



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara perdata, pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Komang Andi Muria yang berlatam di Taman Griya Mulatama B-V/4, RT.05/RW.011, Kelurahan Pondok Cabe Ilir, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan;
2. Sweztin yang berlatam di Taman Griya Mulatama B-V/4, RT.05/RW.011, Kelurahan Pondok Cabe Ilir, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Juni 2020 diwakili oleh Kuasanya : 1. Arbanigo Colia, SH, 2. Natalius Bangun, SH., Advocate dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ARBANIGO.S.COLIA & PARTNERS yang berlatam di Jalan Raya Harapan Kita No.1, Kelapa Dua, Kab. Tangerang. Untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

### M e l a w a n

1. PT. Bank Perkreditan Rakyat Naribi Perkasa yang berlatam di Graha Depok Mas Blok A/12 Jalan Arief Rahman Hakim No. 03, Kota Depok, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2020, diwakili oleh Kuasanya Faqihudin, S.H., Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada Law Office "Faqihudin, S.H., & Associates Advocates & Legal Consultants, Yang berkedudukan di Margonda Residence Tower V Lt. 11 No 1139 Jl. Margonda Raya Kota Depok untuk Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;
2. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor yang berlatam di Jl. Veteran No.45, RT.01/RW.05, Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat 16125 Selanjutnya disebut TURUT TERGUGAT  
PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### 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)



----- TENTANG DUDUK PERKARA -----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 17 Juni 2020 telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Register nomor perkara : 94/Pdt.G/2020/PN. Dpk, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan mendalilkan hal-hal adalah sebagai berikut :

1. Bahwa semula antara Penggugat dan Tergugat terjadi kesepakatan pinjam meminjam uang sebagaimana Perjanjian Kredit dengan Nomor 201850050090 berupa pinjam meminjam uang sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah),
2. Bahwa adapun pinjam meminjam uang tersebut dengan kesepakatan agunan/jaminan Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kecamatan Babakan Madang Kelurahan Babakan Madang Mahkota Putra-51 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 Luas 81 m2 atas nama Sweztin:
3. Bahwa oleh karena perjanjian tersebut, Penggugat telah membayarkan cicilan sebanyak 4 (empat) kali dengan perincian sebagai berikut :
  - a. Pembayaran angsuran pertama sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 04 Mei 2018,
  - b. Pembayaran angsuran kedua sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 04 Juni 2018:
  - c. Pembayaran angsuran ketiga sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 04 Juli 2018:
  - d. Pembayaran angsuran keempat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 04 Agustus 2018:
4. Bahwa sekitar bulan September 2018 terjadi gempa dan tsunami di Palu, dimana gempa, tsunami dan likuifaksi di Palu (Sulawesi Tengah) mengakibatkan usaha pokok Penggugat menjadi hancur sehingga usaha tersebut tidak dapat lagi berjalan seperti biasanya yang pada akhirnya mengakibatkan Penggugat tidak lagi dapat membayarkan kewajiban hutangnya kepada Tergugat tersebut. Oleh karenanya, pada tanggal 26 Nopember 2018, Tergugat mengirimkan surat peringatan II kepada Penggugat dengan nomor surat 404/np-TAG/11/18:
5. Bahwa terkait dengan kewajiban pembayaran hutang Penggugat, sekalipun Penggugat terdampak karena Tsunami dan gempa di Palu namun Penggugat tetap berusaha untuk membayarkan kewajiban hutang kepada Tergugat. Hal tersebut dibuktikan pada bulan Februari 2019 Penggugat tetap membayarkan kewajibannya tersebut:

hal 2 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa oleh karena surat peringatan dari Tergugat tersebut, Penggugat mengirimkan surat perihal Permohonan Kebijakan pada Fasilitas Kredit yang pada intinya Penggugat menjelaskan keadaan ekonomi Penggugat yang belum mampu membayar karena adanya keadaan memaksa yang tidak dapat diduga dan dihindari oleh Penggugat berupa bencana alam yang menyebabkan usaha pokok Penggugat tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya dan dalam surat tersebut Penggugat memohon kepada Tergugat untuk merestrukturisasi/menunda pembayaran hutangnya;
7. Bahwa oleh karena permohonan tersebut, Tergugat telah membalas surat permohonan Penggugat dan Tergugat berketetapan menganggap Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap kewajiban pembayarannya serta Tergugat menolak permohonan Penggugat sebagaimana angka 6 diatas dan setelahnya Tergugat mengirimkan surat kepada Penggugat perihal surat pemberitahuan penilaian atas agunan Penggugat;
8. Bahwa oleh karena Tergugat menolak permohonan Penggugat untuk restrukturisasi/penundaan pembayaran hutang, Tergugat mengirimkan surat kepada Turut Tergugat dan ditembuskan kepada Penggugat perihal permohonan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 dan Permintaan Bantuan Penerbitan SPKT;
9. Bahwa dalam Surat Persetujuan Kredit Nomor 90/NP-SPK/KRD/0413 tertanggal 30 April 2018 antara Penggugat dan Tergugat tidak ditetapkan terkait dengan force majeure serta segala akibat hukumnya. Oleh karenanya, Penggugat mengajukan gugatan a quo agar mendapatkan kepastian hukum tentang force majeure tersebut;
10. Bahwa terkait dengan pembayaran kewajiban a quo, Penggugat telah menerangkan dan menerangkan kepada Tergugat ketika sesi survei yang dilakukan oleh Tergugat dengan metode wawancara Penggugat jauh hari sebelum penandatanganan Surat Persetujuan Kredit Nomor 90/NP-SPK/KRD/0418 oleh para pihak. Dalam survey tersebut, Penggugat telah menjelaskan usaha pokok Penggugat yakni pengusaha batu pecah pada PT. Puri Amerta Sejahtera (Bapak Komang Andi Muria sebagai Direktur dan ibu Swestin sebagai komisaris) yang berada di Palu dan pembayaran akan dilakukan Penggugat melalui usaha tersebut. Bahwa Penggugat telah memenuhi persyaratan yang disyaratkan oleh Tergugat untuk melakukan perjanjian hutang-piutang tersebut:

hal 3 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

#### 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)



11. Bahwa kejadian gempa dan tsunami di Palu tersebut telah meluluhlantahkan usaha Penggugat sehingga perekonomian Penggugat dari usaha pokoknya tidak dapat dijadikan sebagai saluran dana utama sebagai pembayaran hutang kepada Tergugat:

Tentang Hukumnya

12. Bahwa keadaan gempa dan tsunami di Palu yang menimpa usaha pokok Penggugat tersebut merupakan keadaan memaksa yang tidak dapat diduga dan tidak dapat dihindari oleh Penggugat. Menurut ketentuan hukum Perdata, keadaan memaksa yang dialami oleh Penggugat tersebut dapat dikategorikan sebagai Force Majeur. Hal tersebut berdasarkan ketentuan dari Pasal 1244 KUHPerdata dan Pasal 1245 KUHPerdata terkait dengan Force Majeur dalam perjanjian bukan merupakan wanprestasi,

- Vide Pasal 1244 KUHPerdata dan Pasal 1245 KUHPerdata

- Pasal 1244 KUHPerdata yang menyatakan :  
"Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya."
- Pasal 1245 KUHPerdata yang menyatakan :  
"Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya."

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka unsur utama yang dapat menimbulkan keadaan force majeure adalah :

- a. Adanya kejadian yang tidak terduga:
- b. Adanya halangan yang menyebabkan suatu prestasi tidak mungkin dilaksanakan:
- c. Ketidakmampuan tersebut tidak disebabkan oleh kesalahan debitur:
- d. Ketidakmampuan tersebut tidak dapat dibebankan risiko kepada debitur.

Dalam perkara a quo seluruh unsur tersebut masuk dalam keadaan kahar/force majeure yang dialami oleh Penggugat, sehingga akhirnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat memohonkan restrukturisasi/penundaan pembayaran hutang kepada Tergugat,

13. Bahwa selain daripada ketentuan hukum diatas, beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung berpandangan force majeure adalah keadaan memaksa serta keadaan yang tidak dapat dihindari dan oleh karena keadaan tersebut kelalaian Penggugat bukanlah merupakan wanprestasi:

- Tidak terpenuhinya perjanjian karena keadaan memaksa dan bukan karena kelalaian debitur (Putusan MA RI No. 409 K/Sip/1983).
- Tidak ada lagi kemungkinan-kemungkinan/alternatif lain yang tidak melanggar peraturan bagi pihak yang terkena Keadaan Kahar untuk memenuhi perjanjian (Putusan MA RI No.Reg. 24 K/Sip/1958).
- Risiko tidak terduga, tidak diketahui sebelumnya, dan bukan kesalahan pihak-pihak dalam perjanjian (Putusan MA RI No. Reg. 558 K/Sip/1971).
- Tidak sanggup memenuhi tanggungannya karena rintangan yang tidak dapat diatasi (Putusan MA RI No. Reg. 15 K/Sip/1957).
- Terhalangnya atau tercegahnya prestasi yang dilakukan Tergugat dalam malapetaka atau daya paksa bukan wanprestasi. (Putusan MA No. 243 PK/Pdt/2015).
- Putusan No. 285PK/Pdt/2010 (krisis ekonomi dan keadilan). Tiga perusahaan perkebunan kelapa sawit dengan sistem Perkebunan Inti Rakyat-Transmigrasi (PIR-Trans) mengajukan gugatan ke bank pelat merah yang mengucurkan kredit, dan Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Jakarta. Namun di tengah jalan ketiga perusahaan gagal membayar kredit karena terjadi krisis ekonomi. Akhirnya timbul sengketa. Ketiga perusahaan menjadikan krisis ekonomi global sebagai salah satu alasan tidak memenuhi kewajiban. Kendalanya mulai dari kendala teknis, gangguan keamanan, dan cash flow perusahaan terganggu akibat krisis global. Ketiga perusahaan akhirnya berhasil di tingkat peninjauan kembali. Majelis PK (M. Saleh, Achmad Yamanie, dan Mahdi Soroinda Nasution) berpendapat majelis kasasi telah melakukan kekeliruan/kekhilafan yang nyata dengan tidak mempertimbangkan bahwa utang piutang itu terjadi karena kondisi krisis ekonomi global yang ikut melanda Indonesia. Seharusnya, atas nama keadilan, majelis mempertimbangkan itu untuk memberi perlindungan hukum terhadap para penggugat. Majelis PK percaya jika argumentasi tentang krisis ekonomi itu dipertimbangkan, maka keadaannya mungkin bisa berbeda.

hal 5 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa beberapa pendapat ahli/doktrin menyebutkan alasan Force Majeur sepanjang dapat dibuktikan keadaan tersebut adalah keadaan yang tidak bisa di prediksi dan di hindari, maka dapat diartikan kelalaian Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat bukanlah wanprestasi:
  - 14.1. Bahwa dalam pendapatnya menurut Prof. Subekti dalam menurut Subekti dalam buku Hukum Perjanjian (hal, 55), merupakan pembelaan debitur untuk menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga dan di mana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tadi. Force majeure adalah suatu alasan untuk membebaskan debitur dari kewajiban membayar ganti rugi atas dasar wanprestasi yang dikemukakan oleh pihak kreditur:
  - 14.2. Akibat dari force majeure, menurut Asser dalam buku Pengajian Hukum Perdata Belanda (hal. 368 - 369) Penggugat dapat memintakan kepada Tergugat untuk Penundaan kewajiban terjadi ketika peristiwa force majeure sifatnya sementara. Bilamana keadaan Penggugat telah pulih, maka Penggugat membayarkan kewajibannya kepada Tergugat:
15. Bahwa selain daripada ketentuan hukum, yurisprudensi dan pandangan ahli mengenai force majeure tersebut, terdapat ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 45/POJK.03/2017 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit atau Pembiayaan Bank bagi Daerah Tertentu di Indonesia yang Terkena Bencana Alam, dimana berdasarkan ketentuan tersebut, Tergugat yang terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan semestinya memberlakukan Penggugat dengan keadaan yang khusus, karena senyatanya Penggugat sendiri adalah korban terdampak bencana alam di Palu. Oleh karenanya, relevan apabila permohonan restrukturisasi /penundaan pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat diterima sedari awal:
16. Bahwa oleh karena keadaan force majeure tersebut sah secara hukum berakibat tidak tepat pernyataan wanprestasi Tergugat kepada Penggugat karena pemenuhan kewajiban Penggugat kepada Tergugat didasari adanya force majeure yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat membayarkan kewajibannya kepada Tergugat:
17. Bahwa oleh karena wanprestasi tersebut tidak tepat untuk lekatkan kepada Penggugat, terkait dengan upaya Tergugat yang mengirimkan surat

hal 6 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk



permohonan kepada Turut Tergugat untuk melakukan eksekusi terhadap aset Penggugat berupa Sebidang Tanah dan Bangunan Yang Berdiri Diatasnya Yang Terletak di Propinsi Jawa Barat Kecamatan Babakan Madang Kelurahan Babakan Madang Mahkota Putra-51 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 Luas 81 m2 atas nama Sweztin menurut hukum tidak tepat sehingga segala tindakan/upaya Tergugat dan Turut Tergugat untuk melelang aset Penggugat menjadi tidak sah:

18. Bahwa sebagai konsekuensinya terkait dengan upaya pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan hal tersebut bertentangan dengan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Pasal 1365 KUHPdata, Dimana dalam Pasal 20 tersebut menegaskan adanya syarat "apabila debitor cidera janji", sedangkan pada Faktanya sebagaimana yang telah kami uraikan diatas, Penggugat belum layak untuk dinyatakan ingkar janji (wanprestasi):

19. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian baik materiil dan immateriil sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Adapun perincian kerugian Penggugat tersebut adalah sebagai berikut :

19.1. Kerugian Materiil

Kerugian materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dihitung berdasarkan biaya operasional Penggugat mobilitas datang ke kantor Tergugat dan mencari informasi terkait dengan upayal lelang tersebut ke beberapa tempat:

19.2. Kerugian Immateriil

Bahwa kerugian immateriil Penggugat akibat perkara a quo sejatinya tidak dapat diperhitungkan dengan uang, karena dampak yang ditimbulkan berupa tekanan psikologis, Penggugat harus mencurahkan waktu untuk bertemu dengan Tergugat dan mencari informasi terkait dengan upaya lelang tersebut. Oleh karenanya, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok c.q Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk berkenan menghukum Tergugat membayarkan kerugian immaterial a quo sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung dengan bukti — bukti tertulis yang sah dan otentik sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak dapat terbantahkan lagi, maka mengacu pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (“HIR”) Jo. Pasal 191 ayat (1) Reglement Voor de Buitengewesten (“RBG”) Jo. Pasal 54 dan Pasal 57 Reglement Op. De Rechtsvordering (“Rv”) Jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil Jo. SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil., Penggugat mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih (Uitvoerbaar bij voorraad) terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi,
21. Bahwa Penggugat khawatir dengan tindakan Tergugat dan Turut Tergugat yang akan mengalihkan Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kecamatan Babakan Madang Kelurahan Babakan Madang Mahkota Putra-51 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 Luas 81 m2 atas nama Sweztin karena pokok perkara a quo adalah Perbuatan Melawan Hukum terkait dengan lelang oleh Tergugat dan Turut Tergugat, dimana Tergugat dan Turut Tergugat akan mengalihkan asset Penggugat tersebut. Oleh karenanya, bersamaan dengan gugatan a quo Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas harta Penggugat (conservatoir beslaag) dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut.

## PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo agar berkenan untuk memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan Conservatoir Beslag terhadap aset Penggugat berupa Sebidang Tanah dan Bangunan Yang Berdiri Diatasnya Yang Terletak di Propinsi Jawa Barat Kecamatan Babakan Madang Kelurahan Babakan Madang Mahkota Putra-51 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 Luas 81 m2 atas nama Sweztin;

hal 8 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan upaya lelang yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kecamatan Babakan Madang Kelurahan Babakan Madang Mahkota Putra-51 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 Luas 81 m2 atas nama Sweztin adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan upaya lelang yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kecamatan Babakan Madang Kelurahan Babakan Madang Mahkota Pura-51 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 Luas 81 m2 atas nama Sweztin tidak sah;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp. 200.000.00,- (dua ratus juta rupiah) dengan perincian kerugian materiil Rp 100.000.000, - (seratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 100.000.000,- seratus juta rupiah);
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan a quo;
7. Menyatakan putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta/ uit voorbar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum lain maupun verzet;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

## SUBSIDAIR

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo memiliki pendapat lain, mohon untuk memberikan keputusan seadil-adilnya. (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa dari persidangan yang telah ditentukan, untuk kepentingan Penggugat hadir Kuasa Hukumnya;

Untuk kepentingan Tergugat hadir kuasa hukumnya Faqihudin, SH., advocate, pengacara pada Law Office Faqihudin, SH. & Associates, alamat : Margonda Residence Tower V Lt. 11 No. 1139 Ji. Margonda Raya - Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 012/SK-PT.BPR NP/VII/2620 tanggal 10 Juli 2020;

Untuk kepentingan Turut Tergugat hadir Sodi Haryatiningsih berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor SKU/38/MK.6/WKN.08/2020 tanggal 15 Juli 2020;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Eko Julianto, SH., MM.,MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Depok sebagai Mediator;

hal 9 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Oktober 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut, oleh kuasa Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 26 November 2020 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

I. Dalam Eksepsi.

A. Gugatan keliru dan rancu.

Bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, gugatan Penggugat menguraikan tentang tidak sahnya proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat, padahal proses lelang yang ada dan ketentuannya telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dalam suatu perjanjian yakni : Perjanjian Kredit No. 201850050090 yang akan hal itu Perjanjian Kredit ini menjadi hukum bagi Penggugat dan Tergugat, sehingga dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat, maka gugatan menjadi keliru yang seharusnya gugatan wanprestasi.

B. Bahwa Gugatan Salah Wilayah Hukum.

Bahwa dengan Gugatan Penggugat yang menggunakan Pola Gugatan Perbuatan Melawan Hukum maka jelas Penggugat melepaskan diri dari Perjanjian Kredit, sehingga permasalahan kredit atau hubungan hukum hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat dalam acara perdata berlakulah asas Actor Seguitor Forum Rei tanpa hak opsi. Dimana Kompetensi relatif dalam hal ini hanya berlaku bagi jenis sengketa hutang piutang dimana ada tiga kedudukan yakni pihak debitor, debitor pokok dan penjamin. Dalam hal ini meskipun Tergugat terdiri dari beberapa orang serta tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri yang berlainan maka sudah seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal Penjamin (guarantor). Bahwa oleh karena dalam hubungan hukum tersebut yang menjadi Penjamin adalah Sdri. Sweztin atau Penggugat selaku pemilik atas obyek jaminan kredit yang jelas berdomisili di Tangerang Selatan, maka seharusnya gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang.

C. Gugatan kurang pihak.

hal 10 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

B.1. Rubenhard Alfrend Setiono, SH, MKn., selaku PPAT yang menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 176/2018 tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Bahwa Penggugat merupakan Debitur yang telah meminjam dana kepada PT. BPR Naribi Perkasa / Tergugat, dan akan kredit Tersebut sepakat menggunakan asset debitur berupa SHM No. 329 an. Sweztin yang terletak di sentul Bogor, dan akan pinjaman tersebut, Penggugat menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Rubenhard Alfrend Setiono, SH., Mikn selaku PPAT di Kabupaten Bogor. Bahwa oleh karena salah satu poin Petitur maupun posita gugatan menyangkut keberatannya Penggugat atas proses lelang yang diajukan oleh Tergugat kepada KPKNL Bogor, padahal proses lelang berdasarkan dan tertuang dalam APHT tersebut, maka sudah seharusnya Rubenhard Alfrend Setiono, SH., MKn., yang telah mengambil bagian dengan menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus turut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, dan oleh karena tidak ditariknya Rubenhard Alfrend Setiono, SH., MKn oleh Penggugat dalam perkara ini, maka terang gugatan Penggugat kurang Pihak

B.2. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tidak ditarik sebagai pihak, padahal ia telah mengambil bagian dengan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai dasar dapat dilakukannya lelang. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.176/2018 yang diterbitkan oleh Rubenhard Alfrend Setiono, SH., MKn tersebut, kemudian dilakukan registrasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1490/2018 dimana SHT tersebut telah jelas dan terang ber irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" maka berdasarkan SHT inilah terdapat kewenangan bagi bank untuk mengajukan permohonan Eksekusi lelang jaminan ke KPKNL dan kewenangan bagi KPKNL / Pejabat Lelang terkait untuk melaksanakan Eksekusi jaminan dimaksud (lelang) sebagaimana amanat UU No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Bahwa oleh karena dalam Petitur maupun posita gugatan salah satunya memohon agar dinyatakan perbuatan melawan hukum atas Proses Lelang, sementara ia Penggugat telah menandatangani APHT dan kemudian ditingkatkan menjadi SHT oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang menjadi dasar dapat

hal 11 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

### 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)



dilaksanakannya eksekusi jaminan / lelang, namun didalam gugatan Penggugat tidak menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai pihak dalam perkara ini, maka jelas gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak.

**II. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang Penggugat uraikan didalam gugatan, terkecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa Penggugat pada April 2018 mengajukan permohonan kredit kepada Tergugat / PT. BPR Naribi Perkasa, dengan nilai permohonan sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan peruntukan sebagaimana pengajuan akan Penggugat gunakan sebagai modal kerja property (menyelesaikan kontrakan), yang kemudian dilakukan survey dan wawancara dengan calon debitur pada 25 April 2019 oleh Tergugat I. Bahwa dengan semangat membantu Penggugat yang sedang berusaha dalam pengembangan property, maka diputuskan oleh Tergugat dengan bersedia memberikan kredit kepada Penggugat dalam lembar surat Persetujuan Kredit dengan skema kredit sebagai berikut antara lain :
  - Kredit disetujui sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)
  - Kredit tersebut dipergunakan sebagaimana permohonan – yakni pengembangan usaha property (kontrakan).
  - Tenor kredit selama 12 bulan.
  - Selama masa kredit debitur hanya bayar bunga, sementara untuk pokok dibayarkan pada diakhir masa kredit berikut kewajiban lainnya (jika ada).
  - Oleh karena sumber pembayaran dari kontrakan, maka selama pembangunan kurang lebih tiga bulan Tergugat selaku kreditur membuat keputusan yang telah disetujui Penggugat untuk ditahan setoran bunga 3 (tiga) bulan dari dana pencairan, sehingga dalam tahap penyelesaian selama 3 (tiga) bulan kedepan Penggugat tidak terbebani angsuran bunga, dan dalam 3 (tiga) bulan kedepan sudah mulai terisi sebagai sumber pembayaran angsuran kepada Tergugat.
3. Bahwa kemudian Penggugat menjadi debitur Tergugat sebagaimana Perjanjian Kredit No. 201850050090 tanggal 04 Mei 2018, dimana perjanjian kredit tersebut mengatur mengenai ketentuan antara lain :
  - Plafon kredit sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)
  - Tenor kredit selama 12 bulan (1 tahun), sehingga jatuh tempo pada 04 Mei 2019.

*hal 12 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk*



- Jenis kredit “Pinjaman Pokok Tetap” yang mengandung pengertian : selama masa kredit Debitur hanya membayar bunga saja dan pada saat jatuh tempo, Debitur harus mengembalikan pinjaman pokok dan tunggakan bunga, denda, biaya-biaya (jika ada).
- 4. Bahwa pembayaran yang dimaksudkan oleh Penggugat merupakan dana yang memang dicadangkan 3 bulan angsuran yang diambil dari dana pencairan kredit yakni : Juni, Juli dan Agustus, setelahnya Penggugat tidak lagi membayar dari September 2018 sampai dengan Januari 2019 dan baru membayar kembali 4 angsuran pada 25 Februari 2019, sehingga dapat dimaknai bahwa pembayaran yang murni dilakukan oleh Penggugat adalah satu kali untuk setoran Februari 2019 sehingga dapat dimaknai bahwa pembayaran yang murni dilakukan oleh penggugat adalah satu kali untuk setoran Februari 2019 dan sampai sekarang Penggugat tidak lagi membayar;
- 5. Bahwa kredit Penggugat telah jatuh tempo pada Mei 2019 Penggugat tidak dapat mengembalikan dana kredit padahal Tergugat telah memberikan peringatan - peringatan I, II dan III serta Tergugat telah memberikan kesempatan, kemudahan-kemudahan baik memberikan waktu penyelesaian maupun opsi untuk restrukturisasi, namun Tergugat tetap mengabaikan tanggungjawabnya.
- 6. Bahwa oleh karena tidak kunjung terselesaikan dan Penggugat tidak lagi membayar sejak Februari 2019, maka dengan kewenangan yang ada sebagai kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan, Tergugat mengajukan proses lelang melalui Turut Tergugat dengan memenuhi segala syarat formil maupun materil sebagaimana yang ditentukan dalam Permenkeu tentang lelang.
- 7. Bahwa oleh karena telah memenuhi syarat formil maupun materinya, maka KPKNL Bogor / Turut Tergugat menerbitkan surat Penetapan Tanggal dan Pelaksanaan lelang, yang didalamnya juga mewajibkan kepada Tergugat untuk memasang iklan lelang pada surat kabar ditanggal yang ditentukan. Sehingga apa yang ditempuh oleh Tergugat I telah sah dan tidak berdasar untuk dihentikan.
- 8. Bahwa adanya peristiwa gempa di Palu menurut Tergugat tidaklah beralasan hukum, karena :
  - 8.1 Bahwa pembiayaan / kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat peruntukannya untuk proyek property di Ciputat – Tangerang Selatan, dan Tergugat tidak pernah mengetahui,

hal 13 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mensurvey atau menganalisa tentang usaha Penggugat selebihnya, kalau pada saat pengajuan kredit Penggugat menyampaikan sumber pembayarannya merupakan usahanya di Palu Sulawesi (itu pun kalau benar ada) sudah pasti Tergugat akan menolak permohonan karena memang bukan jangkauan Tergugat apalagi Tergugat hanya Bank Perkreditan Rakyat.

8.2 Bahwa apabila dikaitkan dengan gempa Palu yang terjadi pada September 2018 tergugat juga telah memberikan kesempatan berkali kali dan cukup, dimana Penggugat sendiri setelah lama peristiwa gempa tersebut dating dan membuat komitmen pembayaran namun tidak juga dilakukan.

9. Bahwa terhadap permohonan Penggugat untuk diletakkan sita jaminan atas objek jaminan kredit menurut Tergugat sangat tidak berdasar hukum dimana hal ini dikarena objek jaminan yang ada telah ada pemasangan Hak Tanggungan sebagaimana UU No. 4 tahun 1996, hal ini senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 394K/Pdt/1985 "Terhadap tanah yang telah dijamin/diagunkan kepada bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan (dahutu hipotik) tidak dapat diletakkan sita jaminan..(CB)"

Berdasarkan uraian tersebut diatas, oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

3. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
4. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bona).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan jawaban tanggal 26 November 2020 adalah sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

hal 14 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



## 2. Eksepsi Kompetensi Relatif

- a. Bahwa gugatan dalam perkara a quo khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat diajukan sehubungan dengan tindakan Turut Tergugat yang melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Babakan Madang, Cluster Taman Sentul City, Jl. Mahkota Putra No. 51 RT/RW 005/002 sesuai SHM No. 329 seluas 81 m2 yang tercatat atas nama Sweztin in casu Penggugat II.
- b. Berdasarkan pasal 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat. Namun penerapan asas tersebut tidaklah mutlak. Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya, Hukum Acara Perdata (hal. 192-202), setidaknya ada 7 patokan dalam menentukan kewenangan relatif pengadilan berdasarkan Pasal 118 HIR/ Pasal 142 RBg, diantaranya adalah Forum Rei Sitae (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa).
- c. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara a quo sebelum memeriksa pokok perkaranya.

## 3. Eksepsi Non Persona Standi in Judicio

- a. Bahwa Gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan person Turut Tergugat kurang tepat dan terdapat kekeliruan.
- b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (KPKNL Bogor) merupakan bagian dari institusi Negara dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat adalah Pemerintah Republik Indonesia.
- c. Bahwa perlu Turut Tergugat tegaskan, bahwa secara lengkap identitas Turut Tergugat yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor

hal 15 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan di atas, maka terhadap gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat dengan kurang lengkap dalam penyebutan instansi atasannya maka berakibat gugatan Para Penggugat yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Para Penggugat di dalam gugatannya khususnya terhadap Turut Tergugat adalah terkait tindakan Turut Tergugat selaku perantara lelang Hak Tanggungan atas objek lelang berupa sebidang tanah dan bangunan terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Babakan Madang, Cluster Taman Sentul City, Jl. Mahkota Putra No. 51 RT/RW 005/002 sesuai SHM No. 329 seluas 81 m2 yang tercatat atas nama Sweztin in casu Penggugat II. Selanjutnya disebut sebagai "Objek perkara a quo".
3. Bahwa pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) sehingga pelaksanaannya selain tunduk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 27/2016", juga tunduk pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ("UU No. 4/1996")
4. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara a quo oleh Turut Tergugat adalah merupakan akibat wanprestasi / cidera janji yang dilakukan oleh Penggugat 1 selaku debitur Tergugat.
5. Bahwa hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UU No. 4/1996: "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
6. Bahwa Turut Tergugat membantah dengan tegas dalil Para Penggugat baik pada posita maupun petitum gugatannya yang pada pokoknya menyatakan

hal 16 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

### 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)



bahwa Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan lelang atas objek perkara a quo.

7. Bahwa sesuai Risalah Lelang No. 741/32/2020 tanggal 22 April 2020, pelaksanaan lelang yang diperantarai oleh Turut Tergugat berdasarkan permohonan dari PT Bank Perkreditan Rakyat Naribi Perkasa in casu Tergugat melalui suratnya Nomor. 374/NP-KRD/02.20 tanggal 20 Februari 2020 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Permintaan Bantuan Penerbitan SKPT.
8. Bahwa permohonan lelang tersebut telah dilengkapi syarat-syarat lelang sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-2/KN/2017 tanggal 22 Februari 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, maka sesuai pasal 13 PMK 27/PMK.06/2016 yang menyatakan bahwa Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.
9. Bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai Peraturan Lelang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Jo. Tahun 1940 No.56, sebagaimana kemudian telah diubah dan ditambah adalah sah menurut Undang-undang dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini juga telah sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan." Dengan demikian, lelang yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak dapat dibatalkan karena telah sah secara hukum.
10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas terbukti dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa lelang atas objek perkara a quo adalah suatu perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena pada faktanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek perkara a quo adalah telah sesuai dan memenuhi prosedur ketentuan yang berlaku, oleh karenanya Risalah Lelang atas objek perkara a quo adalah sah dan benar serta sempurna mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga sudah sepatutnya dalil Para

hal 17 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk



Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan memutus perkara a quo.

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

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat,
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard),
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul. Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik tertulis tertanggal 03 Desember 2020;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertulis tertanggal 17 Desember 2020 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;

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

1. Fotokopi Surat Persetujuan Kredit Nomor 90/NP-SKP/KRD/0418 tertanggal 30 April 2018; yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Peringatan II dari Tergugat kepada Penggugat dengan nomor surat 404/np-TAG/11/18 tertanggal 26 Nopember 2018, yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat dari Penggugat kepada Tergugat perihal Permohonan Kebijakan pada Fasilitas Kredit tertanggal 17 Desember 2018 yang diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi Minute of meeting antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 15 Mei 2019, yang di beri tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Nomor: 114/NP-ADM/0519 tertanggal 16 Mei 2019 perihal Jawaban atas pengajuan Restrukturisasi yang di beri tanda P-5;
6. Fotokopi surat pemberitahuan penilaian atas agunan dengan nomor surat 208/NP-KRD/07/19 tertanggal 22 Juli 2019, yang diberi tanda P-6 ;

hal 18 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk





7. Fotokopi Surat tertanggal 09 Agustus 2019 perihal Permohonan Kebijakan pada Fasilitas Kredit, yang diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat nomor 246/NP-KRD/0919 tertanggal 09 September 2019 perihal Surat Pemberitahuan Penilaian atas Agunan, yang diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat dari Tergugat kepada Turut Tergugat perihal permohonan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan pelaksanaan Pasal 6 UU Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 dan Permintaan Bantuan Penerbitan SPKT dengan nomor surat 246/NP-KRD/0919 tertanggal 09 September 2019, yang di beri tanda P-9;
10. Fotokopi Surat dari Tergugat kepada Penggugat perihal pemberitahuan pendaftaran jaminan ke KPKNL Bogor dengan nomor surat 246/NP-KRD/0919 tertanggal 09 September 2019, yang di beri tanda P-10 ;
11. Fotokopi Surat Tergugat kepada Turut Tergugat perihal pemberitahuan nomor rekening PT.Bank Perkreditan Rakyat Naribi Perkasa untuk setoran hasil bersih lelang nomor surat 246/NP-KRD/0919 tertanggal 09 September 2019, yang di beri tanda P-11;
12. Fotokopi Surat dari Penggugat kepada Turut Tergugat perihal permohonan bantuan dan kebijakan tertanggal 18 September 2019, yang diberitanda P-12;
13. Fotokopi Surat pertemuan dengan Surat debitur antara Penggugat dari Tergugat tertanggal 19 Desember, yang di beri tanda P-13;
14. Fotokopi Surat dari Tergugat kepada Penggugat perihal surat pemberitahuan jadwal pelaksanaan lelang agunan dengan nomor surat 376/NP-KRD/0320 tertanggal 27 Maret 2020, yang di beri tanda P-14;
15. Fotokopi Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 01 April 2020 dengan perihal permohonan kebijakan dan / atau restrukturisasi kredit, yang diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat Tergugat kepada Penggugat dengan nomor surat 380/NP-KRD/0420 tertanggal 08 April 2020 perihal permohonan kebijakan dan / atau restrukturisasi kredit, yang diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat dari Penggugat kepada Tergugat 10 April 2020 perihal permohonan kebijakan dan / atau restrukturisasi kredit, yang di beri tanda P-17;
18. Fotokopi Surat Tergugat kepada Penggugat dengan nomor surat 089/NP-KRD/0420 tertanggal 14 April 2020 perihal kebijakan dan / atau restrukturisasi kredit, yang di beri tanda P-18;

hal 19 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotokopi Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 15 April 2020 perihal penegasan situasi KAHAR/FORCE MAJEUR dan permohonan kebijakan yang di beri tanda P-19;
20. Fotokopi Surat Tergugat kepada Penggugat dengan nomor surat 091/NP-KRD/0420 tertanggal 18 April 2020 perihal tanggapan surat saudara tertanggal 15 April 2020 yang di beri tanda P-20;
21. Fotokopi Surat dari Penggugat kepada Otoritas Jasa Keuangan tertanggal 20 April 2020 perihal pengaduan dan permohonan bantuan serta arahan yang ditembuskan juga kepada Tergugat yang di beri tanda P-21;
22. Fotokopi Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kecamatan Babakan Madang Kelurahan Babakan Madang Mahkota Putra-51 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 Luas 81 m2 atas nama Sweztin, yang diberi tanda P-22;
23. Fotokopi Salinan akta notaris Charles, SH., M.Kn, yang diberi tanda P-23;
24. Fotokopi Surat Penerimaan dan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.PURI AMERTHA SEJAHTERA tertanggal 23 Februari 2016. yang diberi tanda P-24;
25. Fotokopi Salinan akta notaris Mira Sri Rahayu, SH.,M.Kn, yang diberi tanda P-25;
26. Fotokopi Surat Keterangan Domisili Usaha PT.PURI AMERTHA SEJAHTERA dengan nomor 511.3/445/BTG/XII/2017 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Palu, Kecamatan Palu Timur, Kelurahan Besusu Tengah tertanggal 11 Desember 2017, yang diberi tanda P-26;
27. Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan satu pintu Kota Palu tertanggal 28 Desember 2017, yang diberi tanda P-27;
28. Fotokopi Izin gangguan dengan nomor 650-iG/0333/BP2T/III/2016 yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan dan Perizinan Kota Palu tertanggal 24 Maret 2016, yang diberi tanda P-28;
29. Fotokopi Surat Izin usaha perdagangan dengan nomor 03/19.2/01/0042/III/2016 yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan dan Perizinan Kota Palu tertanggal 24 Maret 2016 , yang diberi tanda P-29;
30. Fotokopi Buku rekening atas nama Tergugat pada Bank Mandiri, yang diberi tanda P-30;

hal 20 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Fotokopi Surat dari Penggugat kepada Tergugat tertanggal 18 Mei 2020 perihal permohonan Restrukturisasi/Relaksasi dan Penundaan Eksekusi Terhadap Jaminan Hutang Berupa Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri Diatasnya yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kecamatan Babakan Madang Kelurahan Babakan Madang Mahkota Putra-51 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 Luas 81 m2 atas nama Sweztin, yang diberi tanda P-31;
32. Fotokopi Surat dari Penggugat kepada Turut Tergugat tertanggal 18 Mei 2020 perihal Permohonan informasi Terhadap Proses / Progresifitas Eksekusi Jaminan Hutang Berupa sebidang tanah dan Bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kecamatan Babakan Madang Kelurahan Babakan Madang Mahkota Putra-51 sesuai dengan sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 Luas 81 M2 atas nama Sweztin, yang di beri tanda P-32;
33. Fotokopi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 45/POJK.03/2017 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit atau Pembiayaan Bank bagi Daerah Tertentu di Indonesia yang Terkena Bencana Alam, yang diberi tanda P-33;

Bahwa, Fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti P - 1, P - 3, P - 4, P - 5, P - 6, P - 7, P - 9, P - 10, P - 11, P - 12, P - 13, P - 15, P - 17, P - 19, P - 22, P - 23, P - 24, P - 25, P - 26, P - 27, P - 28, P - 29, P - 30, P - 31, P - 32 dan P - 33, tidak dapat dicocokkan dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

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

1. Fotokopi Surat Permohonan Kredit, yang diberi tanda T - 1;
2. Fotokopi Surat Persetujuan Kredit, yang diberi tanda T - 2A;
3. Fotokopi Surat Bukti Pengeluaran dari PT.Bank Perkreditan Rakyat Naribi Perkasa, yang diberi tanda T - 2B;
4. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3674061507140007 tanggal 05 -02-2018 atas nama KOMANG ANDI MURIA, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Catatan Sipil Kota Tangerang, yang diberi tanda T - 3;
5. Fotokopi Surat Pernyataan, yang diberi tanda T - 4;

hal 21 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

#### 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

6. Fotokopi sertifikat Hak Tanggungan No 7490/2018 , yang diberi tanda T– 5;
7. Fotokopi Kartu Angsuran, yang diberi tanda T – 6;
8. Fotokopi Surat Peringatan I, yang diberi tanda T – 7A;
9. Fotokopi Surat Peringatan II, yang diberi tanda T – 7B;
10. Fotokopi Surat Peringatan III, yang diberi tanda T – 7C;
11. Fotokopi Surat Risalah Lelang, yang diberi tanda T – 8;

Bahwa, Fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah tidak mengajukan bukti surat dan saksi;

Menimbang, bahwa bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyatakan cukup dengan bukti-buktinya, kemudian Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan di persidangan pada tanggal 5 Mei 2021 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan, hal mana materi Kesimpulan Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang keberadaannya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung telah terjadi segala hal ihwal yang telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, yang untuk mempersingkat putusan segala hal ihwal tersebut, cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 901 K/Sip/1974 tanggal 18 Pebruari 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut : *“bahwa apa yang diterangkan dalam berita acara itu dianggap benar, karena dibuat secara resmi ditandatangani oleh Hakim dan Panitera Pengganti yang bersangkutan”*;

Menimbang, bahwa para pihak berperkara pada akhirnya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan;

## TENTANG HUKUMNYA

### DALAM EKSEPSI

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

hal 22 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

#### 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

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya;

I. Dalam Eksepsi.

A. Gugatan keliru dan rancu.

Bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, gugatan Penggugat menguraikan tentang tidak sahnya proses lelang yang dilakukan oleh Tergugat melalui Turut Tergugat, padahal proses lelang yang ada dan ketentuannya telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dalam suatu perjanjian yakni : Perjanjian Kredit No. 201850050090 yang akan hal itu Perjanjian Kredit ini menjadi hukum bagi Penggugat dan Tergugat, sehingga dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat, maka gugatan menjadi keliru yang seharusnya gugatan wanprestasi.

B. Bahwa Gugatan Salah Wilayah Hukum.

Bahwa dengan Gugatan Penggugat yang menggunakan Pola Gugatan Perbuatan Melawan Hukum maka jelas Penggugat melepaskan diri dari Perjanjian Kredit, sehingga permasalahan kredit atau hubungan hukum hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat dalam acara perdata berlakulah asas Actor Seguitor Forum Rei tanpa hak opsi. Dimana Kompetensi relatif dalam hal ini hanya berlaku bagi jenis sengketa hutang piutang dimana ada tiga kedudukan yakni pihak debitor, debitor pokok dan penjamin. Dalam hal ini meskipun Tergugat terdiri dari beberapa orang serta tinggal diwilayah hukum Pengadilan Negeri yang berlainan maka sudah seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal Penjamin (guarantor). Bahwa oleh karena dalam hubungan hukum tersebut yang menjadi Penjamin adalah Sdri. Sweztin atau Penggugat selaku pemilik atas obyek jaminan kredit yang jelas berdomisili di Tangerang Selatan, maka seharusnya gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Tangerang.

C. Gugatan kurang pihak.

B.1. Rubenhard Alfrend Setiono, SH, MKn., selaku PPAT yang menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 176/2018 tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Bahwa Penggugat merupakan Debitur yang telah meminjam dana kepada PT. BPR Naribi Perkasa / Tergugat, dan akan kredit Tersebut sepakat menggunakan asset debitur berupa SHM No. 329 an. Sweztin yang terletak di sentul Bogor, dan akan pinjaman tersebut, Penggugat menandatangani Akta Pemberian Hak

hal 23 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan (APHT) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Rubenhard Alfrend Setiono, SH., Mkn selaku PPAT di Kabupaten Bogor. Bahwa oleh karena salah satu poin Petiturm maupun posita gugatan menyangkut keberatannya Penggugat atas proses lelang yang diajukan oleh Tergugat kepada KPKNL Bogor, padahal proses lelang berdasarkan dan tertuang dalam APHT tersebut, maka sudah seharusnya Rubenhard Alfrend Setiono, SH., MKn., yang telah mengambil bagian dengan menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus turut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, dan olehkarena tidak ditariknya Rubenhard Alfrend Setiono, SH., MKn oleh Penggugat dalam perkara ini, maka terang gugatan Penggugat kurang Pihak

B.2. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tidak ditarik sebagai pihak, padahal ia telah mengambil bagian dengan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai dasar dapat dilakukannya lelang. Bahwa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.176/2018 yang diterbitkan oleh Rubenhard Alfrend Setiono, SH., MKn tersebut, kemudian dilakukan registrasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 1490/2018 dimana SHT tersebut telah jelas dan terang ber irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" maka berdasarkan SHT inilah terdapat kewenangan bagi bank untuk mengajukan permohonan Eksekusi lelang jaminan ke KPKNL dan kewenangan bagi KPKNL / Pejabat Lelang terkait untuk melaksanakan Eksekusi jaminan dimaksud (lelang) sebagaimana amanat UU No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Bahwa oleh karena dalam Petitum maupun posita gugatan salah satunya memohon agar dinyatakan perbuatan melawan hukum atas Proses Lelang, sementara ia Penggugat telah menandatangani APHT dan kemudian ditingkatkan menjadi SHT oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang menjadi dasar dapat dilaksanakannya eksekusi jaminan / lelang, namun didalam gugatan Penggugat tidak menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai pihak dalam perkara ini, maka jelas gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak.

Menimbang, bahwa atas materi gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat , mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI :

hal 24 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Kompetensi Relatif
  - a. Bahwa gugatan dalam perkara a quo khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat diajukan sehubungan dengan tindakan Turut Tergugat yang melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Kelurahan Babakan Madang, Cluster Taman Sentul City, Jl. Mahkota Putra No. 51 RT/RW 005/002 sesuai SHM No. 329 seluas 81 m2 yang tercatat atas nama Sweztin in casu Penggugat II.
  - b. Berdasarkan pasal 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat. Namun penerapan asas tersebut tidaklah mutlak. Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya, Hukum Acara Perdata (hal. 192-202), setidaknya ada 7 patokan dalam menentukan kewenangan relatif pengadilan berdasarkan Pasal 118 HIR/ Pasal 142 RBg, diantaranya adalah Forum Rei Sitae (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa).
  - c. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara a quo sebelum memeriksa pokok perkaranya.
3. Eksepsi Non Persona Standi in Judicio
  - a. Bahwa Gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan persoon Turut Tergugat kurang tepat dan terdapat kekeliruan.
  - b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (KPKNL Bogor) merupakan bagian dari institusi Negara dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat adalah Pemerintah Republik Indonesia.
  - c. Bahwa perlu Turut Tergugat tegaskan, bahwa secara lengkap identitas Turut Tergugat yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian

hal 25 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

#### 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)



Kuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara  
cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat cq.  
Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor

- d. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan di atas, maka terhadap gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat dengan kurang lengkap dalam penyebutan instansi atasannya maka berakibat gugatan Para Penggugat yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat perlu kiranya Majelis Hakim uraikan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang bahwa eksepsi diartikan sebagai suatu tangkisan atau sanggahan yang tidak menyangkut pokok perkara. Eksepsi disusun dan diajukan berdasarkan isi gugatan yang dibuat penggugat dengan cara mencari kelemahan-kelemahan ataupun hal lain diluar gugatan yang dapat menjadi alasan gugatan tidak diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa eksepsi ini merupakan hak dari Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat berdasarkan isi gugatan yang dibuat Penggugat akan tetapi tidak menyangkut pokok perkara dengan maksud untuk menghindari gugatan dan agar hakim memutuskan gugatan tidak dapat diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian suatu tangkisan atau bantahan atau eksepsi ini diajukan oleh pihak yang berkepentingan langsung dengan isi gugatan yang dibuat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat dan tanggapan yang dikemukakan oleh Penggugat terhadap eksepsi tersebut, maka Majelis berpendirian sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat mengenai Gugatan keliru dan rancu karena gugatan Penggugat seharusnya gugatan wanprestasi, Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa yang menjadi permasalahan sebagaimana dalil gugatan Penggugat adalah persoalan antara Penggugat dan Tergugat yang timbul disebabkan dari suatu perjanjian kredit antara Penggugat selaku debitur

hal 26 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat selaku kreditur, lalu akibat dari Penggugat dianggap lalai, pihak Tergugat selaku kreditur mengajukan permohonan lelang atas obyek hak tanggungan kepada Turut Tergugat, oleh karenanya untuk menilai pengajuan permohonan lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan asas kesusilaan maupun asas kepatutan dalam masyarakat yang dapat menimbulkan kerugian kepada Penggugat, maka senyatanya diajukan gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga terhadap eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat mengenai Bahwa Gugatan Salah Wilayah Hukum dan Kompetensi Relatif, Majelis Hakim telah memutuskannya dalam putusan sela yang pada pokoknya menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat mengenai Gugatan kurang pihak karena Rubenhard Alfrend Setiono, SH, MKn., selaku PPAT yang menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 176/2018 tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tidak ditarik sebagai pihak, padahal ia telah mengambil bagian dengan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai dasar dapat dilakukannya lelang, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

- Bahwa dikaji dari perspektif dan optik peradilan Indonesia dengan tolak ukur berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 pada pokoknya ada menggariskan: "Adalah hak dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara;
- Bahwa dikaji dari aspek teoritik, maka kiranya pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut telah sesuai dengan teori hukum acara perdata tentang asas "*legitima persona standi in judicio*". Maknanya, siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa dalam hubungan ini jika penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya mempertahankan haknya, maka hal itu merupakan wewenangnyanya, serta kenyataan itu tidak menjadikan gugatan kurang pihak;
- Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Rubenhard Alfrend Setiono, SH, MKn., selaku PPAT yang menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 176/2018 tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini dan Kantor

hal 27 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Bogor tidak ditarik sebagai pihak, padahal ia telah mengambil bagian dengan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai dasar dapat dilakukannya lelang dalam perkara a quo, tidaklah menjadikan gugatan menjadi kurang pihak, karena selain merupakan haknya penggugat menentukan siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak dalam mengajukan gugatannya, juga permasalahan dalam perkara ini adalah berkaitan dengan pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat mengenai Eksepsi Non Persona Standi in Judicio Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (KPKNL Bogor) merupakan bagian dari institusi Negara dimana salah satu instansi atasan dari Turut Tergugat adalah Pemerintah Republik Indonesia. Sehingga perlu Turut Tergugat tegaskan, bahwa secara lengkap identitas Turut Tergugat yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa gugatan harus ditujukan secara langsung kepada orang, lembaga atau instansi yang secara feitelijk melakukan hubungan hukum atau melakukan kesalahan (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294/K/Sip/1971 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1072/K/Sip/1982), tidak perlu dikaitkan kemana-mana karena sebagai instansi, sudah pasti dia akan melaporkan gugatan tersebut kepada instansi atasannya dan lagi pula hal tersebut merupakan urusan intern instansi yang bersangkutan, dengan demikian eksepsi tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat karena tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Jawaban/ bantahan dari Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

hal 28 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak disangkal dan telah dibenarkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga dalil-dalil tersebut telah menjadi tetap dan tidak perlu untuk dibuktikan lagi kebenarannya, yaitu:

- Penggugat adalah nasabah / debitur dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Naribi Perkasa yang beralamat di Graha Depok Mas Blok A/12, Jalan Arief Rahman Hakim No 03 Kota Depok;
- Bahwa Penggugat memperoleh fasilitas pinjaman sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa terhadap pinjaman tersebut Penggugat telah menyerahkan agunan berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kecamatan Babakan Madang Kelurahan Babakan Madang Mahkota Putra-51 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 Luas 81 m2 atas nama Sweztin;
- Bahwa dengan berjalannya waktu Penggugat mengalami keterlambatan dalam memenuhi kewajibannya membayar pinjaman setiap bulan;
- Bahwa atas keterlambatan tersebut Tergugat telah menerbitkan surat Surat Peringatan I, II dan III (Bukti T – 7A, T – 7B, T – 7C) ;
- Bahwa Penggugat telah mendapat surat pemberitahuan lelang;

Bahwa dalam perkara ini, yang menjadi pokok permasalahan sebagaimana dalil gugatan Penggugat adalah bahwa terkait dengan upaya pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, apakah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan hal tersebut bertentangan dengan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo. Pasal 1365 KUHPdata?;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat telah menyangkalnya, sebagaimana dalam dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karenanya perlu dibuktikan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat (KPKNL)?;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dibantah kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka menurut hukum acara yang berlaku pihak Penggugat dibebani untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya tersebut dengan segala upaya pembuktian yang ada padanya;

hal 29 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yang selengkapnya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat (KPKNL), terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang Perjanjian Kredit yang menjadi dasar adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam dalil Penggugat maupun Tergugat diakui bahwa Penggugat telah mendapat kredit dari Tergugat berupa modal usaha developer rumah dan finishing kontrakan rumah sebesar pokok Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Surat Persetujuan Kredit Nomor 90/NP-SKP/KRD/0418 tertanggal 30 April 2018 (Bukti P – 1 dan Bukti T – 2A);

Menimbang, bahwa untuk menjamin pelunasan kredit, Penggugat telah menyerahkan bidang tanah (obyek sengketa) sebagai agunan dengan bukti kepemilikan yaitu Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Propinsi Jawa Barat Kecamatan Babakan Madang Kelurahan Babakan Madang Mahkota Putra-51 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 Luas 81 m2 atas nama Sweztin ( Bukti P – 22);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu Sebab yang halal, artinya tidak terlarang

Menimbang, bahwa terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Tergugat sebagai pihak pemberi kredit dan Penggugat sebagai pihak penerima kredit, dihubungkan dengan syarat-syarat perjanjian tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian kredit tersebut telah memenuhi syarat, sehingga merupakan suatu perjanjian yang sah dan mengikat kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai agunan kredit, obyek sengketa di atas telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk kepentingan Tergugat dan atas pengikatan

*hal 30 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yaitu sertifikat Hak Tanggungan No 7490/2018 (Bukti T – 5);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pelaksanaan perjanjian kredit tersebut, sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam dalil surat gugatannya, Penggugat yang merupakan debitur, tidak memenuhi kewajibannya mengangsur pinjaman kepada Tergugat secara tepat waktu sebagaimana disepakati dalam perjanjian kredit (cedera janji/ wanprestasi) sehingga pembayaran kredit Penggugat kepada Tergugat telah jatuh tempo pada bulan Mei 2019 Penggugat tidak dapat mengembalikan dana kredit;

Menimbang, bahwa atas tertunggaknya kredit Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan surat peringatan sebagaimana tertuang dalam surat peringatan-surat peringatan, yaitu

1. Surat Peringatan I tanggal 18 Oktober 2018 (Bukti T – 7A);
2. Surat Peringatan II tanggal 26 Nopember 2018 (Bukti T – 7B);
3. Surat Peringatan III tanggal 10 Desember 2018 (Bukti T – 7C);

Menimbang, bahwa Tergugat juga telah memberikan kesempatan waktu penyelesaian pelunasan hutang, namun Tergugat tetap mengabaikan tanggungjawabnya (bukti P – 9);

Menimbang bahwa kemudian Tergugat menempuh upaya penyelesaian kredit melalui lelang eksekusi hak tanggungan dengan mengajukan permohonan lelang agunan kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan proses lelang melalui Turut Tergugat dengan memenuhi segala syarat formil maupun materil sebagaimana yang ditentukan dalam Permenkeu tentang lelang ( Bukti T – 8);

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), secara tegas menyatakan bahwa: *“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor:7/2/PBI/2005 tahun 2005 pasal 34 ayat (2) dinyatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

- Terjadi tunggakan pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun aktiva produktif belum jatuh tempo;

hal 31 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak diterimanya, pembayaran pokok dan atau bunga, dan atau tagihan lainnya, pada saat aktiva produktif jatuh tempo atau;
- Tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi;

Bahwa dinyatakan wanprestasi apabila terbukti bahwa dalam jangka, waktu 90 (sembilan puluh) hari lebih ternyata, tidak memenuhi pembayaran tunggakan pokok, bunga, dan denda keterlambatan walaupun aktiva produktif belum jatuh tempo;

Menimbang, bahwa dari peraturan perundangan tersebut, telah jelas bahwa oleh karena Penggugat telah cidera janji yaitu tidak memenuhi kewajibannya melunasi kredit sesuai batas waktu yang ditentukan, walaupun telah disampaikan 3 (tiga) kali surat peringatan, maka Tergugat sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, hingga Tergugat selaku kreditur mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat selaku instansi yang berwenang melakukan lelang, dan Turut Tergugat menerbitkan surat penetapan hari dan tanggal lelang yang kemudian juga diberitahukan kepada Tergugat melalui surat;

Menimbang, bahwa penjualan lelang terhadap obyek hak tanggungan ini juga telah disepakati di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mendasari terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan yaitu pada pasal 2 butir 4 yang menyatakan bahwa: *"Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas oleh pihak Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk*
- f. melunasi utang debitor tersebut di atas, dan;*

hal 32 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

#### 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

*g. Melakukan hal-hal yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan tugas tersebut;*

Menimbang, bahwa oleh karena itu Tergugat selaku kreditur berdasarkan pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dan juga berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) telah diberi hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan gempa dan tsunami di Palu mengakibatkan usaha pokok Penggugat menjadi hancur sehingga usaha tersebut tidak dapat berjalan seperti biasanya yang pada akhirnya mengakibatkan Penggugat tidak lagi dapat membayarkan kewajiban hutangnya kepada Tergugat tersebut, menurut Majelis tidak beralasan oleh karena sebagaimana disebutkan dalam surat persetujuan Kredit bahwa kredit dimaksud ditujukan untuk modal usaha developer rumah dan finishing kontrakan rumah (Bukti P – 1 dan Bukti T – 2) dan sama sekali tidak ada kaitannya dengan Force Majeur atau keadaan darurat yang terjadi di Palu yang diakibatkan Tsunami, maka oleh karena itu menurut Majelis, alasan Penggugat untuk menuntut Restrukturisasi hutang Penggugat tidaklah beralasan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat menolak melakukan langkah-langkah restrukturisasi sebagai langkah untuk menyelesaikan persoalan Penggugat dan Tergugat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset bank Umum pasal 52, bank hanya dapat melakukan restrukturisasi kredit terhadap debitur yang memenuhi kriteria : debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit dan debitur masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian yang dilakukan Tergugat, ternyata Penggugat sudah tidak memiliki prospek usaha yang baik, bahkan tidak pernah menunjukkan itikad baik (kooperatif) untuk menyelesaikan kewajibannya, dimana keadaan ini dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan Pertama sampai dengan Surat Peringatan Ketiga, oleh karenanya kredit Penggugat tidak memenuhi syarat untuk direstrukturisasi, dan dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

hal 33 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

#### 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

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas, Majelis berkesimpulan permohonan lelang dari Tergugat kepada Turut Tergugat, telah mengikuti langkah-langkah yang sudah diamanatkan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa tentang perbuatan melawan hukum telah diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
2. Adanya kerugian yang timbul pada diri Penggugat;
3. Adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
4. Adanya hubungan kausalitet atau sebab akibat antara hubungan pihak Penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat

Menimbang, bahwa kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana Yurisprudensi HR sejak tahun 1919 (Arrest Lindebauw Chohen tanggal 31 Januari 1919) yang telah menjadi Yurisprudensi tetap MARI dan menjadi doktrin ilmu hukum di Indonesia, sehingga pengertian perbuatan melawan hukum diartikan secara luas, terdiri dari 4 (empat) kategori perbuatan yaitu

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebelumnya, dimana persoalan antara Penggugat dan Tergugat timbul disebabkan dari suatu perjanjian kredit yang telah disepakati oleh Penggugat selaku debitur dan Tergugat selaku kreditur, lalu akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat selaku debitur sebagaimana telah terurai diatas, pihak Tergugat selaku kreditur mengajukan permohonan lelang atas obyek hak tanggungan kepada Turut Tergugat melalui prosedur yang sah dan benar menurut hukum, oleh karenanya Majelis menilai pengajuan permohonan lelang tersebut telah dilaksanakan sesuai prosedur dan tidak bertentangan dengan asas kesusilaan maupun asas kepatutan dalam masyarakat yang dapat menimbulkan kerugian kepada Penggugat, karena senyatanya pihak Penggugat selaku debitur telah sepakat atas isi dari perjanjian kredit yang dibuat dengan pihak Tergugat, sehingga dalam perkara ini Majelis berpendapat Tergugat dan Turut Tergugat tidak melanggar hak siapapun, maka dengan demikian menurut Majelis Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

hal 34 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk

#### 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

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, mengenai petitum gugatan Penggugat angka 3, 4, 5, 6, 7 dan 8 tersebut sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini Majelis Hakim tidak melakukan sita jaminan terhadap objek sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di propinsi Jawa Barat Kecamatan Babakan Madang Kelurahan Babakan Madang Mahkota Putra-51 sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 329 Luas 81 m2 atas nama Sweztin, sehingga menurut hemat Majelis terhadap petitum ke-2 harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 2 sampai dengan 8 ditolak, maka terhadap petitum angka 1 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR, Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sejumlah Rp 795.000,00 (Tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari Senin, tanggal 7 Juni 2021, oleh kami Nur Ervianti Meliala. SH.,M.Kn., selaku Ketua Majelis, Ramon Wahyudi, SH,MH., dan Andi Imran Makulau, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana di ucapkan pada hari Senin, tanggal 14 Juni 2021 oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan dibantu oleh Ermin Jamilah,SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa di hadir Turut Tergugat.

hal 35 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk



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

Hakim Anggota Majelis

Hakim Ketua Majelis

Ramon Wahyudi, SH, MH.

Nur Ervianti Meliala. SH., M.Kn.

Andi Imran Makulau, SH.,MH.

Panitera Pengganti

Ermin Jamilah,SH.

**Biaya-Biaya :**

- Biaya Pendaftaran .....	Rp. 30.000,00
- Biaya Proses Perkara.....	Rp. 75.000,00
- Penggandaan .....	Rp. 35.000,00
- Biaya Panggilan .....	Rp.615.000,00
- PNBP .....	Rp. 20.000,00
- Biaya Materai .....	Rp. 10.000,00
- <u>Biaya Redaksi .....</u>	<u>Rp. 10.000,00 +</u>
Jumlah .....	Rp 795.000,00(Tujuh ratus Sembilan puluh lima ribu rupiah).

hal 36 dari 36 Putusan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN.Dpk