ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam **Sertipikat Hak Milik No. 548/Gedongpanjang**, Surat Ukur No. 04/Gedongpanjang/2004 tanggal 26-4-2004, menurut sertipikat tanggal 25-6-2004, tercatat atas nama USEP SAEPUDIN, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Sukabumi, Kecamatan Citamiang, Kelurahan Gedongpanjang;
3. sebidang tanah dan bangunan seluas 2.000m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam **Sertipikat Hak Milik No. 547/Gedongpanjang**, Surat Ukur No. 03/Gedongpanjang/2004 tanggal 26-4-2004, menurut sertipikat tanggal 18-5-2004, tercatat atas nama USEP SAEPUDIN, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Sukabumi, Kecamatan Citamiang, Kelurahan Gedongpanjang;;
4. sebidang tanah dan bangunan seluas 388 m<sup>2</sup> ( tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) sebagaimana diterangkan dalam **Sertipikat Hak Milik No. 652/Gedongpanjang**, Surat Ukur No.12/Gedongpanjang/2008 tanggal 4-6-2008, menurut sertipikat tanggal 8-9-2008, tercatat atas nama USEP SAEPUDIN, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Sukabumi, Kecamatan Citamiang, Kelurahan Gedongpanjang;

Menimbang bahwa Objek agunan tersebut telah dibebani Hak Tanggungan

Hlm 66 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama TERGUGAT berdasarkan :

1. **Sertipikat Hak Milik No. 605/Sriwidari**, berdasarkan :

*Sertipikat Hak Tanggungan No.368/2015 tertanggal 25 Maret 2015 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.60/2015 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Sukabumi, untuk Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.348.050.000,- (satu miliar tiga ratus empat puluh delapan juta lima puluh ribu rupiah);*

2. Terhadap 3 (tiga) bidang tanah, berupa **Sertipikat Hak Milik No. 547/Gedongpanjang, Sertipikat Hak Milik No. 548/Gedongpanjang** dan **Sertipikat Hak Milik No. 652/Gedongpanjang**, berdasarkan :

*Sertipikat Hak Tanggungan No.367/2015 tertanggal 25 Maret 2015 yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.61/2015 tanggal 25 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Sukabumi, untuk Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.308.202.500,- (dua miliar tiga ratus delapan juta dua ratus dua ribu lima ratus rupiah);*

Menimbang Bahwa mulai bulan Desember 2014 PENGUGAT I selaku debitur mulai menunggak kewajiban pembayaran angsuran kredit, sehingga TERGUGAT telah memberikan peringatan sebagaimana Surat Peringatan kepada PENGUGAT I sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu :

1. Surat Nomor 3008/SBK-W01/2016 tanggal 29 Januari 2016 perihal Peringatan I (Pertama).
2. Surat Nomor 3010/SBK-W01/2016 tanggal 18 Februari 2016 perihal Peringatan II (Kedua).
3. Surat Nomor 3016/SBK-W01/2016 tanggal 02 Maret 2016 perihal Peringatan III (Ketiga).

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat telah menanggapi Pengugat 1 selaku debitur telah lalai melaksanakan kewajibannya (WANPRESTASI) maka TERGUGAT melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan / Objek Sengketa. Sesuai prosedur yang ditentukan oleh Undang-undang ;

Menimbang Bahwa sebelum lelang eksekusi hak tanggungan tersebut dilaksanakan, TERGUGAT melakukan telah menyampaikan pemberitahuan kepada PENGUGAT I selaku debitur dan pemilik jaminan / Objek Sengketa, sebagaimana :

1. Surat Nomor 16181/HKM/2016 tanggal 11 Oktober 2016 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi;

Hlm 67 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Surat Nomor 16411/HKM/2017 tanggal Maret 2017 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi;
3. Surat Nomor 16525/HKM/2017 tanggal 23 Agustus 2017 Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Ke-3;

Menimbang bahwa lelang eksekusi atas Objek Sengketa telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali dan mengingat sampai dilaksanakannya Lelang Ke-3 tersebut tetap tidak ada peminat/calon pembeli yang mengajukan penawaran terhadap Objek Sengketa, maka akhirnya Objek Sengketa dibeli oleh TERGUGAT pada Lelang Ke-3 yang dilaksanakan pada tanggal 07 September 2017 sebagaimana tertuang dalam Risalah Lelang No. 1424/32/2017 tanggal 07 September 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (*in casu* TURUT TERGUGAT I).

Menimbang bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak dibuat akta pengakuan hutang sehingga hutang menjadi tidak jelas dan tidak pasti majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa Akta Pengakuan Hutang adalah suatu akta yang berisi pengakuan hutang sepihak, dimana Debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada Kreditur sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap).

Sedangkan yang dimaksud dengan Grosse Akta Pengakuan Hutang adalah salinan dari suatu Akta Pengakuan Hutang Notariil yang diberikan kepada yang berkepentingan. Ia merupakan salinan dari suatu minuta, yang tetap ada pada pejabat yang bersangkutan. Bahwa Suatu grosse akta yang pada bagian kepala aktanya dicantumkan irah-irah; "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan mengikat dan mempunyai kekuatan eksekutorial, dimana apabila pihak debitur wanprestasi, pihak kreditur dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui proses gugatan perdata Pasal 224 HIR dan UU No. 30 tahun 2004 tentang UU jabatan notaris.

Menimbang bahwa Sertifikat Hak Tanggungan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Demikian ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

*Hlm 68 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang bahwa Sertifikat hak tanggungan dibuat berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) yang kemudian didaftarkan di kantor Pertanahan.

Menimbang bahwa Sertifikat hak tanggungan berfungsi sebagai jaminan bagi kreditur apabila debiturnya lalai atau wanprestasi atas kewajibannya. Bahwa keistimewaan hak tanggungan adalah bahwa si pemegang hak tanggungan yaitu kreditur dapat mengeksekusi sendiri objek hak tanggungannya melalui suatu pelelangan apabila Debiturnya lalai untuk memperoleh pelunasan hutannya.

Menimbang bahwa dalam sertifikat hak tanggungan dimuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang membuat sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat [2] dan ayat [3] UU Hak Tanggungan).

Menimbang bahwa meskipun sama-sama memiliki titel eksekutorial namun Akta pengakuan hutang/ Grose akta secara hukum berbeda dengan hak tanggungan. Bahwa Hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan kebendaan atas suatu perjanjian hutang piutang dimana telah tentu objek yang menjadi jaminan hak tanggungan tersebut dan tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Sedangkan Akta pengakuan hutang atau grose akta pengakuan hutang adalah suatu akta pernyataan si debitur bahwa ia mengakui memiliki hutang kepada kreditur, dimana untuk pemenuhannya harus meminta eksekutorial dari Ketua pengadilan untuk melakukan pelelangan atas harta debitur tunduk pada Pasal 224 HIR.

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan dalam KUHPerdara tidak ada suatu pun pasal yang mensyaratkan bahwa suatu perjanjian kredit harus membuat Akta pengakuan Hutang atau Grose akta pengakuan hutang, demikian pula dalam hak tanggungan tidak ada satupun Pasal dalam UU Hak tanggungan yang mensyaratkan adanya Akta pengakuan hutang atau Grose akta pengakuan hutang.

Bahwa akta pengakuan hutang maupun grose akta pengakuan hutang maupun akta pembebanan hak tanggungan (APHT) adalah perjanjian yang terpisah dan berdiri sendiri, namun hak tanggungan merupakan perjanjian aksesori dari perjanjian kreditnya. Sehingga ada ataupun tidak ada perjanjian akta

*Hlm 69 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pengakuan hutang maupun grose aktanya, perjanjian kredit tersebut tetap sah sepanjang memenuhi syarat yang ditentukan UU dan berlaku mengikat sebagai UU kepada pihak yang membuatnya Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara.

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan fakta dipersidangan sebagaimana telah diuraikan diatas Debitur dalam hal ini Penggugat 1 telah terbukti tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar cicilan hutang sejak Desember 2014 dan telah dikirimkan surat teguran tertulis atas kelalaian Penggugat 1 selaku debitur sebanyak tiga kali dalam perkara aquo sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara.

Menimbang bahwa berdasarkan Risalah lelang bukti T-11 a terhadap objek jaminan yang terletak di gedong panjang yaitu SHM 547, SHM 548, SHM 652 telah dilakukan proses lelang sebanyak 3 kali namun tidak ada pembeli sehingga objek lelang kemudian dibeli oleh Tergugat total seharga Rp. 1.587.000.000,- (satu milyar lima ratus delapan puluh tujuh juta rupiah) sedangkan objek hak tanggungan yang terletak di jalan Sriwedari SHM 605 dibeli seharga 605.000.000,- (enam ratus lima juta rupiah).

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti risalah lelang dan berdasarkan fakta dipersidangan Majelis menilai lelang telah dilakukan secara prosedural dan tidak menemukan adanya kesalahan ataupun hal-hal yang secara Formal maupun materil dapat menyebabkan batalnya hasil pelelangan. Bahwa berdasarkan Pasal 78 PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, pihak Bank diperbolehkan untuk membeli barang lelang.

Menimbang bahwa terhadap ketentuan restrukturisasi sebagaimana didalilkan penggugat Bahwa Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Pasal 76 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum hal mana sebagaimana juga telah dikemukakan Tergugat dalam surat jawabannya selain itu

*"Dengan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia ini maka :*

- a. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif;*
- b. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/148/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva*

*Hlm 70 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Produktif;*

- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/6/PBI/2002 tanggal 6 September 2002 tentang perubahan atas Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang tentang Kualitas Aktiva Produktif;
- d. **Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, khusus bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional;**
- e. Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang perubahan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, khusus bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional; dan
- f. Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/11/PBI/2002 tanggal 20 Desember 2002 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit Bank Umum Pascatragedi Bali,
- g. **dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.”**

Menimbang bahwa dalam hal dalil penggugat yang menyatakan Penggugat 1 wajib diberikan restrukturisasi hutang, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa restrukturisasi hutang pada prinsipnya bukanlah suatu kewajiban sehingga sifatnya tidak imperatif, namun hanyalah hak yang dapat diberikan oleh kreditur terhadap debitur yang masih memenuhi kriteria, yaitu : **“debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi”**. Hal ini diatur dalam Pasal 52 PBI No. 14/15/PBI/2012, bahwa :

- a. “Bank hanya dapat melakukan Restrukturisasi Kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
- b. debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga Kredit; dan
- c. debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah Kredit direstrukturisasi.”

Menimbang bahwa hal mana juga telah disampaikan Tergugat dalam surat jawabannya.

Menimbang bahwa selanjutnya dalam persidangan tidak terungkap adanya perbuatan intimidasi ataupun menakut-nakuti atau pengancaman terhadap Penggugat bahwa akan melelang tanah yang dijadikan agunan, bahwa menurut hemat Majelis suatu pelelangan adalah suatu konsekwensi tidak dipenuhinya suatu perjanjian sehingga berdasarkan hukumpun seorang kriditur berhak untuk melelang agunannya melalui mekanisme yang ditentukan oleh Undang-undang

Hlm 71 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan apa yang telah Majelis pertimbangan diatas maka majelis berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum karena perjanjian kredit yang dilakukan antara Pihak Penggugat (Usep Saepudin) selaku debitur dan Tergugat (PT. Bank Central Asia Tbk) selaku kreditur tidak dibuatkan akta pengakuan utang sehingga menurut Penggugat utang yang harus dibayar Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak terang jumlahnya, sehingga perjanjian kredit tersebut mengandung dwang dwaling bedrog (penipuan atau kecurangan), serta Tergugat tidak melaksanakan surat direksi Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR yaitu melakukan Restrukturisasi hutang macet sebagaimana bunyi ketentuan tersebut sehingga petitum Penggugat Point 4 adalah tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak.

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum maka secara otomatis Gugatan penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya sehingga petitum selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang bahwa selanjutnya dalam persidangan tidak terungkap adanya perbuatan intimidasi ataupun menakut-nakuti atau pengancaman terhadap Penggugat bahwa akan melelang tanah yang dijadikan agunan, bahwa menurut hemat Majelis suatu pelelangan adalah suatu konsekwensi tidak dipenuhinya suatu perjanjian sehingga berdasarkan hukumpun seorang kriditur berhak untuk melelang agunannya melalui mekanisme yang ditentukan oleh Undang-undang.

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah maka Tergugat di hukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir hingga putusan ini diucapkan adalah sebesar Rp. 811.000,- (delapan ratus sebelas ribu rupiah) ;

Mengingat dan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perkara ini

### M E N G A D I L I

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya.

Hlm 72 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI

Menolak gugatan provisi penggugat untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 811.000,- (delapan ratus sebelas ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi pada hari Senin tanggal 23 Juli 2018, oleh Kami DULHUSIN, SH, MH sebagai Hakim Ketua Majelis dibantu oleh ANAK AGUNG OKA PARAMA BUDITA GOCARA, SH. MH. dan ACHMAD MUNANDAR, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 01/Pdt.G/2018/2018/PN.Skb tanggal 2 Januari 2018 Putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk Umum pada hari **RABU** tanggal **12 SEPTEMBER 2018** oleh kami DULHUSIN, SH.,MH sebagai Hakim Ketua Majelis didampingi oleh ANAK AGUNG OKA PARAMA BUDITA GOCARA, SH.,MH dan DHIAN FEBRIANDARI, SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 1/Pdt.G/2018/PN.Skb tanggal 6 September 2018 dan dibantu oleh KUSDINAR, SH., sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa para Penggugat dan Kuasa Tergugat dengan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ;

**Hakim Anggota**

**Hakim Ketua**

**A. A OKA P.B.G, SH, MH.**

**DULHUSIN, SH, MH**

**DHIAN FEBRIANDARI, SH.,MH.**

**Panitera Pengganti**

*Hlm 73 dari 74 Putusan No.1/Pdt.G/2018/PN Skb*



KUSDINAR, SH.

**Perincian biaya :**

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	:	Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	700.000,-
4. Biaya Sumpah	:	Rp.	20.000,-
5. Meterai	:	Rp.	6.000,-
6. Redaksi	:	Rp.	5.000,-

Jumlah : Rp. 811.000,-  
(delapan ratus sebelas ribu rupiah).