



**P U T U S A N**

**Nomor 53/PDT/2018/PT BTN**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**SADENI HENDARMAN**, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Poncol Raya No. 6A, RT.001/RW.002, Kelurahan Cireundeu, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Apendi, S.H., Advokat/ Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat-Pengacara dan Konsultan Hukum "A & A" (APENDI & ASSOCIATES) beralamat Ruko Grand Bintaro Blok A-12, Jln. Bintaro Permai Raya No. 1, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pasanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Juni 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 22 Juni 2016 Nomor : 1106/SK.Pengacara/2016/PN.Tng; Selanjutnya disebut sebagai Pemanding/semula Penggugat;

**Melawan**

**PT. BANK VICTORIA INTERNASIONAL.Tbk**, beralamat di Gedung Panin Tower Lt. 15 Senayan City, Jalan.Asia Afrika Lot. 19 Jakarta Pusat, di Pengadilan Negeri Tangerang; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Isdawati A Prihadi, S.H., Faizal Roni, S.H.,M.H., dan Rahmawati, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum pada "Isdawati, S.H. & Rekan", yang beralamat di Jl. Raya Kelapa Kopyor CE II No.9, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 2 Agustus 2017 Nomor : 1571/SK.Pengacara/2017/PN.Tng Selanjutnya disebut sebagai Terbanding/semula Tergugat;

Halaman - 1 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 15 Maret 2018 Nomor 53/PEN/PDT/2018/PT.BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Juni 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 23 Juni 2016, dalam register perkara perdata Gugatan dengan Nomor 467/PDT.G/2016/PN.TNG dan Perbaikan gugatan tertanggal 15 September 2016 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan suatu Kesepakatan yang dituangkan dalam AKTA PERJANJIAN KREDIT Nomor: 18 dan Nomor 19 tertanggal 25 September 2014 , yang dibuat dihadapan Notaris Julijanti Sundjaya, SH di Kota Tangerang Selatan;
2. Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian Kredit tersebut di atas Tergugat hanya akan memberikan Pinjaman kepada Penggugat dengan Fasilitas Kredit Pinjaman sebagai berikut :
  - 2.1. *Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);*
  - 2.2. *Demand Loan (DL) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);*
  - 2.3. *Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah);*  
*Maka dengan demikain jumlah plafon fasilitas kredit sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah);*
3. Bahwa Jangka waktu pinjaman ditetapkan sesuai dengan Surat dari Tergugat Nomor : 045/KTG-EKS/IX/14. Tertanggal 03 September 2014, Perihal : Pemberitahuan Kredit Baru, yaitu sebagai berikut :
  - 3.1. Rekening Koran (RKKM): 12bulan sejak tanggal pemberian kredit;
  - 3.2. Demand Loan (DLKM) : 12 bulan sejak tanggal pemberian kredit;
  - 3.3. Fixed Loan (FLKM): 36 bulan sejak pemberian kredit (termasuk AP dan GP);

Sehingga terhitung sejak penandatanganan Surat perjanjian tanggal 25 September 2014 dan secara efektif berlaku pada tanggal ini juga sehingga Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat akan berakhir pada tanggal 25 September 2017;

Halaman - 2 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



4. Bahwa atas pinjaman tersebut di atas, Penggugat telah menyerahkan 7 (tujuh) buah Jaminan Sertipikat Hak Milik berikut bangunannya yang terletak di beralamat di Jalan Poncol Raya No. 6A, RT.001/RW.002, Kelurahan Cireundeu, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan- Propinsi Banten, yakni sebagai berikut :
  - 4.1. Sertipikat Hak Milik No. 78/Cireundeu, seluas 1.060 M2, atas nama Sadeni Hendarman;
  - 4.2. Sertipikat Hak Milik No. 1862/Cireundeu, seluas 202 M2, atas nama Sadeni Hendarman;
  - 4.3. Sertipikat Hak Milik No. 1863/Cireundeu, seluas 242 M2, atas nama Sadeni Hendarman;
  - 4.4. Sertipikat Hak Milik No. 2505/Cireundeu, seluas 303 M2, atas nama Sadeni Hendarman;
  - 4.5. Sertipikat Hak Milik No. 2057/Cireundeu, seluas 172 M2, atas nama Sadeni Hendarman;
  - 4.6. Sertipikat Hak Milik No. 2285/Cireundeu, seluas 304 M2, atas nama Ny. Pupu Marfuah;
  - 4.7. Sertipikat Hak Milik No. 02712/Cireundeu, seluas 487 M2, atas nama Ny. Pupu Marfuah;
5. Bahwa ke-tujuh jaminan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Penggugat tersebut di atas, ditaksir oleh Pihak Tergugat semuanya seharga Rp. 9.000.000.000,- (sembilanmiliar rupiah);
6. Bahwa Perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 25 September 2014 telah sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, **yakni semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;**
7. Bahwa Penggugat telah membayar beberapa kali kepada Tergugat dan terakhir Penggugat telah menyetorkan uang sejumlah Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) atas suruhan dari Pihak Tergugat ;
8. Bahwa dengan berjalannya waktu, ternyata program yang sudah direncanakan sebagaimana mestinya tidak sesuai dengan apa yang diharapkan dan hal inipun Pergugat sampaikan kepada Tergugat baik lewat telepon maupun pertemuan-pertemuan di kantor Tergugat, dan pada akhirnya Pihak Tergugat secara lisan menyanggupi akan meresceduling atas kesulitan Penggugat untuk melakukan pembayaran cicilan tersebut, hal ini dibuktikan dengan telah memerintahkan Penggugat untuk membayar cicilan sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus

Halaman - 3 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



tujuh puluh juta rupiah), akan tetapi setelah pembayaran cicilan tersebut dibayarkan kepada Tergugat sampai saat ini tidak juga dilakukan re-sceduling sebagaimana yang telah disampaikan secara lisan oleh Tergugat ;

9. Bahwa Penggugat pada tanggal 30 Juli 2015 telah mengajukan Permohonan Kredit Perpanjangan dan Restrukturisasi Kredit kepada Tergugat ;

10. Bahwa dalam masa tunggu atas kesanggupan Tergugat untuk melakukan mere-sceduling atas kredit tersebut di atas, dan terakhir kali pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat di Kantor Tergugat, ternyata Tergugat malah mensomasi untuk memaksa Penggugat untuk melakukan pembayaran secara lunas, dan apabila tidak membayar secara lunas dalam jangka waktu sebagaimana Surat somasi Tergugat selama 14 (empat belas hari) sejak tanggal 13 Juni 2016, maka Pihak Tergugat akan menguasai terhadap aset-aset milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas dan piutang dianggap lunas, maka dengan demikian ternyata Tergugat nyata-nyata telah membohongi Penggugat secara terang-terangan dan telah menjebak Penggugat dalam pusaran ini untuk menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat dengan nilai kredit yang telah diberikan Tergugat, padahal tanah dan bangunan tersebut kalau dijual saat ini senilai Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah) dan sebelum mensomasi pihak Tergugat juga telah datang ke tempat Penggugat melakukan pemotretan lokasi seluruhnya, dan dengan demikian nyata-nyata Tergugat sudah merencanakan secara tersrtuktur untuk menguasai aset milik Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat yang nilai pinjaman dengan nilai aset samasekali tidak sepadam;

11. Bahwa sampai saat ini pengenaan bunga oleh Tergugat sepertinya masih berjalan dan secara resmi Penggugat belum menerima pemberitahuan dari Tergugat mengenai Surat Penetapan Piutang Negara dari Panitia Urusan Piutang Negara apalagi Surat BERITA ACARA PENYITAAAN, akan tetapi pada kenyataannya secara terang-terangan melalui surat somasi Tergugat tertanggal 13 Juni 2016 yang akan melakukan penguasaan fisik aset-aset milik Penggugat dengan beralih hutang pokok , ditambah tunggakan bunga dan denda yang seluruhnya menurut Tergugat sejumlah Rp. 10.735.939.603.37, (sepuluh miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh rupiah koma tiga puluh tujuh sen) dianggap lunas, dan tentunya



penentuan harga jual dengan jumlah piutang Penggugat kepada Tergugat sangat tidak sepadam;

12. Bahwa atas perbuatan pihak Tergugat tersebut di atas, nyata-nyata Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena dilakukan Tergugat tidak sesuai dengan Prosedur hukum yang berlaku, semestinya pihak Tergugat mencari solusi yang terbaik untuk mengatasi masalah telatnya pembayaran tunggakan dari Pihak Penggugat, maka dengan demikian Penggugat merasa dirugikan atas tindakan-tindakan pihak Tergugat tersebut di atas;

Maka berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan tersebut di atas, Penggugat Mohon agar Ketua Pengadilan Tangerang berkenan untuk memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Memerintah kepada Tergugat untuk menghentikan pengenaan bunga secara terus menerus terhadap tunggakan yang belum dibayar oleh Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat untuk melakukan Restrukturisasi kredit atas kredit yang diterima disesuaikan dengan kemampuan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat sejumlah uang sebesar Rp. 50.000.000,000- (lima lima puluh miliar rupiah) secara tunai/sekaligus, atas perbuatan melawan hukumnya;
7. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon agar diputus dengan putusan yang seadil-adilnya ;.

Menimbang, bahwa atas gugatan Kuasa Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Surat Jawaban secara tertulis tanggal 06 Oktober 2016 yang mengemukakan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LEBELLUM).



a. antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT telah sepakat untuk membuat atau menandatangani Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 tanggal 25 September 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Julijanti Sundjaja, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan, dengan Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dan Fasilitas Kredit Demand Loan (DL) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), serta fasilitas kredit Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah), dengan PENGGUGAT memberikan jaminan 7 bidang tanah berikut bangunan di atasnya yaitu termuat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 98/Cireundeu atas nama PENGGUGAT, SHM No. 02712/Cireundeu atas nama Ny. PUPU MARFUAH, SHM No. 2285/Cireundeu atas nama Ny. PUPU MARFUAH, SHM No. 2505/Cireundeu atas nama PENGGUGAT, SHM No. 1863/Cireundeu atas nama PENGGUGAT, SHM No. 1862/Cireundeu atas nama PENGGUGAT, SHM No. 2057/Cireundeu atas nama PENGGUGAT (untuk selanjutnya disebut juga " 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa) ".

PENGGUGAT mendalilkan Perjanjian kredit tersebut telah sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara yakni semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

b. Gugatan PENGGUGAT butir 10, 12 mendalilkan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena PENGGUGAT yang tidak membayar hutangnya, telah TERGUGAT somasi dengan surat tanggal 13 Juni 2016 yang pada pokoknya memaksa PENGGUGAT melakukan pembayaran secara lunas hutangnya dalam jangka waktu 14 hari sejak tanggal 13 Juni 2016, apabila tidak membayar lunas dalam 14 hari maka TERGUGAT akan menguasai aset-aset milik PENGGUGAT.

Dalil PENGGUGAT tersebut kabur dan tidak jelas karena disatu sisi mendalilkan Perjanjian Kredit berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 tanggal 25 September 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Julijanti Sundjaja, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan (untuk selanjutnya disebut Akte No. 18 dan Akte No. 19) adalah sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya i.c. mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT,



sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

Namun disisi lain, tindakan TERGUGAT yang melakukan somasi dengan mengirimkan Surat No. 28.115/VA/Pdt/VI/16 tanggal 13 Juni 2016, Perihal: Somasi, kepada PENGGUGAT yang PENGGUGAT dalilkan merupakan Perbuatan Melawan Hukum untuk menguasai asset 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa.

Dalil PENGGUGAT tersebut kabur dan tidak jelas karena saling bertentangan. Hal ini karena tindakan TERGUGAT melakukan somasi agar PENGGUGAT membayar hutangnya tersebut adalah berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 11 Akte No. 18 dan Akte No. 19, yang justru didalilkan PENGGUGAT secara sah berlaku sebagai undang-undang terhadap PENGGUGAT dan TERGUGAT. Tetapi kenapa tindakan TERGUGAT melakukan somasi berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 11 Akte No. 18 dan Akte No. 19 PENGGUGAT dalilkan merupakan Perbuatan Melawan Hukum ?

Dengan demikian PENGGUGAT yang mendalilkan TERGUGAT yang melakukan somasi dengan surat agar PENGGUGAT membayar lunas hutangnya dalam jangka waktu 14 hari sejak tanggal 13 Juni 2016, apabila tidak tidak membayar lunas dalam 14 hari tersebut maka TERGUGAT akan menguasai asset-aset milik PENGGUGAT adalah dalil yang kabur dan tidak jelas dasar hukumnya.

Dalil PENGGUGAT tersebut tidak berdasarkan hukum karena tindakan TERGUGAT melakukan somasi dengan surat tertanggal 13 Juni 2016 telah sesuai dengan Akte No. 18 dan Akte No. 19.

Tidak benar PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT dengan surat somasi tersebut menguasai secara fisik asset-aset milik PENGGUGAT karena kenyataannya TERGUGAT melakukan somasi dengan surat tanggal 13 Juni 2016 agar PENGGUGAT membayar hutangnya dalam jangka waktu 14 hari sejak tanggal 13 Juni 2016, apabila tidak membayar lunas dalam 14 hari tersebut maka TERGUGAT akan mengambil langkah-langkah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, diantaranya membawa kredit bermasalah ini ke Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk diajukan Permohonan eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996.



Dengan demikian tindakan TERGUGAT untuk melakukan eksekusi terhadap asset-aset PENGGUGAT yang menjadi jaminan hutang adalah tindakan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Oleh karena itu gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*) sehingga sepatutnya Pengadilan menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang pada pokoknya menyatakan:

*"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima,.....dst."*

**2. GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM).**

Gugatan PENGGUGAT kurang pihak karena PENGGUGAT dalam Perbaikan Gugatannya butir 1 mendalilkan PENGGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan suatu Kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 tanggal 25 September 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Julijanti Sundjaja, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang mana TERGUGAT telah memberikan Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dan Fasilitas Kredit Demand Loan (DL) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), serta fasilitas kredit Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah), dengan PENGGUGAT memberikan jaminan pelunasan hutangnya atas 7 bidang tanah yang terletak di Jl. Poncol Raya No. 6A, RT. 001, RW. 02, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, termuat dalam:

- 1) SHM No. 98/Cireunde, atas nama PENGGUGAT
- 2) SHM No. 02712/Cireunde, atas nama Ny PUPU MARFUAH (isteri PENGGUGAT).
- 3) SHM No. 2285/Cireunde, atas nama Ny PUPU MARFUAH (isteri PENGGUGAT).
- 4) SHM No. 2505/Cireunde, atas nama PENGGUGAT
- 5) SHM No. 1863/Cireunde, atas nama PENGGUGAT
- 6) SHM No. 1862/Cireunde, atas nama PENGGUGAT
- 7) SHM No. 2057/Cireunde, atas nama PENGGUGAT



dengan pembebanan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dan sekaligus mencatat Pembebanan Hak Tanggungannya dalam sertipikat 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa. Dengan demikian Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan terhadap 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa dan mencatatnya dalam sertipikat 7 bidang tanah berikut bangunan tersebut sebagai instansi yang berwenang.

Oleh karena yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan terhadap 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa dan mencatatnya dalam sertipikat 7 bidang tanah berikut bangunannya oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tetapi tidak turut digugat.

Dengan demikian, gugatan a quo kurang pihak karena Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tidak turut digugat untuk menjelaskan pertimbangan diterbitkannya sertipikat Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Sertipikat 7 bidang tanah berikut bangunannya. Ditambah lagi quod-non, Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan harus turut digugat agar dapat dihukum mencoret pembebanan Hak Tanggungan yang tercantum dalam sertipikat 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa sehingga gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak.

Sebagai akibatnya maka dengan PENGGUGAT tidak menggugat Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tersebut maka status sertipikat 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa masih tetap dibebankan Hak Tanggungan, artinya tanah berikut bangunan sengketa tetap menjadi jaminan hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT.

Disamping itu pula, perlu Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan turut digugat untuk menjelaskan fakta hukum yang sebenarnya dan menjelaskan apakah prosedur permohonan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa oleh TERGUGAT telah sesuai prosedur hukum yang berlaku dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Hal itu karena hanya pihak-pihak yang berperkara yang tunduk terhadap suatu putusan, hal ini dikuatkan dengan ketentuan pasal 1917 KUHPerdara yang berbunyi:

*"Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusan. Untuk dapat*

Halaman - 9 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



*mengajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam yang sama pula.*

Dengan demikian, tidak digugatnya Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan mengakibatkan gugatan a quo kurang pihak sehingga TERGUGAT mohon agar Pengadilan menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) dan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali yang diakui secara tegas dan nyata.
2. Bahwa dalil-dalil yang TERGUGAT ajukan dalam bagian Eksepsi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian Pokok Perkara (mutatis mutandis).
3. Bahwa TERGUGAT sependapat dengan dalil PENGGUGAT butir 1 dan 6 Perbaikan Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan antara TERGUGAT dengan TERGUGAT telah sepakat untuk membuat atau menandatangani Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 tanggal 25 September 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Julijanti Sundjaja, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan, dan Perjanjian kredit tersebut telah sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara yakni semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

TERGUGAT sependapat dengan dalil PENGGUGAT butir 1 dan 6 Perbaikan Gugatannya tersebut karena memang antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT telah sepakat untuk membuat atau menandatangani Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 tanggal 25 September 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Julijanti Sundjaja, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan (untuk selanjutnya disebut juga "Akte No. 18" dan Akte No. 19"), dengan Fasilitas Kredit:

- 1) Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)
- 2) dan Fasilitas Kredit Demand Loan (DL) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)
- 3) serta fasilitas kredit Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah)

Halaman - 10 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



dengan PENGGUGAT memberikan jaminan 7 bidang tanah berikut bangunan di atasnya, terletak di Jl. Poncol Raya No. 6 A, RT. 001/RW. 02, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, yaitu termuat dalam:

- 1) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 98/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
- 2) SHM No. 02712/Cireunde atas nama Ny. PUPU MARFUAH,
- 3) SHM No. 2285/Cireunde atas nama Ny. PUPU MARFUAH,
- 4) SHM No. 2505/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
- 5) SHM No. 1863/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
- 6) SHM No. 1862/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
- 7) SHM No. 2057/Cireunde atas nama PENGGUGAT,

(untuk selanjutnya disebut juga " 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa) ".

PENGGUGAT mendalilkan Perjanjian kredit tersebut telah sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara yakni semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pengakuan PENGGUGAT tersebut mempunyai kekuatan bukti sempurna dan TERGUGATMOHON AKTA atas Pengakuan PENGGUGAT tersebut, sebagaimana dimaksud dalam pasal 174 HIR yang berbunyi:

*"Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik pengakuan itu diucapkannya sendiri, baik dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk melakukan itu."*

Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 merupakan kesepakatan PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang mengikat Para Pihak yang membuatnya sebagai undang-undang, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi:

*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

*Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.*

Dan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19, telah disepakati TERGUGAT memberikan kepada PENGGUGAT Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dan Fasilitas Kredit Demand Loan (DL)



sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), serta fasilitas kredit Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah) (untuk selanjutnya disebut Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran, Demand Loan dan Fixed Loan), dengan PENGGUGAT memberikan jaminan 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa di atasnya yaitu termuat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 98/Cireundeu atas nama PENGGUGAT, SHM No. 02712/Cireundeu atas nama Ny. PUPU MARFUAH, SHM No. 2285/Cireundeu atas nama Ny. PUPU MARFUAH, SHM No. 2505/Cireundeu atas nama PENGGUGAT, SHM No. 1863/Cireundeu atas nama PENGGUGAT, SHM No. 1862/Cireundeu atas nama PENGGUGAT, SHM No. 2057/Cireundeu atas nama PENGGUGAT adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya karena memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

*“Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat:*

- 1. Kesepakatan untuk membuat suatu perikatan.*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu ( hal tertentu ).*
- 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 tanggal 25 September 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Julijanti Sundjaja, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan tersebut memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian karena:

- 1) PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat TERGUGAT untuk memberikan kepada PENGGUGAT fasilitas kredit:
  - a. Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)
  - b. Demand Loan (DL) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)
  - c. Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah)dengan PENGGUGAT memberikan jaminan 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa kepada TERGUGAT yang dengan pembebanan Hak Tanggungan.
- 2) Kecakapan PENGGUGAT dan TERGUGAT terpenuhi untuk melakukan Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 tanggal 25 September 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Julijanti Sundjaja, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan.
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu, telah terpenuhi yaitu yang menjadi obyek Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19

Halaman - 12 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



tanggal 25 September 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Julijanti Sundjaja, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan adalah untuk memberikan fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), Demand Loan (DL) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah), dengan PENGGUGAT memberikan jaminan 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa kepada TERGUGAT.

- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang, telah terpenuhi dalam Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 tanggal 25 September 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Julijanti Sundjaja, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan yang memperjanjikan PENGGUGAT memberikan kepada TERGUGAT fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), Demand Loan (DL) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah), dengan PENGGUGAT memberikan jaminan 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa kepada TERGUGAT, adalah bukan suatu yang dilarang.

Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana ditentukan dalam pasal 1338 KUHPerdato Jo. Pasal 1320 KUHPerdato yang pada pokoknya menentukan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan memenuhi syarat sahnya perjanjian adalah mengikat para pihak yang membuatnya. Dan sesuai pula Asas Kebebasan Berkontrak yang membolehkan para pihak membuat perjanjian apa saja tetapi isi perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, sebagaimana pendapat Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, Cetakan ke-17, 1998, Jakarta, halaman 13 alinea ke-1 yang berbunyi:

*".....Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan."*

Oleh karena itu Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 adalah sah menurut hukum dan mengikat Para Pihak yang membuatnya, i.c. mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT.

4. Bahwa TERGUGAT sependapat dengan dalil PENGGUGAT butir 2 Perbaikan Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan antara

Halaman - 13 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



TERGUGAT dengan TERGUGAT telah sepakat untuk membuat atau menandatangani Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 tanggal 25 September 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Julijanti Sundjaja, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan, yang hanya akan memberikan pinjaman kepada PENGGUGAT dengan Fasilitas Kredit:

- 1) Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)
- 2) Demand Loan (DL) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah),
- 3) Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah).

TERGUGAT sependapat dengan dalil PENGGUGAT butir 2 Perbaikan Gugatannya tersebut karena berdasarkan Akte Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 TERGUGAT telah memberikan Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dan Fasilitas Kredit Demand Loan (DL) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), serta fasilitas kredit Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah), dengan PENGGUGAT memberikan kepada TERGUGAT jaminan 7 bidang tanah berikut bangunan obyek sengketa.

5. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 3 Perbaikan Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan Jangka waktu pinjaman ditetapkan sesuai dengan Surat TERGUGAT No. 045/KTG-EKS/IX/14 tanggal 03 September 2014, Perihal: Pemberitahuan Kredit Baru, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pinjaman Rekening Koran (RKKM) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), 12 bulan sejak tanggal pemberian kredit.
- 2) Demand Loan (DLKM) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), 12 bulan sejak tanggal pemberian kredit.
- 3) Fixed Loan (FLKM) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah), untuk 36 bulan sejak tanggal pemberian kredit.

Sehingga terhitung sejak penanda tangan Surat Perjanjian tanggal 25 September 2014 dan secara efektif berlaku pada tanggal ini juga sehingga Kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT akan berakhir pada tanggal 25 September 2017.

TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 3 Perbaikan Gugatannya tersebut karena sesuai Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19, TERGUGAT memberikan pinjaman kepada PENGGUGAT dengan Fasilitas Kredit:

Halaman - 14 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), untuk jangka waktu 12 bulan sejak tanggal 25 September 2014 sehingga berakhir/harus sudah dibayar lunas oleh PENGGUGAT pada tanggal 25 September 2015, sesuai ketentuan Pasal 2 ayat 3 Akta No. 18.
- 2) Demand Loan (DL) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), untuk jangka waktu 12 bulan sejak tanggal 25 September 2014 sehingga berakhir/harus sudah dibayar lunas oleh PENGGUGAT pada tanggal 25 September 2015, sesuai ketentuan Pasal 2 ayat 3 Akta No. 18.
- 3) Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah), untuk jangka waktu 36 bulan sejak tanggal 25 September 2014 sehingga berakhir/harus sudah dibayar lunas oleh PENGGUGAT pada tanggal 25 September 2017, sesuai ketentuan Pasal 2 ayat 3 Akta No. 19.

Namun jangka waktu tersebut tidak berlaku mutlak, meskipun PENGGUGAT diwajibkan untuk membayar kembali kepada TERGUGAT setiap jumlah uang yang terhutang berdasarkan fasilitas kredit Pinjaman tersebut sesuai jangka waktunya, tetapi ketentuan Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 11 Akta No. 18 dan 19 menentukan pengecualian berlakunya jangka waktu tersebut dan TERGUGAT berhak untuk seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit Akte no. 18 dan no. 19 dan menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya, karena hutang pokok, bunga-bunga, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang tersebut, jika terjadi salah satu sebab antara lain:

- 1) bilamana PENGGUGAT lalai dalam pembayaran pokok pinjaman atau angsuran pinjaman/hutang dan biaya bunga serta biaya lainnya yang timbul atas diberikannya fasilitas oleh TERGUGAT.
- 2) bilamana PENGGUGAT tidak dapat membayar kewajiban hutang pada saat jatuh waktu, memulai negosiasi dengan satu atau lebih kreditor dengan maksud untuk penjadwalan ulang atau PENGGUGAT menempuh jalur hukum.
- 3) bilamanaterdapat perubahan yang material dalam kondisi keuangan PENGGUGAT atau perubahan lainnya yang menurut TERGUGAT dapat mempengaruhi kemampuan PENGGUGAT memenuhi seluruh kewajibannya.

Halaman - 15 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



- 4) bilamana PENGGUGAT lalai memenuhi seluruh atau sebagian dari keajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kredit.
- 5) bilamana terjadi peristiwa cidera janji oleh PENGGUGAT terhadap fasilitas Kredit yang diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagaimana ternyata dari Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 tanggal 25-09-2014 ;

Dengan ketentuan tersebut, PENGGUGAT selaku Debitur telah melakukan kelalaian dan Cidera Janji (Wanprestasi) membayar pokok pinjaman atau angsuran pinjaman/hutang dan biaya bunga serta biaya lainnya yang timbul atas diberikannya fasilitas kredit oleh TERGUGAT, sebagaimana dalam Akta No. 18 dan Akta No. 19, yaitu:

- 1) Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), yang sudah jatuh waktu pada tanggal 25 September 2015, tetapi PENGGUGAT lalai membayar hutang pokok, anggsuran bunga dan denda.
- 2) Demand Loan (DL) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah), yang sudah jatuh waktu pada tanggal 25 September 2015, tetapi PENGGUGAT lalai membayar hutang pokok, anggsuran bunga dan denda.
- 3) Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah), meskipun untuk jangka waktu 36 bulan sejak tanggal 25 September 2014 sehingga berakhir/harus sudah dibayar lunas oleh PENGGUGAT pada tanggal 25 September 2017, tetapi PENGGUGAT lalai membayar anggsuran bunga dan denda.

Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 11 Akta No. 18 dan 19 menentukan berakhirnya Perjanjian Kredit tidak mutlak ditentukan oleh Jangka waktunya saja, tetapi juga ditentukan keadaan PENGGUGAT sebagaimana dalam Pasal 11 Akta No. 18 dan Akta No. 19 tersebut, i.c. PENGGUGAT lalai membayar hutang Pinjaman Rekening Koran (PRK) dan Demand Loan (DL) yang sudah jatuh waktu serta lalai membayar angsuran bunga maupun denda terhadap fasilitas kredit Fixed Loan (FL).

Dengan demikian, tidak beralasan hukum dalil PENGGUGAT butir 3 Perbaikan Gugatannya tersebut yang mendalilkan Perjanjian Kredit Fixed Loan (FL) tersebut masih efektif berlaku dan berakhir sampai tanggal 25 September 2017 sehingga sudah sepatutnya Pengadilan menolak dalil PENGGUGAT yang keliru tersebut.



6. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 4 Perbaikan Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan pinjaman di atas, PENGGUGAT telah menyerahkan 7 buah Jaminan Sertipikat Hak Milik berikut bangunannya yang terletak di Jl. Poncol Raya No. 6 A, RT. 001/RW. 02, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan yakni sebagai berikut:

- 1) SHM No. 78/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
- 2) SHM No. 1862/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
- 3) SHM No. 1863/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
- 4) SHM No. 2505/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
- 5) SHM No. 2057/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
- 6) SHM No. 2285/Cireunde atas nama Ny. PUPU MARFUAH,
- 7) SHM No. 02712/Cireunde atas nama Ny. PUPU MARFUAH,

TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 4 Perbaikan Gugatannya tersebut karena sesuai Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 18 dan No. 19 PENGGUGAT keliru dengan dalilnya tersebut karena PENGGUGAT memberikan jaminan 7 bidang tanah berikut bangunannya yang terletak di Jl. Poncol Raya No. 6 A, RT. 001/RW. 02, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, yaitu termuat dalam:

1. SHM No. 98/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
2. SHM No. 02712/Cireunde atas nama Ny. PUPU MARFUAH,
3. SHM No. 2285/Cireunde atas nama Ny. PUPU MARFUAH,
4. SHM No. 2505/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
5. SHM No. 1863/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
6. SHM No. 1862/Cireunde atas nama PENGGUGAT,
7. SHM No. 2057/Cireunde atas nama PENGGUGAT,

yang kesemuanya telah dibebani Hak Tanggungan sebagai jaminan hutang PENGGUGAT.

PENGGUGAT tidak pernah menyerahkan jaminan sebidang tanah berikut bangunannya, yang terletak di Jl. Poncol Raya No. 6 A, RT. 001/RW. 02, Kelurahan Cireunde, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, yang termuat dalam SHM No. 78/Cireunde atas nama PENGGUGAT, sebagai jaminan hutang sesuai Akta No. 18 dan Akta No. 19.

Oleh karena itu dalil PENGGUGAT keliru dan tanpa dasar hukum sehingga sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Tangerang menolaknya.



7. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 5 Perbaikan Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan ke 7 jaminan Sertipikat Hak Milik PENGGUGAT tersebut ditaksir oleh TERGUGAT semuanya seharga Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah).

TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 5 Perbaikan Gugatannya tersebut karena 7 bidang tanah berikut bangunannya yang dijadikan jaminan hutang PENGGUGAT sebagaimana dalam Akta No. 18 dan Akta No. 19 adalah merupakan taksiran sebagai jaminan fasilitas kredit yang diberikan TERGUGAT yaitu:

1) Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)

2) Demand Loan (DL) sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah),

3) Fixed Loan (FL) sebesar Rp. 7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah).

yang seluruhnya fasilitas kredit tersebut sebesar Rp. 9.000.000.000,-, jadi bukan merupakan harga seluruh 7 bidang tanah berikut bangunannya tersebut. Oleh karena dalil PENGGUGAT keliru sehingga TERGUGAT mohon agar Pengadilan menolaknya.

8. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 7 Perbaikan Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan PENGGUGAT telah membayar beberapa kali kepada TERGUGAT dan terakhir PENGGUGAT telah menyetorkan uang sejumlah Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) atas suruhan dari TERGUGAT.

TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 7 Perbaikan Gugatannya tersebut karena justru dalil PENGGUGAT tersebut yang hanya membayar hutang beberapa kali kepada TERGUGAT dan terakhir PENGGUGAT menyetorkan uang sejumlah Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah), sedangkan hutang yang harus dibayar oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT lebih besar karenanya membuktikan PENGGUGAT telah lalai membayar hutangnya kepada TERGUGAT yang sampai dengan tanggal 09 Juni 2016 adalah sebesar Rp. 10.735.939.603,37 (sepuluh miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh tiga rupiah koma tiga puluh tujuh sen) dengan perincian sebagai berikut:

A. Fasilitas Kredit Fixed Loan (FL)

- Pokok	Rp 6.533.333.333,34
- Tunggakan Bunga	Rp 1.080.444.590,29
- Denda	<u>Rp. 703.761.217,64</u>
Jumlah	Rp. 8.317.539.141,27

Halaman - 18 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



## B. Fasilitas Kredit Demand Loan (DL)

- Pokok	Rp 1.000.000.000,00
- Tunggalan Bunga	Rp 161.027.779,44
- Denda	<u>Rp. 27.694.194,46</u>
Jumlah	Rp. 1.188.721.973,90

## B. Fasilitas Kredit Pinjaman Rekening Koran (PRK)

- Pokok	Rp 1.000.000.000,00
- Tunggalan Bunga	Rp 202.013.889,97
- Denda	<u>Rp. 27.664.598,23</u>
Jumlah	Rp.1.229.678.488,20

Berdasarkan hal tersebut maka TERGUGAT berhak dan dapat mengakhiri Perjanjian Kredit sesuai ketentuan dalam Akte No. 18 dan Akte No. 19serta berhak menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh PENGGUGAT.

Dalil PENGGUGAT butir 7 Perbaikan Gugatannya tersebut justru merupakan pengakuan PENGGUGAT bahwa PENGGUGAT telah lalai membayar hutangnya sesuai Akta No. 18 dan Akta No. 19 karenanya PENGGUGAT terbukti Cidera Janji (Wanprestasi). TERGUGAT MOHON AKTA atas Pengakuan PENGGUGAT tersebut, karena merupakan pengakuan yang mempunyai kekuatan bukti sempurna, sebagaimana dimaksud dalam pasal 174 HIR.

9. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 8 Perbaikan Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan dengan berjalannya waktu, ternyata program yang direncanakan tidak sesuai yang diharapkan dan hal ini PENGGUGAT sampaikan kepada TERGUGAT melalui telepon maupun pertemuan-pertemuan di kantor TERGUGAT dan TERGUGAT secara lisan menyanggapi akan dilakukan rescheduling atas kesulitan PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran cicilan tersebut, hal ini dibuktikan dengan memerintahkan PENGGUGAT membayar cicilan sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) tetapi setelah pembayaran cicilan dibayarkan kepada TERGUGAT sampai saat ini tidak juga dilakukan rescheduling sebagaimana disampaikan secara lisan oleh TERGUGAT. TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 8 Perbaikan Gugatannya tersebut karena seakan-akan TERGUGAT harus melakukan rescheduling atas kesulitan PENGGUGAT membayar hutangnya, padahal sebagaimana Akta No. 18 dan Akta No. 19 yang sah mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT telah ditentukan bahwa apabila

Halaman - 19 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



TERGUGAT tidak membayar hutangnya maka TERGUGAT berhak dan dapat mengakhiri Perjanjian Kredit sesuai Akte No. 18 dan Akte No. 19 serta berhak menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh PENGGUGAT, sebagaimana dalil TERGUGAT diatas.

Rescheduling atas kesulitan PENGGUGAT membayar hutangnya tidak dapat dilakukan karena keadaan PENGGUGAT yang tidak memungkinkan dilakukan hal tersebut. Rescheduling atas kesulitan PENGGUGAT membayar hutang kepada TERGUGAT, bukan harus dilakukan oleh TERGUGAT, tetapi merupakan itikad baik TERGUGAT membantu PENGGUGAT menyelesaikan kewajiban membayar hutangnya. Oleh karena itu TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 8 Perbaikan Gugatannya tersebut dan mohon agar Pengadilan menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak.

10. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 9, 10 Perbaikan Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan:

- PENGGUGAT pada tanggal 30 Juli 2015 telah mengajukan Permohonan Kredit Perpanjangan dan Restrukturisasi Kredit kepada TERGUGAT.
- Dalam masa tunggu atas kesanggupan TERGUGAT untuk melakukan rescheduling atas kredit tersebut di atas dan terakhir kali pertemuan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT di Kantor TERGUGAT, ternyata TERGUGAT malah mensomasi untuk memaksa PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran secara lunas dan apabila tidak membayar lunas dalam jangka waktu 14 hari sejak tanggal 13 Juni 2016 maka TERGUGAT akan menguasai asset-asset PENGGUGAT dan piutang dianggap lunas, maka ternyata TERGUGAT nyata-nyata telah membohongi PENGGUGAT secara terang-terangan dan telah menjebak PENGGUGAT dalam pusaran ini untuk menguasai tanah dan bangunan milik PENGGUGAT dengan nilai kredit yang diberikan TERGUGAT, padahal tanah dan bangunan tersebut saat ini senilai Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah) dan sebelum mensomasi, TERGUGAT telah datang ketempat PENGGUGAT untuk melakukan pemotretan lokasi seluruhnya, dan dengan demikian nyata-nyata TERGUGAT sudah merencanakan secara terstruktur untuk menguasai asset milik PENGGUGAT yang dijamin kepada TERGUGAT yang nilai pinjaman dengan nilai asset sama sekali tidak sepadan.

Halaman - 20 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 9, 10 Perbaikan Gugatannya tersebut karena sebagaimana dalil TERGUGAT diatas, rescheduling atas kesulitan PENGGUGAT membayar hutangnya kepada TERGUGAT, bukan harus dilakukan oleh TERGUGAT, tetapi merupakan itikad baik TERGUGAT membantu PENGGUGAT menyelesaikan kewajiban membayar hutangnya.

Justru PENGGUGAT yang tidak konsekuen dan memutar balikkan fakta Perjanjian Kredit No. 18 dan Akta No. 19 yang disatu sisi telah diakui sah berlakunya dan mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT, sebagaimana dalil PENGGUGAT butir 6 Perbaikan Gugatannya.

Namun disisi lain PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT yang mengirimkan Surat Somasi No. 28.115/VA/Pdt/VI/16 tanggal 13 Juni 2016, Perihal: Somasi, kepada PENGGUGAT adalah TERGUGAT akan menguasai aset-aset milik PENGGUGAT dan piutang dianggap lunas, maka TERGUGAT telah membohongi PENGGUGAT dan menjebak PENGGUGAT karena harga tanah berikut bangunannya yang menjadi jaminan hutang senilai Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah).

Dalil PENGGUGAT tersebut tidak berdasarkan hukum, karena tindakan TERGUGAT yang meminta PENGGUGAT agar membayar hutangnya dalam jangka waktu 14 hari sejak tanggal 13 Juni 2016 dan apabila PENGGUGAT tidak melaksanakan maka TERGUGAT akan mengambil langkah-langkah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, diantaranya membawa kredit bermasalah ini ke Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk diajukan eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 10 Jo. Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit No. 18 dan Akta No. 19.

Tindakan TERGUGAT telah sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit No. 18 dan Akta No. 19 yang sah mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT, telah ditentukan dalam Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 11 bahwa apabila PENGGUGAT tidak membayar hutangnya maka TERGUGAT berhak dan dapat mengakhiri Perjanjian Kredit sesuai Akte No. 18 dan Akte No. 19serta berhak menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah yang terhutang oleh PENGGUGAT.

Tidak beralasan PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT telah membohongi PENGGUGAT secara terang-terangan dan menjebak PENGGUGAT dalam pusaran ini untuk menguasai tanah dan bangunan milik PENGGUGAT dengan nilai kredit yang diberikan TERGUGAT,

Halaman - 21 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



padahal tanah dan bangunan tersebut saat ini senilai Rp. 50.000.000.000,-.

Dalil PENGGUGAT tersebut tidak benar karena 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa telah PENGGUGAT serahkan menjadi jaminan pelunasan hutang PENGGUGAT, yang telah diajukan permohonan Pembebanan Hak Tanggungan terhadap sertifikat 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa, telah dikabulkan dan dicatat pembebanan Hak Tanggungannya dalam sertifikatnya oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan selaku instansi yang berwenang, sehingga tindakan TERGUGAT sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan hal tersebut maka nantinya beralasan TERGUGAT mengajukan eksekusi Hak Tanggungan untuk memohon pembayaran hutang PENGGUGAT ke Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terhadap 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

Disamping itu, sebelum mensomasi, TERGUGAT telah datang ketempat PENGGUGAT untuk melakukan pemotretan lokasi seluruhnya hanya merupakan prosedur proses penagihan hutang kepada PENGGUGAT selaku Debitor.

Oleh karenanya tidak beralasan dalil PENGGUGAT butir 9, 10 Perbaikan Gugatannya sehingga TERGUGAT mohon agar Pengadilan menyatakan gugatan a quo ditolak.

11. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 11 Perbaikan Gugatannya yang pada pokoknya mendalihkan sampai saat ini pengenaan bunga oleh TERGUGAT masih berjalan dan secara resmi PENGGUGAT belum menerima pemberitahuan dari TERGUGAT mengenai Surat Penetapan Piutang Negara dari Panitia Urusan Piutang Negara, apalagi Surat Berita Acara Penyitaan, akan tetapi pada kenyataannya secara terang-terangan melalui surat somasi TERGUGAT tertanggal 13 Juni 2016 yang akan melakukan penguasaan fisik asset-aset milik PENGGUGAT dengan dalih hutang pokok, ditambah tunggakan bunga dan denda yang seluruhnya menurut TERGUGAT sejumlah Rp. 10.735.939.603,37 (sepuluh miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu enam ratus tiga rupiah koma tiga puluh tujuh sen) dianggap lunas, dan tentunya penentuan



harga jual dengan jumlah piutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT sangat tidak sepadan.

TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 11 Perbaikan Gugatannya tersebut karena pengenaan bunga, bahkan denda terhadap utang PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut telah sesuai kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam Pasal 2 dan 5 Akte Perjanjian Kredit No. 18 dan No. 19 karenanya bukan Perbuatan Melawan Hukum.

PENGGUGAT telah lalai membayar kewajiban hutangnya tersebut yang sampai dengan tanggal 09 Juni 2016 adalah sebesar Rp. 10.735.939.603,37 (sepuluh miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh tujuh sen) sehingga TERGUGAT mengirimkan Surat Somasi No. 28.115/WA/Pdt/VI/16 tanggal 13 Juni 2016, Perihal: Somasi, kepada PENGGUGAT adalah TERGUGAT melakukan Somasi (Peringatan) terhadap PENGGUGAT agar membayar hutangnya tersebut dalam jangka waktu 14 hari sejak tanggal 13 Juni 2016, apabila tidak dilaksanakan maka TERGUGAT mengambil langkah-langkah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, diantaranya membawa kredit bermasalah ini ke Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk diajukan eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat 3 Jo. Pasal 10 Jo. Pasal 11 Akta Perjanjian Kredit No. 18 dan Akta No. 19 adalah tindakan sesuai hukum agar PENGGUGAT membayar hutangnya.

Apabila setelah disomasi PENGGUGAT tetap lalai membayar hutangnya maka TERGUGAT berhak menuntut pembayaran utang PENGGUGAT dengan mengajukan permohonan Eksekusi Lelang ke Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan nantinya instansi tersebut yang melaksanakan Eksekusi Lelang terhadap 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa, dimana hasilnya sebesar utang PENGGUGAT dibayarkan kepada TERGUGAT, sedangkan sisanya apabila ada akan dikembalikan instansi tersebut kepada PENGGUGAT.

Berdasarkan dalil TERGUGAT tersebut, TERGUGAT belum mengajukan Permohonan Eksekusi Lelang dan Pelaksanaan Lelang ke dan oleh Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan kenyataannya fisik 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa masih dikuasai oleh PENGGUGAT sehingga tidak beralasan

Halaman - 23 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



mendalilkan TERGUGAT telah menguasai 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa sehingga TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Apalagi Perbuatan Melawan Hukum mensyaratkan adanya perbuatan salah yang dilakukan, tetapi i.c. tindakan TERGUGAT telah sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 18 dan No. 19 serta sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga PENGGUGAT tidak dapat membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT.

Oleh karena itu, dalil PENGGUGAT butir 11 Perbaikan Gugatannya tersebut adalah dalil tanpa dasar hukum dan sepatutnya Pengadilan menolak gugatan a quo.

12. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 12 Perbaikan Gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan atas perbuatan TERGUGAT tersebut diatas, nyata-nyata TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena dilakukan TERGUGAT tidak sesuai dengan Prosedur hukum yang berlaku, semestinya pihak TERGUGAT mencari solusi yang terbaik untuk mengatasi masalah telatnya pembayaran tunggakan dari PENGGUGAT, maka dengan demikian merasa dirugikan atas tindakan-tindakan TERGUGAT diatas.

TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT butir 12 Perbaikan Gugatannya tersebut karena sebagaimana dalil TERGUGAT diatas dan telah dijelaskan berulang-ulang maka tindakan TERGUGAT mengirimkan surat somasi tersebut telah sesuai dengan Kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. 18 dan No. 19 yang telah diakui sah dan mengikat, sebagaimana dalil PENGGUGAT butir 1 dan 6 Perbaikan Gugatannya, sehingga tidak terbukti TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Telah TERGUGAT dalilkan berulang-ulang diatas, bahwa TERGUGAT berusaha membantu PENGGUGAT yang tidak dapat membayar hutangnya tersebut dengan upaya yang memungkinkan, tetapi hal itu merupakan itikad baik TERGUGAT kepada PENGGUGAT, dan bukan merupakan keharusan TERGUGAT mencari solusi agar PENGGUGAT dapat membayar hutangnya kepada TERGUGAT.

Dalil TERGUGAT tersebut sesuai Kesepakatan dalam Akte Perjanjian Kredit No. 18 dan Akte No. 19 yang mewajibkan PENGGUGAT membayar hutangnya, berikut bunga, denda dll. Apabila PENGGUGAT lalai membayar hutangnya tersebut maka TERGUGAT berhak



mengajukan permohonan Eksekusi Lelang terhadap jaminan 7 bidang tanah berikut bangunan objek sengketa tersebut.

TERGUGAT tidak tahu kerugian yang PENGGUGAT dalilkan, tetapi quod-non, apabila ada kerugian tersebut, bukan akibat perbuatan TERGUGAT tetapi karena masalah intern PENGGUGAT, bahkan TERGUGAT pun mengalami kerugian yang besar telah memberikan fasilitas kredit kepada PENGGUGAT tetapi sampai sekarang belum dibayar, padahal dana tersebut merupakan dana masyarakat yang menabung yang harus tetap TERGUGAT bayar bunganya, meskipun PENGGUGAT belum membayar hutangnya.

13. Bahwa hal-hal yang tidak ditanggapi, bukan diakui tetapi karena tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT.

Berdasarkan dalil-dalil diatas, TERGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT.
2. Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.
3. Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak seluruh gugatan PENGGUGAT.
2. Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara.

Atau apabila PENGADILAN NEGERI TANGERANG berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 467/Pdt.G/2017/PN.Tng tanggal 23 Februari 2017, yang amar selengkapnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segalaongkos yang timbul didalam perkara ini sejumlah Rp. 991.000,- (sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;



Membaca, Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 467/Pdt.G/2017/PN.Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 1 Maret 2017 Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 467/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 23 Februari 2017, permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan saksama oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Terbanding/semula Tergugat pada tanggal 22 Januari 2018;

Membaca, Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat yang telah diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 19 Juni 2017, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Terbanding/semula Tergugat pada tanggal 22 Juni 2017;

Membaca, Kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding/semula Tergugat yang telah diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 25 Januari 2018, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang kepada Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat pada tanggal 27 Februari 2018;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) kepada Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat pada tanggal 27 Februari 2018 dan kepada Terbanding/semula Tergugat pada tanggal 22 Januari 2018;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat dalam memori bandingnya berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan didalam Putusan Dalam Pokok Perkara oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan secara lengkap, tidak mempertimbangkan persesuaian antara yang satu dengan lainnya, tidak menerapkan hukum pembuktian sebagaimana mestinya, tidak mempertimbangkan secara sungguh-sungguh hal-hal yang telah dikemukakan dalam Surat Gugatan, Replik dan Kesimpulan.

Halaman - 26 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu Pembanding/semula Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar membatalkan putusan aquo dan selanjutnya mengadili sendiri, yakni:

## **DALAM EKSEPSI :**

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 467/Pdt.G/2016/PN.Tng, tanggal 23 Pebruari 2017 dalam Eksepsi seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 467/Pdt.G/2016/PN.Tng, tanggal 23 Pebruari 2017;

## **DAN MENGADILI SENDIRI :**

Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding/semula Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat, Kuasa Hukum Terbanding/semula Tergugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat dalam memori bandingnya, dan mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding Pemohon Banding dan Memori Banding untuk seluruhnya;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 467/PDT.G/2016/PN.Tng tanggal 23 Pebruari 2017;
3. Menghukum Pembanding membayar biaya perkara.

Atau apabila Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 467/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 23 Februari 2017 dan memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/semula Penggugat tertanggal 19 Juni 2017 serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding/semula Tergugat tertanggal 25 Januari 2018, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa tindakan Terbanding/semula Tergugat memberikan Surat

Halaman - 27 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan (SP III) dan somasi kepada Pembanding/semula Penggugat bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku serta berkesimpulan bahwa Pembanding/semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya adalah sudah tepat dan benar menurut hukum;

Menimbang, bahwa alasan dan keberatan yang termuat dalam memori banding tanggal 19 Juni 2017 yang pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa ternyata didalam perkara ini proses pelaksanaan pelelangan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Tangerang tetapi akan dilaksanakan sendiri oleh Bank Kreditur (Pihak Bank Victoria International Tbk), oleh karena itu rencana pihak Terbanding/semula Tergugat untuk menguasai objek sengketa dijadikan agunan tersebut adalah bertentangan dengan Pasal 224 HIR;

Menimbang, bahwa alasan dan keberatan dari Pembanding/semula Penggugat tersebut diatas tidak dapat dibenarkan karena sesuai dengan apa yang termuat dalam kontra memori banding dari Terbanding/semula Tergugat bahwa Terbanding/semula Tergugat belum melakukan permohonan eksekusi terhadap agunan tanah milik Pembanding/semula Penggugat dan ternyata tidak ada satu alat bukti yang dapat memperkuat dalil gugatan Pembanding/semula Penggugat tersebut, oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa memori banding tertanggal 19 Juni 2017 tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas sudah tepat dan benar menurut hukum oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini, sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 467/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 23 Februari 2017 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, oleh karena Pembanding/semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam tingkat banding maka Pembanding/semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, HIR dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Halaman - 28 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding/ semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 467/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 23 Februari 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari Kamis tanggal 5 April 2018 oleh kami Dr.H.Nardiman, S.H.,M.H., Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banten selaku Ketua Majelis, dan Benar Karo-Karo, S.H.,M.H. serta Masruddin Caniago, S.H.,M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten sebagai Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Banten untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum hari Kamis tanggal 19 April 2018 oleh Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Drs.Enday Hidayat, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA,**

**KETUA MAJELIS,**

Ttd

Ttd

**BENAR KARO-KARO, S.H.**

**Dr.H.NARDIMAN, S.H.,M.H.**

Ttd

**MASRUDDIN CANIAGO, S.H.,M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

Ttd

**Drs.ENDAY HIDAYAT, S.H.**

Halaman - 29 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN

### 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

## Perincian Biaya Banding :

- |                 |         |  |
|-----------------|---------|--|
| 1. Materai      | .....Rp | 6.000,-                                    |
| 2. Redaksi      | .....Rp | 5.000,-                                    |
| 3. Administrasi | .....Rp | 139.000,-                                  |
| Jumlah          | .....Rp | 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Halaman - 30 - dari 30 Putusan Nomor : 53/PDT/2018/PT BTN