



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**CECEP MUDAKIR AMIN**, bertempat tinggal di Jl. Suparmin No. 33 RT.002/RW.005, Pajajaran, Cicendo, Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ir. Irfan Disnizar, S.H., dan-kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum di Kantor Advokat Irfan Disnizar Dan Rekan yang beralamat di Jalan Sumbawa No. 44, Kota Bandung 40113, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor 01.15/SK.AIDR/VII/2024 tertanggal 03 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

lawan

1. **DEDEN IMAN MULYADIN**, bertempat tinggal di Jalan Perum Sukasenang, A 4, RT. 1, RW 6, Kelurahan Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk cq Bank Negara Indonesia Kantor Cabang Utama Garut (BNI KCU Garut)**, berkedudukan di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 57, Garut, Jawa Barat, yang diwakili Roy Wahyu Maulana dalam jabatannya selaku Pemimpin Kantor Wilayah 04 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wisnu Utomo, dan-kawan-kawan, selaku pegawai PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya**, berkedudukan di Jl. Ir. H. Juanda Nomor 19, Tasikmalaya, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa

Hal 1 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Aloysius Yanis Dhaniarto, dan-kawan-kawan  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-413/MK.1/2024  
tanggal 30 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

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

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan para pihak;

## 2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 10 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut pada tanggal 10 Juli 2024 dengan nomor register 16/Pdt.G/2024/PN Grt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah dan bangunan yang telah bersertifikat Hak Milik yaitu:

- a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 427, luas tanah 172 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok A, No. 5 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
- b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 464, luas tanah 104 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B No. 11, (Blok Paninggalan), RT. 001, RW. 006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
- c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 463, luas tanah 108 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B , No. 11 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.

2. Bahwa Penggugat mempunyai saudara kandung yang bernama Deden Iman Mulyadin (TERGUGAT I) dalam pekerjaannya sehari-hari TERGUGAT I

Hal 2 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki usaha Industri Pembuatan Pakan Sapi. Pada pertengahan tahun 2020 saat masa Pandemi Covid-19, guna menunjang kegiatan usahanya TERGUGAT I melakukan peminjaman modal kerja untuk Peminjaman Kredit Usaha Rakyat Kecil di Bank TERGUGAT II. Bahwa menurut keterangan TERGUGAT I adapun tambahan modal kerja yang dibutuhkan TERGUGAT I untuk usaha Industri Pembuatan Pakan Sapi mencapai sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta Rupiah).

3. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2020, antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyetujui Perjanjian Kredit sebagaimana diatur di dalam Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor 070/GRT/PK-KMK KUR/2020 yang nilai pinjaman kredit sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), namun menurut Keterangan TERGUGAT I ternyata ada pinjaman modal tambahan yaitu senilai Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah),- yang mana dari Perjanjian Kredit tambahan tersebut ternyata objek jaminan Hak Tanggungan yang diminta oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT ada 3 objek tanah dan bangunan milik PENGUGAT berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 427, 464, 463. Namun adapun dari modal pinjaman tersebut PENGUGAT tidak mendapatkan dokumen-dokumen salinan persetujuan seperti Perjanjian Penanggungan (Akta Borgtoch), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (APHT) sehingga belum sepenuhnya disetujui oleh PENGUGAT.
4. Bahwa yang menjadi permasalahan dalam proses pelaksanaan perjanjian Kredit oleh pihak TERGUGAT I sebagai Debitor dan Bank sebagai Kreditor, ketika TERGUGAT I meminta jaminan tambahan berupa aset tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 427, 464, 463, adapun PENGUGAT memberikan Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama PENGUGAT atas dasar kepercayaan dan hanya untuk meminjam saja, namun ke-3 Sertifikat Hak Milik tersebut sama sekali tidak pernah PENGUGAT memperjualbelikan atau mengalihkan hak kepemilikan menjadi milik TERGUGAT I. Bahwa di dalam melakukan perbuatan hukum meminjam Sertifikat Hak Milik atas nama PENGUGAT tidak ada Perjanjian Penanggungan atau Akta *Borgtocht* yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT,

Hal 3 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga jelas dan nyata PENGGUGAT bukan sebagai penanggung atas utang pinjaman Kredit TERGUGAT I.

5. Bahwa setelah diketahui Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT yang masih atas nama Cecep Mudakir Amin (PENGGUGAT) sendiri, telah dijadikan jaminan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Pokok yaitu Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor 070/GRT/PK-KMK KUR/2020 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang mana jelas tindakan dan perbuatan hukum tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak beritikad baik karena PENGGUGAT bukan sebagai pihak Debitor dan Bukan Sebagai Pihak Penanggung (pihak ketiga) yang menanggung utang TERGUGAT I dengan jaminan menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor 427, 464, 463, milik PENGGUGAT. Selain itu tidak ada sama sekali Perjanjian Penanggungan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang mendasari penyerahan harta kepemilikan Aset tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sebagai pihak ketiga untuk dijadikan jaminan utang terhadap TERGUGAT I sebagai debitor.
6. Bahwa yang menjadi objek jaminan dalam proses pinjaman fasilitas kredit usaha rakyat kecil antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II yakni sebagai berikut:

No.	Jaminan	Bukti Kepemilikan	Jenis Pengikatan	Nilai Pengikatan
1.	Persediaan barang berupa kacang tanah dan hasil olahannya yang terletak di Kp. Perum Sukasenang Blok B No. 11 dan 12 RT. 001/RW.006 Kelurahan/Ds. Pamekarsari Kec. Banyuresmi	<b>Jaminan kebendaan</b> dari TERGUGAT I (Deden Iman Mulyadin) sebagai Debitor	Akta Fidusia	Rp.353, 450,000

Hal 4 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Kabupaten Garut. <b>(Jaminan Pokok)</b>			
2.	3 bidang tanah dan bangunan pabrik dan gudang yang terletak di Blok A. No. 15 Panningalan Kel/Ds. Pamerkasari Kec. Bayuresmi Kab. Garut. <b>(Jaminan Tambahan)</b>	Jaminan Perorangan (Akta Borg tidak Pernah atau tidak ditandatangani Penggugat) Ketiga SHM Nomor 427, 464, 463 atas nama Cecep	Hak Tanggungan	Rp. 551.381.500,-

Bahwa PENGGUGAT mempercayai TERGUGAT I akan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Asli Nomor 427, 464, dan 463 yang menurut TERGUGAT I hanya untuk formalitas dalam proses peminjaman fasilitas kredit melihat dalam perjanjian kredit hanya sebagai jaminan tambahan, dan PENGGUGAT tidak mengetahui jika peminjaman sertipikat Hak Milik tersebut itu ternyata untuk dijual atau dilelang diahlikan ke pihak lain, Jika TERGUGAT I sebagai Debitor, cidera janji atau tidak sanggup membayar utang tersebut.

Bahwa seharusnya secara prosedural TERGUGAT II menyampaikan informasi terkait dengan jaminan tambahan dari PENGGUGAT dan dibuatkan suatu Perjanjian berupa Akta Penanggungan (*borgtocht*) yang dibuat dihadapan Notaris yang berwenang, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Objek tanah dan bangunan Milik PENGGUGAT menjadi objek jaminan tambahan apabila sewaktu-waktu TERGUGAT I cidera Janji, maka objek jaminan tambahan milik PENGGUGAT tersebut dapat dieksekusi, jika itu termuat dalam suatu Perjanjian Penanggungan dan diketahui oleh PENGGUGAT tentunya akan MENOLAK peminjaman Sertipikat Hak Milik Nomor 427, 464, dan 463, yang sepenuhnya merupakan harta pribadi PENGGUGAT.

Hal 5 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa secara hukum semestinya tanpa Akta Borgtocht, TERGUGAT II selaku Kreditor Bank tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk membebaskan hak tanggungan dan tentu PENGUGAT akan MENOLAK jika objek tanah dan bangunan yang dipinjam Sertipikat Hak Milik kepada TERGUGAT I, sebagai objek yang akan dieksekusi apabila TERGUGAT I Cidera Janji.

7. Bahwa PENGUGAT mendapatkan informasi bahwa TERGUGAT I dinyatakan oleh TERGUGAT II telah melakukan perbuatan Cidera Janji atas Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor 070/GRT/PK-KMK KUR/2020, namun sebenarnya TERGUGAT I sudah berusaha untuk melunasi dan meminta permohonan penundaan penyelesaian jaminan Kredit TERGUGAT II sebagaimana Surat yang dikirimkan kepihak TERGUGAT II, namun tidak ada upaya TERGUGAT II untuk melakukan restrukturisasi utang atas permohonan penundaan penyelesaian utang TERGUGAT II.
8. Bahwa alangkah terkejutnya PENGUGAT mendapatkan surat pemberitahuan dari TERGUGAT II Nomor RCR/2.4/7297/R tanggal 13 Juni 2024 perihal pemberitahuan tanggal pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Surat TERGUGAT III Nomor S-1048/KNL.0805/2024 tanggal 03 Juni 2024, yang pada pokoknya memberitahukan PENGUGAT pemilik objek atas tanah dan bangunan akan dilakukan perlelangan umum terhadap Ketiga Aset tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 427, Sertipikat Hak Milik Nomor 464, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 463, yang mana lelang tersebut diselenggarakan di Tempat Lelang KPKNL Tasikmalaya, Jalan. Ir. H. Juanda No. 19 Tasikmalaya.
9. Bahwa ternyata penyelenggaraan lelang eksekusi objek Jaminan Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan TERGUGAT III atas permohonan TERGUGAT II, ditawarkan dengan limit harga yang jauh di bawah harga pasaran (terlalu murah) dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut.
10. Bahwa Perbuatan PARA TERGUGAT telah mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil terhadap PENGUGAT, yang mana objek hak kepemilikan atas tanah milik PENGUGAT berdasarkan Sertipikat Hak

Hal 6 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 427, Sertipikat Hak Milik Nomor 464, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 463, telah dilakukan eksekusi oleh TERGUGAT III.

11. Bahwa Tindakan PARA TERGUGAT telah diatur di dalam Pasal 1365 KUH PERDATA, yang menyatakan bahwa *"tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"*, berdasarkan landasan hukum tersebut di atas suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur yaitu:

- Adanya perbuatan melawan hukum;
- Adanya kesalahan;
- Adanya kerugian;
- Adanya hubungan timbal balik.

Bahwa sebagaimana fakta hukum dan peristiwa hukum yang dialami PENGGUGAT Telah Jelas dan Nyata PERBUATAN PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana unsur-unsur tersebut di atas.

12. Bahwa oleh karena PENGGUGAT sebagai Penggugat yang beritikad baik memiliki objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 427, Sertipikat Hak Milik Nomor 464, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 463, maka PENGGUGAT berhak untuk meminta penghentian atau pembatalan atas objek lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT III.

13. Bahwa oleh karena akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, maka telah menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil kepada PENGGUGAT, adapun kerugian baik Materiil maupun Immateriil, yaitu:

a. Kerugian Materiil

Bahwa sebagaimana pelaksanaan eksekusi lelang terkait dengan jumlah limit atas aset tanah dan bangunan yaitu sebagai berikut:

- 1) Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 427, luas tanah 172 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok A, No. 5 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan

Hal 7 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat, dengan limit lelang sebesar Rp. 188.732.500 (seratus delapan puluh delapan juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah).

- 2) Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 464, luas tanah 104 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B No. 11, (Blok Paninggalan), RT. 001, RW. 006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat, dengan limit lelang sebesar Rp. 177.912.000,- (seratus tujuh puluh juta Sembilan ratus dua belas ribu rupiah).
- 3) Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 463, luas tanah 108 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B , No. 11 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat, dengan nilai limit lelang sebesar Rp. 184.737.000,- (seratus delapan puluh empat juta tujuh ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah).

Oleh karena objek yang menjadi hak kepemilikan tanah dan bangunan telah dilakukan lelang eksekusi, maka sudah selayaknya PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil atas ke-3 objek tanah dan bangunan tersebut yaitu sebesar Rp. 551.381.500,- (lima ratus lima puluh satu juta tiga ratus delapan puluh satu ribu lima ratus Rupiah).

b. Kerugian Immateriil

Akibat kerugian immateril yang berupa perasaan tidak aman dan tidak tenang dan mengganggu Psikis PENGGUGAT karena kehilangan harta benda kepemilikan, tentunya tidak dapat digambarkan dengan nilai apapun, maka sudah selayaknya PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar nilai ganti kerugian immateril yang ditaksir senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah).

14. Bahwa oleh karena pelaksanaan eksekusi lelang dinyatakan tidak sah dan bertentangan secara hukum maka segala proses pelaksanaan eksekusi

Hal 8 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang atas ke-3 Objek tanah yang menjadi objek jaminan Patut dinyatakan batal atau tidak sah atas segala akibat hukumnya.

15. Bahwa oleh karena telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA TERGUGAT yang menjadikan objek tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sebagai agunan, maka secara Patut segala proses pelaksanaan jaminan hak tanggungan melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan dinyatakan batal atau tidak sah atas segala akibat hukumnya;

16. Bahwa Mohon agar segala objek tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang dijadikan objek jaminan yaitu:

- a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 427, luas tanah 172 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok A, No. 5 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
- b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 464, luas tanah 104 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B No. 11, (Blok Paninggalan), RT. 001, RW. 006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
- c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 463, luas tanah 108 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B, No. 11 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.

Agar PARA TERGUGAT mengembalikan dalam keadaan semula kepada PENGGUGAT.

17. Bahwa agar gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia dan untuk menjamin agar PARA TERGUGAT tidak ingkar terhadap apa yang harus menjadi kewajibannya, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Garut Cq Majelis Hakim Yang Menangani Perkara A quo, kiranya dapat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yakni sebagai berikut:

Hal 9 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 427, luas tanah 172 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok A, No. 5 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
  - b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 464, luas tanah 104 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B No. 11, (Blok Paninggalan), RT. 001, RW. 006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
  - c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 463, luas tanah 108 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B , No. 11 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
18. Bahwa agar putusan gugatan ini dijalankan dengan efektif, guna memaksa PENGUGAT dan PARA TERGUGAT untuk mematuhi dan melaksanakan Putusan dan membayar ganti rugi, maka sudah sepatutnya setiap keterlambatan terhadap pemenuhan di dalam isi putusan ini yang dikabulkan, maka dikenakan denda keterlambatan (*dwangsom*) kepada PARA TERGUGAT secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per hari yang dibayarkan secara tunai dan seketika.
19. Bahwa oleh karena gugatan PENGUGAT telah didukung dengan alat bukti yang tertulis dan kebenarannya tidak dapat disangkal lagi maka tidaklah terlalu berlebihan jika PENGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Garut agar menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun PARA TERGUGAT mengajukan banding, verzet, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.
20. Bahwa oleh karena PENGUGAT mengajukan gugatan ini dikarenakan hak dan kepentingan yang telah dilanggar oleh PARA TERGUGAT, maka atas timbulnya biaya-biaya perkara dalam gugatan ini dibebankan kepada pihak PARA TERGUGAT.

Hal 10 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Garut cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar memberikan Keadilan atas Hak-Hak PENGGUGAT, adapun PENGGUGAT memohon memberikan amar putusan yakni sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan PARA TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan PENGGUGAT merupakan PENGGUGAT yang beritikad baik;
4. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar ganti rugi yaitu sebagai berikut;

## Kerugian Materiil

Kerugian materiil berdasarkan nilai taksiran limit lelang yang keseluruhannya senilai Rp. 551.381.500,- (lima ratus lima puluh satu juta tiga ratus delapan puluh satu ribu lima ratus Rupiah).

## Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil berupa perasaan tidak aman dan tidak tenang dan mengganggu Psikis PENGGUGAT karena kehilangan harta benda kepemilikan, tentunya tidak dapat digambarkan dengan nilai apapun, maka sudah selayaknya PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar nilai ganti kerugian immateriil yang ditaksir senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah).

5. Menyatakan Tidak Sah atau Patut Dinyatakan Batal atas segala akibat hukum proses pelaksanaan lelang eksekusi;
6. Menyatakan segala proses pelaksanaan jaminan hak tanggungan melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Tidak Sah atau Patut dinyatakan Batal atas segala akibat hukum terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan yaitu;
  - a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 427, luas tanah 172 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok A, No. 5 (Blok Paninggalan), RT.

Hal 11 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
- b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 464, luas tanah 104 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B No. 11, (Blok Paninggalan), RT. 001, RW. 006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
- c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 463, luas tanah 108 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B , No. 11 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk Mengembalikan objek tanah dan bangunan yang dijadikan objek jaminan dalam keadaan semula.
8. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
- a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 427, luas tanah 172 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok A, No. 5 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
- b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 464, luas tanah 104 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B No. 11, (Blok Paninggalan), RT. 001, RW. 006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
- c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 463, luas tanah 108 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B , No. 11 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
9. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar denda keterlambatan (*Dwangsom*) atas pelaksanaan Putusan Pengadilan sebesar

Hal 12 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per hari yang dibayarkan secara tunai dan seketika.

10. Menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*uit voerbaar bij vorraad*) walaupun PARA TERGUGAT mengajukan banding, verzet, Kasasi maupun upaya hukum lainnya;
11. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini terhadap PARA TERGUGAT.

Atau:

Apabila apabila yang Terhormat Majelis Hakim Yang Menangani Perkara a quo berkehendak lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

- (2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing datang menghadap kuasanya, dan Tergugat I hadir menghadap sendiri;
- (2.3) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Haryanto Das'at, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Garut, sebagai Mediator;
- (2.4) Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 September 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;
- (2.5) Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;
- (2.6) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;
- (2.7) Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;
- (2.8) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

## **I. DALAM EKSEPSI**

Gugatan Penggugat Prematur (*Dilatoire Exceptie*) Belum Dapat Diterima Untuk Diperiksa Di Pengadilan Negeri Karena Tergugat II Terlampaui Dini

Hal 13 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Melakukan Lelang Sita Terhadap Jaminan Tambahan Tanpa Terlebih Dahulu Menyelesaikan Permasalahan Gagal Bayar Tergugat I Dengan Menyita Jaminan Pokok

1. Bahwa Bahwa menurut doktrin yang dianut dalam praktek peradilan, eksepsi gugatan prematur termasuk eksepsi materiil dengan istilah "*dilatoire exceptie*," yang berarti gugatan belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampaui dini untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
2. Bahwa faktanya dalam Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor: 070/GRT/PK-KMK KUR/2022 cq. Surat Persetujuan Fasilitas Kredit Nomor: GRT/7/868/R Bank BNI Kantor Cabang Utama Garut yang ditandatangani Pimpinan Cabang, jaminan Pokok-nya adalah "*Persediaan Barang berupa kacang tanah dan hasil olahannya yang terletak di Kp. Perum Sukasenag Blok B No. 11 dan 12 RT.01 RW.06, Kel./Ds. Pemekarsari Kec. Banyuresmi Kab.Garut*";
3. Bahwa akibatnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat prematur atau terlalu dini karena Tergugat II belum melakukan eksekusi atas Jaminan Pokok, yaitu persediaan barang berupa kacang tanah dan hasil olahannya. Sebelum jaminan pokok dieksekusi, Tergugat II seharusnya tidak melanjutkan eksekusi terhadap Jaminan Tambahan, yaitu sertifikat tanah milik Penggugat. Oleh karena itu, sesuai dengan prinsip hukum yang dianut dalam eksepsi prematur (*dilatoire exceptie*), gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk diperiksa lebih lanjut oleh Pengadilan karena belum waktunya (prematuur)
4. Bahwa kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena masih premature.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa benar Penggugat yang bernama Cecep Mudakir adalah pemilik yang sah dari asset tanah dan bangunan SHM:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 464, luas tanah 104 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir.

Hal 14 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 463, luas tanah 108 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir.
  - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 427, luas tanah 172 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir
2. Bahwa pada saat mengajukan fasilitas KUR di Tergugat II, selain Jaminan Pokok Tergugat I dimintakan jaminan tambahan dan oleh sebab itu Tergugat I meminjam sertifikat dari Penggugat, dan Tergugat II tidak menolak jaminan tambahan tersebut walaupun atas nama Penggugat.
3. Bahwa benar Penggugat menyerahkan sertifikat tanah atas dasar kepercayaan keluarga, namun Tergugat I tidak pernah bermaksud untuk mencederai kepercayaan tersebut atau melakukan perbuatan melawan hukum. Penyerahan sertifikat tersebut dilakukan secara sukarela oleh Penggugat untuk mendukung kegiatan usaha Tergugat I yang saat itu memerlukan jaminan tambahan dalam proses pengajuan kredit usaha rakyat kecil di Tergugat II. Tergugat I menegaskan tidak ada niat untuk mengambil alih kepemilikan atau memanfaatkan sertifikat tersebut di luar perjanjian secara lisan yang ada.
4. Bahwa Tergugat I saat ini belum dapat melakukan cicilan fasilitas kredit dikarenakan usaha yang dijaminakan sebagai jaminan utama mengalami musibah kebakaran. Musibah sudah dilaporkan kepada tergugat II/debitur dan dibantu oleh Tergugat II untuk mendapatkan penggantian asuransi dari perusahaan Asuransi yang ditunjuk oleh Tergugat II dalam persetujuan kredit namun ternyata nilai penggantiannya sangat kecil dibandingkan nilai pertanggungannya.
5. Bahwa dalam proses klaim asuransi terkait musibah kebakaran yang menimpa usaha Tergugat I, yang dijaminakan kepada Tergugat II, Tergugat I tidak pernah diberikan akses langsung ataupun informasi yang memadai mengenai pencairan uang pertanggungan asuransi sebesar Rp. 353.450.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) oleh Tergugat II. Tergugat II hanya menyampaikan bahwa klaim asuransi telah diterima tanpa memberikan

Hal 15 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rincian mengenai jumlah yang diterima, prosedur pencairan, atau alokasi dana tersebut.

6. Bahwa Tergugat I beberapa kali secara tertulis dan lisan meminta penjelasan serta rincian mengenai klaim asuransi tersebut kepada Tergugat II, namun Tergugat II tidak memberikan respons yang jelas dan memadai, yang mana hal ini menunjukkan kurangnya transparansi dalam pengelolaan klaim asuransi yang semestinya menjadi hak Tergugat I. Tindakan Tergugat II tersebut berpotensi melanggar prinsip-prinsip kepercayaan dan tanggung jawab sebagai lembaga perbankan yang semestinya memberikan informasi yang jujur, terbuka, dan tidak menyesatkan kepada nasabah.
7. Bahwa dalil tidak adanya Akta Borgtocht antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Tergugat I nyatakan memang tidak ada.
8. Bahwa dalam pengikatan jaminan tambahan berupa sertifikat tanah milik Penggugat, Tergugat II tidak memenuhi prosedur yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu tidak dibuatnya *Akta Borgtocht* yang seharusnya menjadi syarat sah penggunaan aset pihak ketiga sebagai jaminan.
9. Bahwa *Akta Borgtocht* merupakan instrumen hukum yang diperlukan untuk memastikan bahwa Penggugat sebagai pemilik aset tanah secara sadar dan sah setuju untuk menanggung risiko penggunaan sertifikat tanahnya sebagai jaminan tambahan. Ketidakhadiran *Akta Borgtocht* dalam pengikatan jaminan tambahan ini merupakan pelanggaran serius terhadap standar operasional perbankan dan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya terkait perlindungan hak-hak pemilik aset pihak ketiga.
10. Bahwa tindakan Tergugat II yang melanjutkan proses pengikatan jaminan tambahan tanpa *Akta Borgtocht* melanggar asas kepatutan dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang mensyaratkan adanya pernyataan persetujuan yang sah dari pemilik aset. Dengan tidak adanya *Akta Borgtocht*, maka pengikatan jaminan tambahan tidak sah dan batal demi hukum.

Hal 16 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, oleh karena itu, tindakan Tergugat II yang melanjutkan eksekusi terhadap jaminan tambahan tanpa adanya pengikatan yang sah melalui *Akta Borgtocht* patut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, dan segala tindakan eksekusi terhadap jaminan tersebut harus dihentikan hingga jaminan pokok diselesaikan terlebih dahulu.
12. Bahwa terkait penandatanganan SKMHT dan APHT, Tergugat I menandatangani dokumen tersebut tanpa pemahaman yang memadai mengenai isi dan konsekuensinya. Proses penandatanganan berlangsung terburu-buru, tanpa penjelasan yang memadai dari Notaris, dan hanya dilakukan di meja penerima tamu. Tergugat I tidak pernah diberi kesempatan untuk membaca atau memahami isi dokumen tersebut sebelum menandatangani. Oleh karena itu, Tergugat I merasa telah diberikan informasi yang tidak lengkap dan salah oleh pihak Tergugat II.
13. Bahwa Tergugat I dengan itikad baik telah berusaha melakukan restrukturisasi utang kepada Tergugat II, termasuk mengajukan permohonan penghapusan denda serta perpanjangan jangka waktu cicilan. Namun, upaya tersebut belum mendapatkan tanggapan yang memadai dari pihak Tergugat II. Tergugat I siap untuk melakukan pembayaran dengan skema cicilan yang lebih ringan dan waktu yang diperpanjang, serta memohon agar Majelis Hakim dapat memerintahkan Tergugat II untuk melakukan restrukturisasi utang dengan itikad baik.
14. Bahwa Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan agar tidak dilakukan eksekusi lebih lanjut terhadap Jaminan Tambahan, yaitu sertifikat tanah atas nama Penggugat, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini. Hal ini penting agar hak-hak Penggugat maupun Tergugat I dapat terlindungi sesuai dengan prinsip keadilan dan hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Garut cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar memberikan Keadilan atas Hak-Hak

Hal 17 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT, adapun PENGGUGAT memohon memberikan amar putusan yakni sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I ;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan Gugatan Prematur (*Dilatoire Exceptie*).

## II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat II yang tidak transparan dalam pengelolaan klaim asuransi sebesar Rp. 353.450.000,- adalah bentuk kelalaian dan pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
4. Menghukum Tergugat II untuk mengalokasikan dana asuransi tersebut secara penuh kepada Tergugat I guna digunakan sebagai pelunasan kewajiban kredit yang ada, atau mengurangi pokok utang yang masih harus dibayarkan oleh Tergugat I;
5. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat II yang tidak membuat dan menyertakan Akta Borgtocht sebagai persyaratan wajib dalam pengikatan jaminan atas aset yang bukan milik Tergugat I adalah kelalaian yang melanggar standar operasional prosedur (SOP) perbankan serta ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tindakan tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan bahwa Tergugat I, sebagai nasabah, tidak memiliki pemahaman yang memadai mengenai prosedur hukum terkait penggunaan jaminan tambahan milik pihak ketiga, dan Tergugat II sebagai institusi perbankan yang lebih mengetahui prosedur hukum seharusnya memberikan penjelasan yang jelas dan membuat Akta Borgtocht sebagai syarat sah nya jaminan tersebut;

Hal 18 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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



7. Menyatakan tindakan Tergugat II yang melanjutkan eksekusi terhadap jaminan tambahan tanpa adanya pengikatan yang sah melalui Akta *Borgtocht* patut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan jaminan tambahan berupa sertifikat tanah dan bangunan yang terdaftar atas nama Penggugat, yang dijaminan tanpa dibuatnya Akta *Borgtocht* sebagai syarat pengikatan yang sah sebelum dilaksanakannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan memerintahkan penghapusan segala beban yang tercatat atas jaminan tersebut, sehingga kembali ke status hukum sebelum terikat dalam perjanjian pengikatan jaminan dengan Tergugat II, serta menyatakan semua tindakan yang telah dilakukan terkait dengan eksekusi jaminan tambahan tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menyatakan bahwa proses penandatanganan SKMHT dan APHT yang dilakukan oleh Tergugat I tanpa kehadiran Notaris dan tanpa pembacaan dokumen tidak sah dan batal demi hukum;
10. Menyatakan bahwa Tergugat II telah lalai dalam memberikan informasi yang jelas dan lengkap terkait perjanjian jaminan tambahan dan pelaksanaan restrukturisasi utang, sehingga tidak sah melakukan eksekusi atas jaminan tambahan sebelum menyelesaikan jaminan pokok;
11. Menghukum Tergugat II untuk tidak melanjutkan eksekusi terhadap jaminan tambahan sebelum menyelesaikan seluruh upaya hukum terhadap jaminan pokok;
12. Menyatakan bahwa segala tindakan eksekusi atas jaminan tambahan sebelum jaminan pokok dilaksanakan adalah tidak sah dan batal demi hukum;
13. Menyatakan bahwa proses penandatanganan SKMHT dan APHT yang dilakukan oleh Tergugat I tanpa kehadiran Notaris dan tanpa pembacaan dokumen tidak sah dan batal demi hukum atau Patut

Hal 19 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan Batal atas segala akibat hukum terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan yaitu:

- a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 427, luas tanah 172 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok A, No. 5 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
  - b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 464, luas tanah 104 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B No. 11, (Blok Paninggalan), RT. 001, RW. 006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
  - c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 463, luas tanah 108 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B , No. 11 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
14. Menghukum Tergugat II untuk melakukan restrukturisasi utang kepada Tergugat I dengan skema yang lebih ringan dan dengan penghapusan denda serta bunga keterlambatan;
  15. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan seluruh dokumen sertifikat asli milik Penggugat yang dijadikan jaminan tambahan kepada Penggugat dalam keadaan utuh tanpa adanya catatan atau beban hukum;
  16. Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan lelang atas jaminan tambahan berupa sertifikat tanah dan bangunan atas nama Penggugat tanpa memastikan terlebih dahulu bahwa semua syarat hukum, termasuk keberadaan Akta Borgtocht sebagai persyaratan pengikatan jaminan yang sah, telah terpenuhi;

Hal 20 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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





17. Memerintahkan Tergugat III untuk menghentikan segala persiapan atau proses lelang yang mungkin sedang berlangsung sampai ada putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap yang menyelesaikan sengketa antara Penggugat dan Tergugat lainnya mengenai validitas jaminan dan prosedur pengikatan jaminan tersebut;
18. Menyatakan bahwa setiap tindakan yang dilakukan terkait dengan lelang atas jaminan oleh Tergugat III tanpa memenuhi syarat hukum yang sah adalah tidak sah dan batal demi hukum.
19. Menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun terdapat upaya hukum dari pihak lain seperti banding, kasasi, maupun upaya hukum luar biasa lainnya, untuk memastikan bahwa hak-hak Tergugat I dan Penggugat terlindungi selama proses hukum berlangsung.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Garut Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut yang mengadili perkara *a quo* berkehendak lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT Kabur dan Tidak Jelas (*Obscure Libellum*)

- 1.1. Bahwa pada halaman 2 angka 1 posita gugatan, PENGGUGAT mendalilkan hal sebagai berikut:

*"Bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik sebidang tanah dan bangunan yang telah bersertifikat Hak Milik yaitu:*

- a. *Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 427, luas tanah 172 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok A No.5 (Blok Panningalan) RT.001, RW.006, Desa Pamekarsari,*

Hal 21 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.

- b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 464, luas tanah 104 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B No.11 (Blok Paninggalan) RT.001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.
- c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 463, luas tanah 108 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B No.11 (Blok Paninggalan) RT.001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.”

1.2. Bahwa berdasarkan dalil PENGUGAT tersebut diatas, PENGUGAT tidak menyebutkan dengan jelas mengenai batas-batas objek sengketa tersebut sehingga menyebabkan gugatan kabur serta tidak jelas.

1.3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1195K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan bahwa gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan *Obscuur Libel* atau gugatan kabur.

1.4. Bahwa berdasarkan Pendapat M. Yahya Harahap, SH pada bukunya “Harahap, M. Yahya. 2005. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* Halaman 449. Jakarta: Sinar Grafika” bahwa Gugatan yang tidak jelas dasar hukum dalil gugatan dinyatakan *Obscure Libel*.

1.5. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil gugatan, maka gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT secara nyata adalah *obscure libel*.

## 2. Bahwa Gugatan Penggugat *Exceptio Non Adimpleti Contractus*

Hal 22 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.1. Bahwa pada halaman 5 angka 7 posita gugatan, PENGGUGAT mendalilkan hal – hal sebagai berikut

*“7. Bahwa PENGGUGAT mendapatkan informasi bahwa TERGUGAT I dinyatakan oleh TERGUGAT II telah melakukan perbiuatan Cidera Janji atas Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor 070/GRT/PK-KMK/KUR/2020, namun sebenarnya TERGUGAT I sudah berusaha melunasi dan meminta permohonan penundaan penyelesaian jaminan Kredit TERGUGAT II sebagaimana surat yang dikirimkan kepihak TERGUGAT II, namun tidak ada upaya TERGUGAT II untuk melakukan restrukturisasi utang atas permohonan penundaan penyelesaian utang TERGUGAT II.”*

2.2. Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT tersebut diatas, PENGGUGAT dan TERGUGAT I sendiri tidak memenuhi prestasinya kepada TERGUGAT II dan karenanya PENGGUGAT tidak patut untuk menuntut pemenuhan prestasi apapun kepada TERGUGAT II.

2.3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 15 Mei 1957 Nomor 156 K/SIP/1955 menyatakan

*“anda sendiri belum berprestasi dan karenanya anda tidak patut untuk menuntut saya berprestasi.”*

2.4. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT sendiri tidak memenuhi prestasinya terhadap TERGUGAT II maka sepatutnya PENGGUGAT tidak patut menuntut TERGUGAT II untuk berprestasi, sehingga gugatan wajib ditolak atau sepatutnya untuk dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Bahwa berdasarkan alasan yang diungkapkan dalam dalil eksepsi tersebut di atas, maka sangat beralasan dan berdasarkan pada hukum, dalil-dalil PENGGUGAT dalam perkara ini sudah sepatutnya UNTUK DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA UNTUK DINYATAKAN TIDAK

Hal 23 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANTKLIJKE* / NO) oleh Yang Terhormat Majelis Hakim perkara a quo.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya kecuali yang TERGUGAT II akui secara tegas.
2. Bahwa hal-hal yang dimuat dalam bagian eksepsi mohon dianggap termuat lagi seluruhnya dalam bagian jawaban mengenai pokok perkara ini.
3. Bahwa TERGUGAT II telah memberikan fasilitas kredit sesuai dengan ketentuan yang berlaku dimana TERGUGAT I terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada TERGUGAT II berdasarkan Surat Permohonan tertanggal 30 Juli 2020 yang selanjutnya TERGUGAT II melakukan analisa kelayakan dan verifikasi terhadap TERGUGAT I dan karena memenuhi syarat akhirnya fasilitas kredit TERGUGAT I disetujui oleh TERGUGAT II.
4. Bahwa hubungan hukum TERGUGAT I dengan TERGUGAT II adalah berdasarkan Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor : 070/GRT/PK-KMK-KUR/2020 tanggal 12 Agustus 2020 dengan maksimum kredit sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor : 133/GRT/PK-KMK-KUR/2021 tanggal 9 Desember 2021 dengan maksimum kredit sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
5. Bahwa Penandatanganan Perjanjian Kredit pada butir 4 tersebut diatas, telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:  
Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:
  1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
  2. cakap untuk membuat suatu perjanjian,
  3. mengenai suatu hal tertentu, dan

Hal 24 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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



4. *suatu sebab yang halal.*"

Bahwa ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan terhadap penandatanganan Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II tersebut telah memenuhi ketentuan syarat sah nya Perjanjian.

6. Bahwa Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".*

Bahwa Ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan terhadap penandatanganan Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II tersebut telah sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana dimaksud ketentuan pada butir ini dan tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan lain yang relevan.

7. Bahwa guna menjamin pemenuhan kewajiban atas fasilitas kredit TERGUGAT I sebagaimana perjanjian pada poin 4 tersebut di atas, PENGGUGAT menyerahkan jaminan Tanah dan Bangunan sebagai berikut:

No.	Jaminan	Bukti Kepemilikan
1.	Persediaan berbagai bahan baku dan barang jadi berupa pakan sapi yang terletak di Kp. Perum Sukasenang Blok B No.11 dan 12 RT.001 RW.006 Kel/Ds. Pamekarsari, Kec. Banyuresmi, Kab. Garut	
2.	Persediaan berbagai bahan baku dan barang jadi berupa pakan sapi yang terletak di Jl. KH. Hasan Arif RT.003 RW.009 Kel/Ds. Cipicung,	

Hal 25 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



	Kec. Banyuwangi, Kab. Garut	
3.	Satu bidang tanah dan bangunan pabrik dan gudang yang terletak di Blok Paninggalan Kel/Ds. Pamekarsari, Kec. Bayuwangi, Kab. Garut	SHM No.464/Pamekarsari, Tgl. 11-09-2002 an. Cecep Mudakir  SHM No.463/Pamekarsari, Tgl. 18-10-1994 an. Cecep Mudakir
4.	Satu bidang tanah dan bangunan dan gudang yang terletak di Blok Paninggalan Kel/Ds. Pamekarsari, Kec. Bayuwangi, Kab. Garut	SHM No.427/Pamekarsari, Tgl. 18-10-1994 an. Cecep Mudakir

Yang selanjutnya disebut dengan Obyek Gugatan.

8. Bahwa agar TERGUGAT II memiliki hak preferent maka terhadap OBYEK GUGATAN dilakukan Hak Tanggungan sebagai berikut:

- Butir 7.3. diatas telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.295.400.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 85/2020 tanggal 28 Agustus 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Agustine Merdekawati, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Garut serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Garut vide Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01751/2020 tanggal 28/08/2020.
- Butir 7.4. diatas telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.152.600.000,- (seratus lima puluh dua juta enam ratus ribu rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 09/2022 tanggal 6 Januari tahun 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Agustine Merdekawati, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Garut serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan

Hal 26 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Garut vide Sertifikat Hak Tanggungan Nomor  
00508/2022 tanggal 06/01/2022

9. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 butir 1 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan:

*"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain"*

Bahwa berdasarkan ketentuan diatas, TERGUGAT II telah melakukan Pengikatan Hak Tanggungan secara sempurna atas Obyek Gugatan sehingga kedudukan TERGUGAT II sebagai pemegang hak preferent tidak dapat diganggu gugat.

10. Bahwa berdasarkan Pasal 8 UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

11. Bahwa dalam perjalanan proses pemberian fasilitas kredit tersebut, TERGUGAT I tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayarannya sesuai Perjanjian Kredit sebagaimana angka 4 jawaban TERGUGAT II semenjak bulan Januari 2023, yang mana TERGUGAT dengan itikad baik mengingatkan PARA PENGUGAT melalui surat peringatan/teguran kepada PARA PENGUGAT sebagai berikut:

- a. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Garut No. GRT/5/45/R tanggal 6 Januari 2023 Perihal Surat Somasi 1;

Hal 27 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Garut No. GRT/5/46/R tanggal 6 Januari 2023 Perihal Surat Somasi 1
  - c. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Garut No. GRT/5/396/R tanggal 2 Februari 2023 Perihal Surat Somasi 2;
  - d. Surat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Garut No. GRT/5/1998/R tanggal 11 Mei 2023 Perihal Surat Somasi 3;
12. Bahwa walaupun TERGUGAT II dengan itikad baiknya telah menyampaikan pemberitahuan tentang adanya kewajiban yang belum terpenuhi namun TERGUGAT I tetap tidak melakukan pemenuhan kewajibannya, maka **fasilitas kredit yang diterima TERGUGAT I tersebut beralih menjadi kategori macet** sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam Lampiran I serta Pasal 12 ayat (3) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.40/POJK 03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum yang menyebutkan kriteria kemampuan membayar dilihat dari ketepatan pembayaran pokok dan bunga yang terbagi menjadi sebagai berikut:
- a. **Lancar**, yaitu pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
  - b. **Dalam Perhatian Khusus**, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (*sembilan puluh*) hari dan jarang mengalami cerukan.
  - c. **Kurang Lancar**, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (*sembilan puluh*) hari sampai dengan 120 (*seratus dua puluh*) hari dan terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.

Hal 28 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



- d. **Diragukan**, yaitu terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 (*seratus dua puluh*) hari sampai dengan 180 (*seratus delapan puluh*) hari dan terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- e. **Macet**, yaitu terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (*seratus delapan puluh*) hari.

**13.** Bahwa dengan TERGUGAT I tidak memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit sebagaimana angka 4 tersebut di atas dan beralihnya kolektibilitas fasilitas kredit TERGUGAT I menjadi kategori tidak lancar, maka hal ini menunjukkan bahwa **TERGUGAT I telah wanprestasi kepada TERGUGAT II.**

**14.** Bahwa Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".*

Bahwa Bahwa dengan tidak dilakukannya Prestasi TERGUGAT I terhadap TERGUGAT II menjadikan TERGUGAT I telah lalai dalam memenuhi prestasi nya berdasarkan Perjanjian Kredit pada butir 4 diatas, dengan demikian TERGUGAT I telah dinyatakan Wanprestasi.

**15.** Bahwa berdasarkan Pasal 2 Butir 6 Akta Pemberian Hak Tanggungan pada butir 8 yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II adalah sebagai berikut:

- *Jika debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama:*

Hal 29 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan 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, mendatangi dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut diatas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

16. Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (3) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

17. Bahwa TERGUGAT II berhak untuk melakukan pelelangan terhadap OBYEK GUGATAN sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, sebagai berikut:

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

18. Bahwa berdasarkan butir 3 sampai dengan butir 17 tersebut di atas, TERGUGAT II telah memberikan fasilitas kredit terhadap TERGUGAT I dan pengikatan hak tanggungan atas OBYEK GUGATAN milik PENGUGAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga

Hal 30 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap TERGUGAT II yang beritikad baik (TEE GOEDER TROUW) wajib mendapat perlindungan hukum.

19. Bahwa berdasarkan butir 18 di atas, TERGUGAT II memiliki hak preferen untuk mengambil pelunasan piutangnya dari eksekusi/penjualan OBYEK GUGATAN milik PENGGUGAT ketika TERGUGAT I tidak dapat lagi memenuhi kewajibannya/wanprestasi.
20. Bahwa terhadap TERGUGAT II yang telah beritikad baik dan wajib mendapat perlindungan hukum, maka sebagai upaya untuk mendapatkan pengembalian kewajiban TERGUGAT I terhadap TERGUGAT II, dirasa perlu bagi TERGUGAT II untuk melakukan Lelang Objek Hak Tanggungan melalui TERGUGAT III.
21. Bahwa TERGUGAT II menolak keras dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* sebagai berikut:

a. Butir 4 s.d. 6 halaman 3 - 5 Gugatan PENGGUGAT *a quo*

"4 Bahwa yang menjadi permasalahan dalam proses pelaksanaan perjanjian kredit oleh Pihak TERGUGAT I sebagai debitor dan Bank sebagai Kreditor, ketika TERGUGAT I meminta jaminan tambahan berupa aset tanah dan bangunan sertifikat hak milik Nomor 427, 464, 463, adapun PENGGUGAT memberikan sertifikat Hak Milik tersebut atas nama PENGGUGAT atas dasar kepercayaan dan hanya untuk meminjam saja, namun ke-3 Sertipikat Hak Milik tersebut sama sekali tidak pernah PENGGUGAT memperjualbelikan atau mengalihkan hak kepemilikan menjadi milik TERGUGAT I. Bahwa didalam melakukan perbuatan hukum meminjam Sertifikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT tidak ada Perjanjian Penanggungan atau Akta Borgtocht yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, sehingga jelas dan nyata PENGGUGAT bukan sebagai penanggung atas utang pinjaman kredit TERGUGAT I.

5 setelah diketahui Sertifikat Hak Milik PENGGUGAT yang masih atas nama Cecep Mudakir Amin (PENGUGAT) sendiri, telah dijadikan jaminan Hak Tanggungan dan Perjanjian Pokok yaitu

Hal 31 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor 070/GRT/PK-KMK KUR/2020 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang mana jelas tindakan dan perbuatan hukum tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak beritikad baik karena PENGGUGAT bukan sebagai pihak Debitor dan Bukan Sebagai Pihak Penanggung (pihak ketiga) yang menanggung utang TERGUGAT I dengan jaminan menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 427, 464, 463, milik PENGGUGAT. Selain itu tidak ada sama sekali Perjanjian Penanggungan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang mendasari penyerahan harta kepemilikan Aset tanah dan bangunan milik PENGGUGAT sebagai pihak ketiga untuk dijadikan jaminan utang terhadap TERGUGAT I sebagai debitor.

6. Bahwa yang menjadi objek jaminan dalam proses pinjaman fasilitas kredit usaha rakyat kecil antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II yakni sebagi berikut:

N o	Jaminan	Bukti Kepemilikan	Jenis Pengikata n	Nilai Pengikatan
1	Persediaan barang berupa kacang tanah dan hasil olahannya terletak di Kp. Perum Sukasenang Blok B No. 11 dan 12 RT.001/RW.0 06 Kelurahan/D	Jaminan Kebendaan dari TERGUGAT I (Deden Iman Mulyadin) sebagai Debitor	Akta Fidusia	Rp.353.450.00 0,-

Hal 32 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt





	S. Pamekarsari Kec. Banyuresmi Kabupaten Garut (Jaminan Pokok)			
2	3 Bidang tanah dan bangunan pabrik dan Gudang yang terletak di Blok A No. 15 Peninggalan Kel/Ds. Pamerkasari Kec. Banyuresmi Kab. Garut (Jaminan Tambahan)	Jaminan Perorangan (Akta Brog an tidak Pernah atau tidak ditandatangani Penggugat) Ketiga SHM Nomor 427, 464, 463 atas nama Cecep	Hak Tanggung an	Rp.551.381.00 0,-

- b. Butir 7, halaman 5 Gugatan PENGUGAT a quo
- "Bahwa PENGUGAT mendapatkan informasi bahwa TERGUGAT I dinyatakan oleh TERGUGAT II telah melakukan perbuatan Cidera Janji atas Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor 070/GRT/PK-KMK KUR/2020, namun sebenarnya TERGUGAT I sudah berusaha untuk melunasi dan meminta permohonan penundaan penyelesaian jaminan Kredit

Hal 33 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*TERGUGAT II sebagaimana Surat yang dikirimkan kepihak TERGUGAT II, namun tidak ada upaya TERGUGAT II untuk melakukan restrukturisasi utang atas permohonan penundaan penyelesaian utang TERGUGAT II ;”*

c. Butir 9, halaman 6 Gugatan PENGUGAT a quo

*“Bahwa ternyata penyelenggaraan lelang eksekusi objek Jaminan Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan TERGUGAT III atas permohonan TERGUGAT II, ditawarkan dengan limit harga yang jauh di bawah harga pasaran (terlalu murah) dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut;”*

d. Butir 12, halaman 8 Gugatan PENGUGAT a quo

*“Bahwa oleh karena pelaksanaan eksekusi lelang dinyatakan tidak sah dan bertentangan secara hukum maka segala proses pelaksanaan eksekusi lelang atas ke-3 Objek tanah yang menjadi objek jaminan Patut dinyatakan batal atau tidak sah atas segala akibat hukumnya*

e. Butir 15 halaman 9 Gugatan PENGUGAT a quo

*“Bahwa agar gugatan PENGUGAT tidak sia-sia dan untuk menjamin agar PARA TERGUGAT tidak ingkar terhadap apa yang harus menjadi kewajibannya, maka PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Garut Cq Majelis Hakim Yang Menangani Perkara A quo, kiranya dapat meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) yakni sebagai berikut:*

a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 427, luas tanah 172 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok A No.5 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW. 006, Desa Pamekarsari, KECamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.

b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 464, luas tanah 140 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B No.11 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW. 006, Desa Pamekarsari,

Hal 34 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*KEcamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.*

*c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 463, luas tanah 108 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B No.11 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW. 006, Desa Pamekarsari, KEcamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat."*

22. Adapun Adapun pertimbangan atas keberatan dari TERGUGAT II atas dalil PENGGUGAT yang disampaikan pada butir 21 diatas dengan dasar sebagai berikut:

a. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang menyampaikan tidak adanya jual beli antara PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dan tidak adanya Akta Penanggung atau Borgtocht terhadap TERGUGAT II, bagi TERGUGAT II dalil PENGGUGAT dimaksud merupakan dalil yang tidak masuk akal dan tidak berdasarkan fakta hukum, karena secara nyatanya pada saat proses pengikatan Hak Tanggungan Objek Gugatan atas fasilitas kredit TERGUGAT I memang Objek Gugatan dimaksud masih atas nama PENGGUGAT dan tidak melalui proses jual beli.

PENGUGAT sendiri juga telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 85/2020 tanggal 28 Agustus 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Agustine Merdekawati, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Garut dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 09/2022 tanggal 6 Januari tahun 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Agustine Merdekawati, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Garut dimana dalam penandatanganan Akta dimaksud telah dijelaskan oleh Notaris/PPAT yang membuat akta dimaksud kepada PENGUGAT sehingga sudah sepatutnya PENGUGAT mengetahui maksud dan tujuan di

Hal 35 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dudukannya Objek Gugatan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ditandatangani sendiri oleh PENGUGAT.

Bahwa dengan demikian adalah tidak berdasar fakta hukum apabila PENGUGAT menyampaikan dalil bahwa PENGUGAT tidak mengetahui jika peminjaman sertifikat hak milik adalah untuk dijadikan jaminan fasilitas kredit milik TERGUGAT I terhadap TERGUGAT II.

b. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT karena dalil dimaksud sangat mengada-ada dan sangat tidak berdasar fakta hukum apabila PENGUGAT menyampaikan TERGUGAT I sudah berusaha untuk melunasi dan meminta permohonan penundaan penyelesaian kredit TERGUGAT I karena pada faktanya TERGUGAT I sampai dengan saat ini tidak pernah memenuhi kewajibannya terhadap TERGUGAT II, dan PENGUGAT juga tidak dapat menyebutkan Surat mana dan tanggal berapa yang menjelaskan bahwa TERGUGAT I memohonkan penundaan penyelesaian kredit kepada TERGUGAT II.

c. Bahwa TERGUGAT II menolak keras dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT yang menyatakan lelang eksekusi objek hak tanggungan ditawarkan dengan limit harga yang jauh dibawah harga pasaran dan tidak dilaksanakan melalui kepaniteraan pengadilan negeri garut.

Bahwa sudah menjadi kewenangan TERGUGAT II sebagai kreditur preferen untuk melaksanakan lelang objek hak tanggungan terhadap objek gugatan melalui TERGUGAT III karena TERGUGAT III merupakan badan yang dibentuk pemerintah yang berwenang untuk melaksanakan lelang objek hak tanggungan, disamping itu penentuan nilai limit harga lelang dilakukan berdasarkan Penilaian oleh Lembaga Penilai Independent dan bukan ditentukan oleh TERGUGAT II sehingga terhadap tindakan TERGUGAT II dimaksud sudah

Hal 36 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan hukum dan bukan merupakan sebuah Perbuatan Melawan Hukum.

- d. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT yang menyatakan pelaksanaan eksekusi lelang dinyatakan tidak sah dan bertentangan secara hukum, menurut hemat TERGUGAT II dalil PENGGUGAT dimaksud hanyalah upaya PENGGUGAT saja untuk menghindar atas kewajiban TERGUGAT I terhadap TERGUGAT II dan tidak mau objek gugatan dijadikan sebagai upaya penyelesaian kewajiban TERGUGAT I terhadap TERGUGAT II padahal PENGGUGAT sendiri telah menyetujui dan mengetahui serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan terhadap Objek Gugatan yang dibuat oleh Notaris/PPAT selaku Pejabat yang ditunjuk negara, dengan demikian PENGGUGAT sangat secara nyata merupakan PENGUGAT yang tidak beritikad baik.
- e. Bahwa TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT yang memohonkan untuk meletakkan sita jaminan terhadap Objek Gugatan. Dapat TERGUGAT II sampaikan kembali kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo bahwa TERGUGAT II merupakan Kreditur Preferen terhadap Objek Gugatan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 85/2020 tanggal 28 Agustus 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Agustine Merdekawati, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Garut serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Garut vide Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 01751/2020 tanggal 28/08/2020 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 09/2022 tanggal 6 Januari tahun 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Agustine Merdekawati, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Garut serta telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Garut vide Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00508/2022 tanggal 06/01/2022, sehingga dengan demikian sudah sepatutnya

Hal 37 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak permohonan peletakkan sita jaminan terhadap Objek Gugatan yang dimohonkan oleh PENGUGAT

23. Bahwa dapat TERGUGAT tambahkan juga kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo sudah sepatutnya Para Pihak dalam Perkara ini dapat menerapkan Ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan sebagai berikut:

*"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.*

Serta Ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan sebagai berikut:

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

Dengan demikian, Negara dalam hal ini TERGUGAT III memberikan Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum atas Pelaksanaan Lelang TERGUGAT II yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku terhadap Pemohon Lelang dan Pembeli Lelang yang beritikad baik, hal ini sejalan dengan Putusan Lembaga Peradilan melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 821K/Sip/1974 yang menegaskan Perlindungan Hukum terhadap pembeli lelang yang beritikad baik, sehingga kepastian hak pembeli lelang pasti dan dijamin oleh hukum.

24. Bahwa berdasarkan butir 23 diatas, karena TERGUGAT II adalah pihak yang beritikad baik dan wajib mendapat perlindungan hukum maka sudah sepatutnya juga Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk dapat memutuskan atau menetapkan Pihak-Pihak terkait untuk tidak mempersulit Proses Peralihan Hak atas Objek Jaminan

Hal 38 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, kiranya cukup beralasan demi hukum bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut untuk memberi putusan sebagai berikut:

## **A. Dalam Pokok Perkara:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NIET ONVANKLIJKE / NO)

## **B. Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pihak yang beritikad tidak baik (TEE KWARTE TROUW) dan tidak benar serta telah melakukan wanprestasi.
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT II melalui TERGUGAT III adalah sah dan berkekuatan hukum.
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT II dalam hal ini PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk adalah sebagai pihak yang beritikad baik dan benar (TEE GOEDER TROUW) sehingga wajib mendapat perlindungan hukum.
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus dalam peradilan yang adil, jujur dan luhur sehingga mendapat putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**(2.10)** Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban:

### **I. PENDAHULUAN**

1. Bahwa Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat III.

Hal 39 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat III hanya akan menjawab terhadap dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III.
3. Bahwa objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan, sebagai berikut:
  - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 427 a.n. Cecep Mudakir, yang terletak di Perumahan Sukaseneng Blok A, No. 5 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut.
  - b. SHM Nomor 464 a.n. Cecep Mudakir, yang terletak di Perumahan Sukaseneng Blok B No. 11, (Blok Paninggalan), RT.001, RW. 006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut.
  - c. SHM Nomor 463 a.n. Cecep Mudakir, yang terletak di Perumahan Sukaseneng Blok B, No. 11 (Blok Paninggalan), RT.001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut
4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan, sebagai berikut:
  - a. Bahwa nilai limit pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa di bawah nilai pasar.
  - b. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut.
  - c. Bahwa tindakan Tergugat III yang melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan patut dinyatakan batal atau tidak sah.
  - d. Bahwa Penggugat menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp551.381.500,- (lima ratus lima puluh satu juta tiga ratus delapan puluh satu ribu limat ratus rupiah) dan immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
  - e. Bahwa Penggugat menuntut uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan.

Hal 40 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Penggugat memohon agar putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum.
5. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat III sampaikan bantahan-bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - a. Bahwa pokok permasalahan perkara *a quo* adalah wanprestasi. Pada faktanya, Tergugat I selaku debitur telah melakukan wanprestasi sebagaimana dibuktikan dengan surat peringatan dari Tergugat II selaku kreditur. Sesuai Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG jo. Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg mengemukakan bahwa perkara yang berawal dari perjanjian kontraktual merupakan wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum.
  - b. Bahwa pada faktanya, objek sengketa *a quo* telah diikat oleh Hak Tanggungan Peringkat I dengan pemegang hak a.n. PT Bank BNI cq. Tergugat II. Oleh karena itu, apabila Tergugat I melakukan wanprestasi, maka Tergugat II mempunyai hak untuk menjual objek jaminan melalui *parate executie* sebagaimana Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.
  - c. Bahwa objek sengketa telah dilaksanakan lelang pada tanggal 3 Juli 2024 dengan hasil tidak ada penawaran. Pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa sebagai akibat tindakan wanprestasi Tergugat I dan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
  - d. Bahwa sesuai ketentuan PMK Pelaksanaan Lelang, yang pada pokoknya mengatur bahwa penjual dhi. Tergugat II bertanggung jawab untuk menetapkan nilai limit serta bertanggung jawab atas kebenaran formil dan materiil nilai limit lelang atas objek sengketa. Pada faktanya, Tergugat II selaku penjual telah menetapkan nilai limit atas objek

Hal 41 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa melalui Surat Nomor RCR/2.4/1/5420/R tanggal 2 Mei 2024 hal Limit Lelang Jaminan.

- e. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa berdasarkan pada Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan, yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum. Sesuai Penjelasan Umum angka 9 dan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" telah memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga tidak memerlukan fiat eksekusi pengadilan.
- f. Bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga telah sah dan Turut Tergugat I tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPdata. Sebaliknya, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak dapat dibatalkan.
- g. Bahwa tuntutan ganti rugi tidak memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPdata. Sebaliknya, tindakan Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Bahwa mengingat Tergugat III hanya perantara lelang, maka sangat tidak tepat apabila Tergugat III dituntut ganti rugi secara tanggung renteng. Selain itu, sesuai Pasal 606 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 792 K/Sip/1972, uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan pada gugatan dengan jenis perbuatan melawan hukum.
- h. Bahwa tuntutan Penggugat mengenai putusan serta merta, tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 dan tidak terdapat petitum mengenai permohonan putusan *uitvoerbaar bij voorraad*.
6. Bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa adalah lelang eksekusi Hak Tanggungan, yang berpedoman pada Pasal

Hal 42 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



6 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), *Vendureglement*, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2024 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang), sebagaimana dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 648/08.05/2024-01 tanggal 3 Juli 2024, dengan hasil Tidak Ada Penawaran

II. DALAM POKOK PERKARA

A. Pokok Permasalahan *a quo* adalah Wanprestasi serta Penggugat terbukti telah melakukan wanprestasi

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil Penggugat, Tergugat III menegaskan substansi paling penting dalam perkara *a quo* atau *point of view* dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern* pemeriksaan perkara *a quo*. Sesuai dengan dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat angka 2 dan 3, membuktikan bahwa pokok permasalahan perkara *a quo* adalah pelaksanaan atas perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II, dengan jaminan adalah objek sengketa *a quo*.
2. Bahwa dapat Tergugat III sampaikan fakta-fakta hukum bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi, sebagai berikut:
  - a. Bahwa berdasarkan dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan oleh Tergugat I dalam permohonan lelangnya, diketahui bahwa objek sengketa menjadi jaminan dalam Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor 070/GRT/PK-KMK KUR/2020 tanggal 12 Agustus 2020 dan Nomor 133/GRT/PK-KMK KUR/2021 tanggal 9 Desember 2021 antara Tergugat I selaku debitur dengan Tergugat II selaku kreditur.

Hal 43 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa Tergugat I telah terbukti melakukan wanprestasi, yang dibuktikan dengan 3 (tiga) kali surat peringatan yang diterbitkan oleh Tergugat II selaku kreditur sebagai berikut:

- 1) Surat Nomor GRT/5/45/R tanggal 6 Januari 2023 hal Surat Somasi I.
- 2) Surat Nomor GRT/5/396/R tanggal 2 Februari 2023 hal Surat Somasi II.
- 3) Surat Nomor GRT/5/1998/R tanggal 11 Mei 2023 hal Surat Somasi III.

c. Bahwa hal tersebut, diperkuat dengan surat pernyataan dari Tergugat II Nomor RCR/2.4/1/5417/R tanggal 2 Mei 2024, antara lain menyatakan:

*"Menunjuk Surat Permohonan No. RCR/2.4/1/5415/R tanggal 2 Mei 2024 dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:*

*2. Bahwa debitur atas nama Deden Iman Mulyadin benar-benar wanprestasi..."*

3. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPdata).
4. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu **Tergugat I telah terbukti melakukan wanprestasi dengan menggiringnya kepermasalahan perbuatan melawan hukum**, dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan meminta ganti rugi dari pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dalam perjanjian *a quo*. Tindakan tersebut tidak dapat dibenarkan dan jelas-jelas

Hal 44 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan iktikad tidak baik Penggugat yang tidak mau bertanggung jawab atas tindakan wanprestasi dari Tergugat I yang secara sadar telah dilakukannya.

5. Bahwa hal tersebut, sebagaimana pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 14/Pdt/2021/PT.PDG jo. Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Pdg, yaitu:

Alinea ketiga halaman 93-94 putusan:

***"Bahwa dalam kasus ini telah terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat sebagai pihak kreditur dan Tergugat sebagai debitur perjanjian kredit sebagaimana didalam jawaban Penggugat...;***

***bahwa kemudian Penggugat terbukti lalai membayar angsuran atas fasilitas kreditnya sehingga Penggugat telah cidera janji;***

***Menimbang, bahwa menurut Majelis yang penting dan menentukan adalah apakah fakta yang melahirkan cidera janji itu, terlepas dari kewajiban secara kontraktual, menimbulkan perbuatan melanggar hukum tetapi kalau yang dilanggar itu merupakan pelanggaran kontraktual maka itu merupakan cidera janji bukan merupakan perbuatan melawan hukum;"***

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, membuktikan bahwa dalil-dalil perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, mengingat substansi permasalahan yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, sudah sepantasnya Majelis Hakim menolak gugatan dari Penggugat.

## **B. Fakta hukum objek sengketa merupakan barang jaminan kredit yang telah diikat Hak Tanggungan**

Hal 45 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sesuai dokumen persyaratan yang disampaikan oleh Tergugat II selaku penjual, diketahui bahwa objek sengketa telah dijamin oleh debitur a.n. Deden Iman Mulyadi kepada Tergugat I.
2. Bahwa pada faktanya, objek sengketa telah diletakkan Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 01751/2020 tanggal 14 September 2020 dan SHT Nomor 0508/2022 tanggal 8 Maret 2022 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Garut, dengan pemegang hak tanggungan a.n. PT Bank BNI cq. Tergugat II.
3. Bahwa dengan adanya hak tanggungan yang melekat pada objek sengketa, maka secara hukum debitur, kreditur, dan pihak-pihak terkait tunduk terhadap UU Hak Tanggungan.
4. Bahwa apabila debitur dhi. Tergugat I terbukti melakukan wanprestasi, maka Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan peringkat I mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui *parate executie* dengan cara menjual melalui pelelangan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.
5. Bahwa kemudian sesuai Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 UU Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" menegaskan adanya kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan lembaga peradilan. Oleh karena itu, apabila debitur melakukan wanprestasi, maka jaminan siap dieksekusi melalui pelelangan umum.
6. Bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa melalui Tergugat III sebagai kantor lelang negara, membuktikan

Hal 46 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan UU Hak Tanggungan.

## C. Pelaksanaan lelang atas objek sengketa telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

1. Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, Tergugat III perlu menjelaskan proses lelang terhadap objek sengketa, agar memberikan gambaran yang utuh dan komprehensif.
2. Bahwa sesuai Pasal 1238 KUHPdata mengatur bahwa perbuatan wanprestasi dibuktikan dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, dengan kata lain pembuktian adanya wanprestasi dibuktikan dengan diterbitkannya surat peringatan/somasi dari kreditur kepada debitur. Pada faktanya, Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II, yang dibuktikan dengan surat peringatan yang diterbitkan oleh Tergugat II.
3. Bahwa mengingat debitur telah melakukan wanprestasi, maka Tergugat II selaku kreditur dan pemegang hak tanggungan peringkat I memiliki hak untuk menjual objek sengketa sesuai Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.
4. Bahwa selanjutnya, Tergugat II mengajukan permohonan lelang atas objek sengketa melalui surat Nomor RCR/2.41/5415/R tanggal 2 Mei 2024 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Hal tersebut, telah sesuai dengan Pasal 5 *Vendureglement* dan Pasal 27 ayat (1) PMK Pelaksanaan Lelang.
5. Bahwa pada faktanya, dokumen persyaratan lelang yang dilampirkan oleh Tergugat II telah lengkap secara administratif dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sesuai PMK Pelaksanaan Lelang, sehingga

Hal 47 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat untuk ditetapkan jadwal lelang atas objek sengketa. Oleh karena itu, Tergugat III tidak boleh untuk menolak permohonan lelang dan selanjutnya menerbitkan penetapan jadwal lelang melalui surat Nomor S-1048/KNL.0805/2024 tanggal 3 Juni 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang. Hal tersebut, telah sesuai Pasal 7 *Vendureglement* dan Pasal 25 PMK Pelaksanaan Lelang.

6. Bahwa untuk sahnya pelelangan atas objek sengketa, juga telah dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 74792/2024 tanggal 24 Juni 2024, SKPT Nomor 74777/2024 tanggal 24 Juni 2024 dan SKPT Nomor 74796/2024 tanggal 24 Juni 2024, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Garut untuk keperluan lelang.
7. Bahwa sampai dengan sebelum dilaksanakannya lelang tidak terdapat hal-hal yang membatalkan rencana pelaksanaan lelang atas objek sengketa, maka Tergugat III melaksanakan lelang pada tanggal 3 Juli 2024 **dengan hasil tidak ada penawaran**, yang kemudian dituangkan dalam Risalah Lelang Nomor 648/08.05/2024-01 tanggal 3 Juli 2024.
8. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa berpedoman pada Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan, *Vendureglement*, dan PMK Pelaksanaan Lelang, sehingga pelaksanaan lelang eksekusi atas objek sengketa telah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

## D. KPKNL hanya sebagai Perantara Lelang

1. Bahwa Tergugat III perlu menjelaskan kedudukan Tergugat III dalam pelaksanaan objek sengketa *a quo*. Sesuai Pasal 1 angka 1 dan Pasal 9 ayat (1) huruf a

Hal 48 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan (2) PMK Pelaksanaan Lelang, mengatur sebagai berikut:

Pasal 1 angka 1 PMK Pelaksanaan Lelang

*"Lelang adalah **penjualan barang** yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang".*

Pasal 9 ayat (1) huruf a dan (2) PMK Pelaksanaan Lelang.

1) Penyelenggaran Lelang terdiri atas:

a. KPKNL;

2) KPKNL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berwenang menyelenggarakan semua kategori dan jenis lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 atas permohonan **Penjual**".

2. Bahwa sesuai ketentuan hukum dimaksud,

membuktikan bahwa kedudukan Tergugat III hanya sebagai perantara penjualan barang jaminan secara umum yang diajukan oleh penjual dhi. Tergugat II.

3. Bahwa Tergugat III melaksanakan tugas sebagai perantara penjualan objek sengketa sebagai pelaksanaan amanat penjualan barang jaminan sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan dan Vendureglement.

4. Bahwa pada faktanya, Tergugat III melaksanakan lelang atas objek sengketa berdasarkan permohonan lelang dari Tergugat II selaku penjual dan kemudian telah dilaksanakan lelang dengan hasil tidak ada penawaran. Hal tersebut, membuktikan bahwa proses lelang objek sengketa secara substansial adalah

Hal 49 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan jual beli objek sengketa, melalui perantaraan Tergugat III.

5. Bahwa dengan demikian, Tergugat III sebagai perantara lelang tidak mempunyai kepentingan hukum secara langsung untuk menetapkan status hukum dari objek sengketa.

6. Bahwa selanjutnya, surat pernyataan Tergugat II Nomor RCR/2.4/1/5417/R tanggal 2 Mei 2024 antara lain menyatakan, sebagai berikut:

*"Menunjuk Surat Permohonan No. RCR/2.4/1/5415/R tanggal 2 Mei 2024 dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:*

*Bahwa PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang terkait dengan objek lelang/pelaksanaan lelang serta membebaskan Pejabat Lelang dan KPKNL Tasikmalaya dari segala gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana tersebut."*

7. Bahwa sesuai pernyataan dari Tergugat II tersebut, membuktikan bahwa tanggung jawab dan kewenangan penjualan objek sengketa berada pada Tergugat II selaku penjual, bukan pada Tergugat III.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut membuktikan bahwa dalam penjualan objek sengketa, kedudukan Tergugat III hanya sebagai perantara dan pihak yang bertanggung jawab terkait lelang atas objek sengketa *a quo* adalah Tergugat II selaku penjual. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sudah sepantasnya ditolak.

## E. Tanggapan TERGUGAT III TERHADAP DALIL-DALIL PENGUGAT

Hal 50 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Nilai Limit Pelaksanaan Lelang atas Objek Sengketa Merupakan Tanggung Jawab dari Penjual *in casu* Tergugat II.
  - a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 9 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa nilai limit pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa di bawah nilai pasar.
  - b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 angka 27, Pasal 12 ayat (1) huruf e dan Pasal 55 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang, yang pada pokoknya mengatur bahwa penjual dhi. Tergugat II bertanggung jawab untuk menetapkan nilai limit serta bertanggung jawab atas kebenaran formil dan materiil nilai limit lelang atas objek sengketa, sebagaimana pengaturan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 27  
*"Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual".*

Pasal 12 ayat (1) huruf e  
*Penjual bertanggung jawab terhadap:*  
*e. Kebenaran formil dan materiil Nilai Limit".*

Pasal 55 ayat (2) PMK Pelaksanaan Lelang  
*"Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual".*
  - c. Bahwa pada faktanya, Tergugat II selaku Penjual telah menetapkan nilai limit atas objek sengketa melalui Surat Nomor RCR/2.4/1/5420/R tanggal 2 Mei 2024 hal Limit Lelang Jaminan. Oleh karena itu, penetapan nilai limit oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, membuktikan bahwa penetapan nilai limit merupakan

Hal 51 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



tanggung jawab dari Tergugat II selaku penjual dan nilai limit lelang objek sengketa yang ditetapkan oleh Penjual telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dalil Penggugat pada posita gugatan Penggugat angka 9 adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak relevan ditujukan kepada Tergugat III, sehingga sudah sepantasnya ditolak.

2. Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan Tidak Memerlukan Penetapan Eksekusi dari Pengadilan

a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatan angka 9 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut.

b. Bahwa dapat Tergugat III jelaskan, sesuai Pasal 34 ayat (1) dan (3) PMK Pelaksanaan Lelang, diatur bahwa lelang hak tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan yaitu apabila sebelum pelaksanaan lelang terdapat gugatan terhadap objek hak tanggungan dari pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang. Bahwa pada perkara *a quo*, gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 34 ayat (1) dan (3) PMK Pelaksanaan Lelang, sehingga pelaksanaan lelang tidak memerlukan fiat eksekusi.

c. Bahwa selanjutnya, sesuai Penjelasan Umum angka 9 UU Hak Tanggungan, yang menjelaskan sebagai berikut:

*“Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan irah-irah*

*Hal 52 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap”.

- d. Bahwa sesuai Penjelasan Umum angka 9 UU Hak Tanggungan tersebut, pelaksanaan lelang dapat dilakukan tanpa fiat eksekusi pengadilan, mengingat dalam Sertifikat Hak Tanggungan telah terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memberikan kekuatan eksekutorial.
- e. Bahwa sesuai Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan, diatur bahwa apabila debitur cedera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan.
- f. Bahwa berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 dan Sertifikat Hak Tanggungan atas objek sengketa, menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan yang mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” telah memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga tidak memerlukan fiat eksekusi pengadilan.
- g. Bahwa selanjutnya mengenai pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan (tanpa fiat eksekusi Ketua Pengadilan Negeri) telah diperkuat dengan pendapat para ahli hukum, sebagai berikut:
  - 1) Dr. Herowati Poesoko, SH., MH. dalam Buku “Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan

Hal 53 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



Penalaran dalam UUHT” halaman 248 menyatakan:

“Pasal 6 UUHT ini memberikan kemudahan dan efektifitas waktu tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri karena eksekusi hanya dilakukan dengan pelelangan umum dan dengan adanya Pasal 6 UUHT ini maka kreditur akan terlindungi dari perbuatan debitur yang tidak layak atau bahkan tidak mempunyai itikad baik sehingga pasal tersebut sebagai tiang penyangga utama bagi kreditur dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya agar piutang yang telah kembali pada kreditur kemudian keuangan tersebut dapat digunakan untuk perputaran roda perekonomian.”

- 2) Sudikno Mertokusumo dalam Makalah Penataran Dosen Hukum Perdata yang berjudul “Obyek Hak Tanggungan, Permasalahan dan Hambatan” halaman 273:

“Dengan kata lain, logika hukumnya pelaksanaan atas parate executie HT tidak menggunakan prosedur Hukum Acara Perdata dan tidak diperlukan ijin atau perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, melainkan cukup dilaksanakan melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara.”

- 3) Henny Tanuwidjaja dalam Buku “Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat” halaman 36 s.d. 37:

“Berdasarkan Pasal 6 UUHT dijelaskan bahwa “apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan

Hal 54 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, pasal ini memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan parate eksekusi, sehingga pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada kepala kantor lelang untuk melaksanakan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan”.

- 4) Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeni, S.H. dalam “Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan” halaman 46 menyatakan:

“Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum, maka Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.”

- h. Bahwa selain itu, sesuai dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2014 bagian Rumusan Hukum Hasil Rapat

Hal 55 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pleno Kamar Perdata huruf A angka 4, memberikan petunjuk sebagai berikut:

*"Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan".*

- i. Bahwa kaidah hukum dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2014 telah mengakui keabsahan pelaksanaan lelang langsung melalui kantor lelang dhi. Tergugat III. Oleh karena itu, secara hukum eksekusi lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan dapat dilaksanakan tanpa memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.
3. Pelaksanaan Lelang atas Objek Sengketa oleh Tergugat III tidak terbukti sebagai perbuatan melawan hukum dan Tidak Dapat Dibatalkan.
  - a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita gugatan angka 11 dan 12 halaman 8 serta petitum gugatan angka 2 dan 5 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat III yang melakukan lelang eksekusi terhadap objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan patut dinyatakan batal atau tidak sah.
  - b. Bahwa selain itu, untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut:  
*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".*
  - c. Bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur

Hal 56 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:

- 1) Perbuatan melawan hukum.
  - 2) Kesalahan.
  - 3) Kerugian.
  - 4) Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
- d. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara merupakan unsur yang bersifat kumulatif, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- e. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat III tidak memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara, dengan uraian sebagai berikut:
- 1) Unsur “perbuatan melawan hukum”  
Bahwa unsur “*perbuatan tersebut melawan hukum*” dapat dimaknai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pada faktanya, unsur perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi, mengingat sesuai uraian jawaban di atas membuktikan bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, meskipun tidak ada penawaran. Sebaliknya, dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan atau tidak dapat menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.
  - 2) Unsur “kesalahan”

Hal 57 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai uraian di atas, membuktikan bahwa tidak terdapat kesengajaan atau kelalaian yang menyebabkan Tergugat III telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dalam melaksanakan lelang terhadap objek sengketa. Oleh karena itu, unsur “kesalahan” tidak terbukti.

### 3) Unsur “kerugian”

a) Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berjanji dalam perjanjian kredit. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar perjanjian kredit yang telah disepakati, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.

b) Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa merupakan konsekuensi hukum atas diikatnya objek sengketa dengan hak tanggungan tingkat pertama. Hal tersebut, telah diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan.

c) Bahwa oleh karena itu pelaksanaan lelang atas objek sengketa dalam rangka untuk pelunasan utang Tergugat I yang telah dijamin oleh UU Hak Tanggungan. Hal demikian, tidak dapat diklasifikasikan telah menimbulkan “kerugian” bagi Penggugat.

Hal 58 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



- d) Bahwa hal-hal tersebut membuktikan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur “kerugian”.
- 4) Unsur “hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian”.
- Bahwa mengingat Tergugat III terbukti tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, maka secara hukum tidak terdapat hubungan kausal antara perbuatan atau tindakan tindakan Tergugat III dengan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat.
- f. Bahwa dapat Tergugat III jelaskan, bahwa sesuai uraian jawaban di atas membuktikan bahwa pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga telah sah dan tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut, sesuai Pasal 31 PMK Pelaksanaan Lelang dan huruf AJ. LELANG (Penjualan Umum) Angka 21 Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Edisi 2007, halaman 100, pada pokoknya mengatur bahwa *“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”*.
- g. Berdasarkan hal-hal dimaksud, membuktikan bahwa proses pelaksanaan lelang atas objek sengketa oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta tindakan Tergugat III terbukti tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga dalil Penggugat posita gugatan angka 11 dan 12 halaman 8 serta petitum gugatan angka 2 dan 5 adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Hal 59 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



4. Tuntutan Ganti Rugi Penggugat tidak berdasarkan hukum dan bersifat *illusoir*
- a. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas posita gugatan 12 halaman 7 dan 8 serta petitum gugatan angka 4 bahwa Penggugat menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp551.381.500,- (lima ratus lima puluh satu juta tiga ratus delapan puluh satu ribu limat ratus rupiah) dan immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)
  - b. Bahwa selanjutnya dapat Tergugat III jelaskan, syarat pengajuan tuntutan ganti rugi haruslah berdasarkan unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata, sebagai berikut:
    - 1) Perbuatan melawan hukum.
    - 2) Kesalahan.
    - 3) Kerugian.
    - 4) Hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
  - c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata kerugian yang diderita haruslah berdasarkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh si pelaku yang mempunyai hubungan hukum secara langsung.
  - d. Bahwa sesuai uraian jawaban Tergugat III di atas, unsur perbuatan tersebut melawan hukum tidak terbukti dan Tergugat III melaksanakan lelang atas objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, unsur "*perbuatan melawan hukum*" dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidak terbukti, sehingga tuntutan ganti rugi khususnya ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat III sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Hal 60 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Bahwa sebaliknya, tuntutan ganti rugi yang dimohonkan Penggugat kepada Tergugat III membuktikan adanya iktikad buruk dari Penggugat yang mencari keuntungan dari gugatan *a quo*.

f. Bahwa selain itu, permintaan ganti rugi dimaksud tidak berlandaskan hukum yang ada serta tidak diperinci secara tegas dan jelas serta tuntutan yang *illusoir*, sehingga harus ditolak. Hal tersebut, sesuai dengan dengan yurisprudensi sebagai berikut:

1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, sebagai berikut:

*"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna".*

2) Putusan Mahkamah Agung RI No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971, sebagai berikut:

*"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan".*

3) Putusan Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971, sebagai berikut:

*"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah*

Hal 61 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

## Disclaimer

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



*diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan”.*

- 4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976, sebagai berikut:

*“Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

- g. Bahwa selain itu, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 650 PK/Pdt/1994, sebagai berikut:

*“Berdasarkan pasal 1370, 1371, 1372 KUHPdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan”.*

- h. Bahwa pada faktanya, Penggugat tidak memenuhi kriteria untuk menuntut ganti immateriil sebagaimana disyaratkan dalam yurisprudensi tersebut. Serta Tergugat III terbukti tidak melakukan perbuatan yang mengakibatkan kematian, luka berat dan penghinaan kepada Penggugat. Oleh karena itu, Penggugat tidak mempunyai dasar untuk menuntut ganti rugi immateriil kepada Tergugat III.

- i. Bahwa selain itu, tuntutan ganti terkait pelaksanaan lelang atas objek sengketa seyogianya ditujukan kepada Tergugat II, mengingat Tergugat II selaku penjual merupakan pihak yang bertanggung jawab apabila terdapat tuntutan ganti rugi terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek sengketa. Hal tersebut, sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) huruf m PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

*“Penjual bertanggung jawab terhadap:*

*m.tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak*

*Hal 62 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h".*

- j. Bahwa hal demikian dipertegas dengan pernyataan dari Tergugat II sebagaimana surat pernyataan Tergugat II Nomor RCR/2.4/1/5417/R tanggal 2 Mei 2024, antara lain menyatakan sebagai berikut:

*"Menunjuk Surat Permohonan No. RCR/2.4/1/5415/R tanggal 2 Mei 2024 dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:*

*8. Bahwa PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, bertanggung jawab sepenuhnya atas seluruh tuntutan ganti rugi, dwangsom dan uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL Tasikmalaya dan Pejabat Lelang dari seluruh tuntutan ganti rugi, dwangsom dan uang paksa tersebut".*

- k. Bahwa sesuai dalil-dalil Penggugat pada posita gugatan dan fakta-fakta hukum, diketahui bahwa awal permasalahan perkara a quo adalah terkait dengan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III. Sesuai Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1340 KUHPerdara, akibat dari pelaksanaan perjanjian kredit tersebut tidak dapat dibebankan kepada Tergugat III, akan tetapi dibebankan kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II.
- l. Bahwa sesuai uraian-uraian dimaksud, membuktikan bahwa tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan Penggugat tidak memenuhi kriteria untuk menuntut ganti rugi immateriil. Dengan demikian, tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat III sudah sepantasnya ditolak.

Hal 63 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



5. Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) Tidak Dapat Diterapkan Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum

- a. Bahwa selain itu, Tergugat III menolak dengan tegas posita gugatan angka 16 dan petitum gugatan angka 9, yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat khususnya Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan.
- b. Bahwa ketentuan dalam Pasal 606 Rv menyatakan bahwa *dwangsom* hanya dapat dimintakan terhadap perkara yang mengandung sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang. Jika dihubungkan dalam perkara *a quo*, oleh karena Penggugat memintakan sejumlah uang ganti rugi dalam petitum gugatannya, maka sesuai dengan ketentuan tersebut tuntutan *dwangsom* oleh Penggugat bertentangan dengan Pasal 606 Rv.
- c. Bahwa lebih lanjut, gugatan Penggugat *a quo* merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum. Hal tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 792 K/Sip/1972 mengatur sebagai berikut:

*"Permintaan uang paksa (Dwangsom) hanya dapat diterapkan terhadap perkara yang telah melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1234 BW dan Dwangsom tidak dapat diterapkan dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum atau perjanjian utang piutang maupun perkara menyangkut masalah warisan."*

Hal 64 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



d. Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas, dikarenakan Penggugat tidak dapat memenuhi syarat-syarat permintaan *dwangsom* dan bertentangan dengan hukum.

e. Bahwa tuntutan ganti rugi dan *dwangsom* terhadap pelaksanaan lelang atas objek sengketa seyogianya ditujukan kepada Tergugat II selaku penjual, mengingat Tergugat merupakan pihak yang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi Hal tersebut sesuai Pasal 12 ayat (1) huruf m PMK Pelaksanaan Lelang, sebagai berikut:

(1) *"Penjual bertanggung jawab terhadap:*

*Tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h."*

f. Bahwa sesuai uraian-uraian dimaksud, membuktikan bahwa tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan mengingat Tergugat III hanya sebagai perantara lelang, maka sangat tidak tepat apabila Tergugat III dituntut ganti rugi serta Penggugat tidak memenuhi syarat permintaan *dwangsom*. Dengan demikian, tuntutan ganti rugi yang ditujukan kepada Tergugat III sudah sepatutnya ditolak

**F. Tuntutan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) tidak memenuhi kriteria dalam ketentuan hukum yang berlaku**

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat angka 17 dan petitum gugatan angka 10 bahwa Penggugat menuntut putusan perkara *a quo* dapat

Hal 65 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum.

2. Bahwa sesuai dengan Pasal 180 H.I.R Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, telah memberikan syarat-syarat dijatuhkannya putusan serta merta, yaitu:
  - a. Terdapat keadaan tertentu yang menjadi dasar dijatuhkannya putusan serta merta, yaitu: gugatan didasarkan pada bukti autentik yang tidak dibantah kebenarannya; utang-piutang yang jumlahnya pasti dan tidak dibantah; tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan sebagainya dimana hubungan sewa menyewa sudah habis atau terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beriktikad baik; gugatan mengenai gono-gini, memenuhi Pasal 332 Rv; didasarkan pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; tentang *bezitrecht*.
  - b. Adanya pemberian jaminan yg nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
3. Bahwa kemudian ditegaskan kembali dalam SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, yang menyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi.

Hal 66 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada faktanya, seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tidak mampu memenuhi kriteria sebagaimana disyaratkan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001. Dengan demikian, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak dapat diterapkan berdasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Penggugat.
5. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang telah diuraikan di atas, oleh karena tidak ada satu pun ketentuan yang dipenuhi oleh Penggugat, maka tuntutan Penggugat terkait putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus dinyatakan ditolak

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

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat III dalam melakukan pelaksanaan lelang atas objek lelang telah sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Menolak tuntutan ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) yang dibebankan kepada Tergugat III; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul

**(2.11)** Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

**(2.12)** Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Persetujuan Fasilitas Kredit No. GRT/7/868/R, tertanggal 12 Agustus 2020, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kredit KUR No. 070/GRT/PK-KMK KUR/2020, tertanggal 12 Agustus 2020, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-2;

Hal 67 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2.13) Menimbang bahwa untuk menguatkan pembuktian dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Surat Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI No. 070/GRT/PK-KMK KUR/2020, tertanggal 12 Agustus 2020, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1;

(2.14) Menimbang bahwa untuk menguatkan pembuktian dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Surat Permohonan Tanggal 30 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi dari asli Surat Permohonan Tanggal 24 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi dari asli Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI No. 070/GRT/PK-KMK KUR/2020 Tanggal 12 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi dari asli Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI No. 133/GRT/PK-KMK KUR/2021 Tanggal 9 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi dari asli SHM No. 463/Kel. Pamekarsari tanggal 18 Oktober 1994, a.n. Cecep Mudakir, yang terletak di Perumahan Sukasenang Blok A No.12 RT.001 RW.006 Desa Pamekarsari Kecamatan Banyuresmi Kabupaten Garut Provinsi Jawa Barat seluas 108 m<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;
6. Fotokopi dari asli SHM No. 464/Kel. Pamekarsari tanggal 11 September 2002, a.n. Cecep Mudakir, yang terletak di Perumahan Sukasenang Blok A No.11 RT.001 RW.006 Desa Pamekarsari Kecamatan Banyuresmi Kabupaten Garut Provinsi Jawa Barat seluas 104 m<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6;
7. Fotokopi dari asli SHM No. 427/Kel. Pamekarsari tanggal 18 Oktober 1994, a.n. Cecep Mudakir, yang terletak di Perumahan Sukasenang Blok A No.5 RT.001 RW.006 Desa Pamekarsari Kecamatan Banyuresmi Kabupaten Garut Provinsi Jawa Barat seluas 172 m<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7;

Hal 68 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) No. 01751/2020 tanggal 28 Agustus 2020 *jo* APHT No.85/2020 tanggal 28 Agustus 2020 *jo* SKMHT No. SKMHT No.22 tanggal 12 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8;
9. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) No. 00508/2022 tanggal 6 Januari 2022 *jo* APHT No.09/2022 tanggal 6 Januari 2022 *jo*. SKMHT No. 22 tanggal 9 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-9;
10. Fotokopi dari fotocopy Surat No. GRT/5/45/R tanggal 6 Januari 2023 Perihal Surat Somasi 1, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-10;
11. Fotokopi dari fotocopy Surat No. GRT/5/46/R tanggal 6 Januari 2023 Perihal Surat Somasi 1, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-11;
12. Fotokopi dari fotocopy Surat No. GRT/5/396/R tanggal 2 Februari 2023 Perihal Surat Somasi 2, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-12;
13. Fotokopi dari fotocopy Surat No. GRT/5/1998/R tanggal 11 Mei 2023 Perihal Surat Somasi 3, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-13;
14. Fotokopi dari fotokopi *Print Out* Rekening Pinjaman a.n. Deden Iman Mulyadin Nomor Rekening 132454873-6, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-14;
15. Fotokopi dari fotokopi *Print Out* Rekening Pinjaman a.n. Deden Iman Mulyadin Nomor Rekening 98938684-0, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-15;
16. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Lelang No. RCR/2.4/1/5415/R tanggal 2 Mei 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-16;
17. Fotokopi dari asli Surat Penetapan Jadwal Lelang No. S-1048/KNL.0805/2024 tanggal 3 Juni 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-17;
18. Fotokopi dari asli Risalah Lelang No. 648/08.05/2024-01 tanggal 3 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-18;

**(2.15)** Menimbang bahwa untuk menguatkan pembuktian dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal 69 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor GRT/5/45/R tanggal 6 Januari 2023 hal Surat Somasi I, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.III-1a;
2. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor GRT/5/396/R tanggal 2 Februari 2023 hal Surat Somasi II, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.III-1b;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor GRT/5/1998/R tanggal 11 Mei 2023 hal Surat Somasi III, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.III-1c;
4. Fotokopi dari fotokopi SHT Nomor 01751/2020 tanggal 14 September 2020, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.III-2a;
5. Fotokopi dari fotokopi SHT Nomor 0508/2022 tanggal 8 Maret 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.III-2b;
6. Fotokopi dari asli Surat Bank Negara Indonesia cq. Tergugat II Nomor RCR/2.4/1/5415/R tanggal 2 Mei 2024 hal Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.III-3;
7. Fotokopi dari asli Surat Tergugat II Nomor RCR/2.4/1/5420/R tanggal 2 Mei 2024 hal Limit Lelang Jaminan, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.III-4;
8. Fotokopi dari asli Surat Kepala KPKNL Tasikmalaya Nomor S-1048/KNL.0805/2024 tanggal 3 Juni 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.III-5;
9. Fotokopi dari asli Risalah Lelang Nomor 648/08.05/ 2024-01 tanggal 3 Juli 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T.III-6;

**(2.16)** Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

**(2.17)** Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Hal **70** dari **81** Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2.18) Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

- (3.1) Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II;

- (3.2) Menimbang bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat I, dan Tergugat II, pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat Prematur (*Dilatoire Exceptie*) Belum Dapat Diterima Untuk Diperiksa Di Pengadilan Negeri Karena Tergugat II Terlampaui Dini Untuk Melakukan Lelang Sita Terhadap Jaminan Tambahan Tanpa Terlebih Dahulu Menyelesaikan Permasalahan Gagal Bayar Tergugat I Dengan Menyita Jaminan Pokok
2. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) dengan alasan:
  - Bahwa PENGGUGAT tidak menyebutkan dengan jelas mengenai batas-batas objek sengketa tersebut sehingga menyebabkan gugatan kabur serta tidak jelas;
  - Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil gugatan;
3. Gugatan Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan (*exceptio non adimpleti contractus*) dengan alasan karena PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak memenuhi prestasinya kepada TERGUGAT II dan karenanya PENGGUGAT tidak patut untuk menuntut pemenuhan prestasi apapun kepada TERGUGAT II.

- (3.3) Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat Prematur (*Dilatoire Exceptie*) karena Tergugat II Terlampaui dini untuk melakukan lelang sita terhadap jaminan tambahan tanpa terlebih dahulu menyelesaikan permasalahan gagal bayar Tergugat I dengan menyita jaminan pokok, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat I tersebut bukanlah merupakan objek eksepsi terhadap gugatan

Hal 71 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melainkan malah ditujukan kepada perbuatan Tergugat II, dimana eksepsi pada dasarnya yaitu bantahan yang seharusnya ditujukan atas gugatan Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim menilai terhadap eksepsi Tergugat I haruslah ditolak;

(3.4) Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena tidak menyebutkan dengan jelas mengenai batas-batas objek sengketa tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok gugatan a quo adalah terkait dengan perbuatan melawan hukum Para Tergugat yang menggunakan Sertifikat milik Penggugat sebagai jaminan hutang dan bukan merupakan sengketa kepemilikan tanah maka tidak perlu menyebutkan dengan jelas mengenai batas-batas objek sengketa. Oleh karenanya Majelis Hakim menilai terhadap eksepsi Tergugat II haruslah ditolak;

(3.5) Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan eksepsi Tergugat II mengenai Penggugat yang tidak berhak mengajukan gugatan (*exceptio non adimpleti contractus*) karena Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi prestasinya kepada Tergugat II dan karenanya Penggugat tidak patut untuk menuntut pemenuhan prestasi apapun kepada Tergugat II, maka setelah Majelis Hakim cermati eksepsi tersebut berisikan dengan pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga eksepsi mengenai hal tersebut akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara. Oleh karenanya Majelis Hakim menilai terhadap eksepsi Tergugat II haruslah ditolak;

(3.6) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap Eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

(3.7) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat yang menggunakan Sertifikat Milik Penggugat sebagai jaminan Hutang Tergugat I tanpa adanya persetujuan dari Penggugat sehingga objek tanah milik Penggugat tersebut dieksekusi oleh Tergugat II;

Hal 72 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.8) Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

1. Bahwa Tergugat I merupakan pihak yang mendapat fasilitas kredit dari Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI No. 070/GRT/PK-KMK KUR/2020, tertanggal 12 Agustus 2020 dengan jaminan pokok berupa persediaan barang usaha Tergugat I dan jaminan tambahan berupa aset tanah milik Penggugat;
2. Bahwa Tergugat belum dapat melakukan cicilan fasilitas kredit dikarenakan usaha yang dijaminakan sebagai jaminan utama mengalami musibah kebakaran;
3. Bahwa dalam pengikatan jaminan tambahan berupa sertifikat tanah milik Penggugat tidak pernah dibuat *Akta Borgtocht* yang seharusnya menjadi syarat sah penggunaan aset pihak ketiga sebagai jaminan;

(3.9) Menimbang bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

1. Bahwa Tergugat II merupakan pihak yang memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI No. 070/GRT/PK-KMK KUR/2020 dengan maksimum kredit sebesar Rp.300.000.000, tertanggal 12 Agustus 2020 dan Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor: 133/GRT/PK-KMK-KUR/2021 tanggal 9 Desember 2021 dengan maksimum kredit sebesar Rp.200.000.000 dengan jaminan pokok berupa persediaan barang usaha Tergugat I dan jaminan tambahan berupa aset tanah milik Penggugat;
2. Bahwa terhadap jaminan hutang tersebut telah dilakukan Hak Tanggungan yang mana Penggugat sendiri juga telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 85/2020 tanggal 28 Agustus 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Augustine Merdekawati, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Garut dan Akta Pemberian Hak Tanggungan No : 09/2022 tanggal 6 Januari tahun 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Augustine Merdekawati, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten

Hal 73 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Garut, dimana dalam penandatanganan Akta dimaksud telah dijelaskan oleh Notaris/PPAT yang membuat akta dimaksud kepada Penggugat sehingga sudah sepatutnya Penggugat mengetahui maksud dan tujuan didudukkannya Objek Gugatan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ditandatangani sendiri oleh Penggugat;

3. Bahwa dalam perjalanan proses pemberian fasilitas kredit tersebut, Tergugat I tidak dapat melaksanakan kewajiban pembayarannya sesuai Perjanjian Kredit, yang mana Tergugat I dengan itikad baik telah mengingatkan Penggugat melalui surat peringatan/teguran kepada Penggugat;
4. Bahwa Tergugat II sebagai kreditur preferen untuk melaksanakan lelang objek hak tanggungan terhadap objek gugatan melalui Tergugat III karena Tergugat III merupakan badan yang dibentuk pemerintah yang berwenang untuk melaksanakan lelang objek hak tanggungan, disamping itu penentuan nilai limit harga lelang dilakukan berdasarkan penilaian oleh lembaga penilai independent dan bukan ditentukan oleh Tergugat II sehingga terhadap tindakan Tergugat II dimaksud sudah berdasarkan ketentuan hukum dan bukan merupakan sebuah Perbuatan Melawan Hukum;

**(3.10)** Bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

1. Bahwa objek tanah milik Penggugat telah diletakkan Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 01751/2020 tanggal 14 September 2020 dan SHT Nomor 0508/2022 tanggal 8 Maret 2022 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Garut, dengan pemegang hak tanggungan a.n. PT Bank BNI *cq.* Tergugat II;
2. Bahwa apabila debitur dhi. Tergugat I terbukti melakukan wanprestasi, maka Tergugat II selaku pemegang hak tanggungan peringkat I mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui *parate executie* dengan cara menjual melalui pelelangan umum

Hal 74 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan;

3. Bahwa objek sengketa telah dilaksanakan lelang pada tanggal 3 Juli 2024 dengan hasil tidak ada penawaran. Pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa sebagai akibat tindakan wanprestasi Tergugat I dan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
4. Bahwa sesuai ketentuan PMK Pelaksanaan Lelang, yang pada pokoknya mengatur bahwa penjual dhi. Tergugat II bertanggung jawab untuk menetapkan nilai limit serta bertanggung jawab atas kebenaran formil dan materiil nilai limit lelang atas objek sengketa. Pada faktanya, Tergugat II selaku penjual telah menetapkan nilai limit atas objek sengketa melalui Surat Nomor RCR/2.4/1/5420/R tanggal 2 Mei 2024 hal Limit Lelang Jaminan;

**(3.11)** Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat merupakan saudara kandung dari Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I merupakan pihak yang mendapat fasilitas kredit dari Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI No. 070/GRT/PK-KMK KUR/2020 dengan maksimum kredit sebesar Rp.300.000.000, tertanggal 12 Agustus 2020 dan Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor: 133/GRT/PK-KMK-KUR/2021 tanggal 9 Desember 2021 dengan maksimum kredit sebesar Rp.200.000.000 dengan jaminan pokok berupa persediaan barang usaha Tergugat I dan jaminan tambahan berupa aset tanah milik Penggugat;
- Bahwa yang menjadi jaminan tambahan hutang dari Tergugat I kepada Tergugat II yaitu berupa tanah dan bangunan yang telah bersertifikat Hak Milik atas nama Penggugat, berupa:
  - a. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 427, luas tanah 172 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok A, No. 5 (Blok

Hal 75 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.

b. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 464, luas tanah 104 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B No. 11, (Blok Paninggalan), RT. 001, RW. 006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.

c. Sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 463, luas tanah 108 M2, tercatat atas nama Cecep Mudakir, terletak di Perumahan Sukasenang Blok B, No. 11 (Blok Paninggalan), RT. 001, RW.006, Desa Pamekarsari, Kecamatan Banyuresmi, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat.

- Bahwa terhadap jaminan tanah milik Penggugat tersebut telah dibuatkan Hak Tanggungan;
- Bahwa Tergugat I belum dapat melakukan cicilan fasilitas kredit sehingga akhirnya terhadap tanah milik Penggugat yang dijadikan jaminan hutang Tergugat I telah dilaksanakan lelang, namun belum ada penwaran;

**(3.12)** Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena:

- Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perjanjian kredit dengan menggunakan Sertifikat Milik Penggugat sebagai jaminan tambahan hutang Tergugat I yang akan dieksekusi apabila Tergugat I wanprestasi tanpa adanya persetujuan dari Penggugat atau tanpa adanya Akta *Borgtocht*;
- Tergugat III telah melaksanakan lelang terhadap tanah milik Penggugat atas permohonan Tergugat II dengan limit harga yang jauh di bawah harga pasaran (terlalu murah) dan tidak dilaksanakan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Garut;

**(3.13)** Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya. Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil

Hal 76 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-2;

**(3.14)** Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, TII-3 dan TII-4, Tergugat I dengan Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum yaitu dengan adanya Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor : 070/GRT/PK-KMK-KUR/2020 tanggal 12 Agustus 2020 dengan maksimum kredit sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Kecil BNI Nomor : 133/GRT/PK-KMK-KUR/2021 tanggal 9 Desember 2021 dengan maksimum kredit sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

**(3.15)** Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perjanjian kredit tersebut antara Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan bukti P-1, P-2, TII-3 dan TII-4, telah pula disertakan jaminan berupa jaminan pokok yaitu persediaan barang baku dan barang jadi pakan sapi milik Tergugat I, dan juga jaminan tambahan 3 objek tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Asli Nomor 427, 464, dan 463 milik Penggugat;

**(3.16)** Menimbang bahwa terhadap jaminan tambahan berupa 3 objek tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Asli Nomor 427, 464, dan 463 milik Penggugat, telah dibuatkan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) No. 01751/2020 tanggal 28 Agustus 2020 jo APHT No.85/2020 tanggal 28 Agustus 2020 jo SKMHT No. SKMHT No.22 tanggal 12 Agustus 2020 dan Sertipikat Hak Tanggungan peringkat I (Pertama) No. 00508/2022 tanggal 6 Januari 2022 jo APHT No.09/2022 tanggal 6 Januari 2022 jo. SKMHT No. 22 tanggal 9 Desember 2021 sebagaimana bukti TII-8 dan TII-9;

**(3.17)** Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menyetujui atau mengetahui adanya jaminan tambahan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti T-II.8 dan TII-9 tentang Sertipikat Hak Tanggungan yang didahului dengan adanya APHT serta SKMHT, ini membuktikan bahwa Penggugat telah menghadap dihadapan notaris untuk membuat SKMHT, sehingga dapat dikatakan bahwa Penggugat secara langsung telah menyetujui dan mengetahui bahwa SKMHT tersebut akan

Hal 77 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan sebagai dasar dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dimana didalam SKMHT tersebut juga sudah dijelaskan bahwa pemegang Hak Tanggungan mempunyai Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji;

**(3.18)** Menimbang bahwa yang dimaksud dengan *Akta Borgtocht* adalah perjanjian penanggungan hutang yang dibuat antara kreditur, debitur, dan penanggung. Menurut Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan* (hal. 81), terdapat dua jenis jaminan yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan, yang dimaksud dengan borgtocht atau penanggungan yaitu termasuk dalam jaminan perorangan. Dimana jaminan perorangan atau yang biasa dikenal dengan *Personal Guarantee* berbeda dengan pihak ketiga pemberi jaminan. Menurut J. Satrio dalam bukunya *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1* (hal. 245-246), pihak ketiga pemberi jaminan adalah pihak ketiga sebagai pemilik persil yang dengan sepakatnya dibebani dengan hak tanggungan sampai sejumlah uang tertentu, untuk menjamin suatu perikatan/utang milik debitur. Oleh karena pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara ini bukanlah termasuk dalam jaminan perorangan melainkan jaminan kebendaan karena yang dijadikan jaminan berupa tanah bukan orang, sehingga cukup dibuktikan dengan adanya APHT dan SKMHT yang dibuat oleh para pihak dan tidak diperlukan lagi adanya *Akta Borgtocht*;

**(3.19)** Menimbang bahwa berdasar bukti-bukti yang diajukan Tergugat II, Tergugat I tidak dapat menyelesaikan kewajibannya terhadap Tergugat II merupakan sebuah fakta hukum yang tidak terbantahkan. Bahwa kemudian Tergugat II telah memberikan peringatan kepada Tergugat I sebagaimana dibuktikan oleh bukti bertanda TII-10, TII-11, TII-12 dan TII-13. Bahwa setelah surat peringatan tersebut, Tergugat I masih belum menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat II, sehingga untuk membantu Bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban

Hal 78 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasabah Debiturnya, maka Bank dapat menjual agunan yang dijaminan *a quo* melalui mekanisme lelang;

- (3.20) Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat III berdasarkan surat permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari Tergugat II, melakukan lelang atas jaminan hutang Tergugat I tersebut, sebagaimana dibuktikan oleh bukti Tergugat III yang diberi tanda TIII-4 sampai dengan bukti bertanda TIII-6. Bahwa dari bukti tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat III telah melakukan proses lelang dari mulai penetapan jadwal lelang tertanggal 3 Juli 2024 dan telah melakukan pengumuman lelang yang pertama tertanggal 4 Juni 2024 dan pengumuman lelang kedua tanggal 19 Juni 2024. Bahwa kemudian terkait dengan penentuan limit, sesuai Pasal 1 angka 27, Pasal 12 ayat (1) huruf e dan Pasal 55 ayat (2) PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Pelaksanaan Lelang) yang pada pokoknya mengatur bahwa Penjual bertanggung jawab untuk menetapkan nilai limit, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti TIII-4 Tergugat II selaku Penjual telah menetapkan nilai limit objek sengketa sehingga terkait dengan penetapan nilai limit telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- (3.21) Menimbang bahwa berdasarkan uraian-uraian dan pertimbangan diatas, Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan Para Tergugat sudah sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Majelis Hakim menilai dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti;
- (3.22) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tersebut, oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;
- (3.23) Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;
- (3.24) Memperhatikan Pasal 132 a HIR, Pasal 136 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), Undang-undnag Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan PMK Nomor 122 Tahun 2023;

Hal 79 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

#### Disclaimer

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



**4. MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI**

Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp448.000,00 (empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Garut, pada hari Senin, tanggal 30 Desember 2024, oleh kami, Sandi Muhamad Alayubi, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Ahmad Renardhien, S.H. dan Eva Khoerizqiah, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Senin, tanggal 06 Januari 2025 oleh Hakim Ketua dan para Hakim Anggota tersebut dengan dihadiri oleh Wiwik Yuningsih, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ahmad Renardhien, S.H.

Sandi Muhamad Alayubi, S.H., M.H.

Eva Khoerizqiah, S.H.

Panitera Pengganti

Wiwik Yuningsih, S.H.

Hal 80 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ATK	Rp. 100.000,00
3. Biaya Panggilan	-
4. PNPB	Rp. 40.000,00
5. Lain-lain pos	Rp. 258.000,00
6. Materai	Rp. 10.000,00
7. Redaksi	Rp. 10.000,00 +
Jumlah	<u>Rp448.000,00</u>

(empat ratus empat puluh delapan ribu rupiah)

Hal 81 dari 81 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Grt

### Disclaimer

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