



P U T U S A N
Nomor 279/Pdt.Bth/2019/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

HENDRA WIJAYA alias NG TJAI SENG, yang beralamat di Jl. Palembang Putri No. 20 Beverly Lippo Cikarang Rt. 007 Rw. 012, Kel. Cibatu Kec. Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, sebagai **Pelawan**;

Lawan

BANK ARTHA GRAHA, yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh **Hendi Juhendi, S.H., Gunawan T Indarto, SH., Irsan Razi, SH., dan Mutiara Putri Yolanda, SH.**, karyawan Bank Artha Graha, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Mei 2020, sebagai **Terlawan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanan tanggal 10 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 11 Desember 2019 dalam Register Nomor 279/Pdt.Bth/2019/PN Ckr, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah Pemilik Tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan Hutang pada Bank Graha (Terlawan) sebagai berikut :
 - 1.1. Ruko Galeria Singaraja Lippo Cikarang Blok E No. 28 B Cikarang Selatan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8620/Cibatu seluas 90 m2, Surat Ukur No. 161/Cibatu/2007 tanggal 29-06-2007 atas nama NG TJAI SENG alias HENDRA WIJAYA.
 - 1.2. Ruko Galeria Singaraja Lippo Cikarang Blok E No. 28 A Cikarang Selatan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8631/Cibatu seluas 153 m2, Surat Ukur No. 172/Cibatu/2007 tanggal 29-06-2007 atas nama NG TJAI SENG alias HENDRA WIJAYA.
 - 1.3. Cluster Meadow Green Jl. Cemara Hijau 2 No. 33 Kecamatan Lemah Abang, Bekasi Jawa Barat dengan Sertipikat Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 1899/Cibatu Seluas 126 M2, Gambar Situasi No. 17683/1993 tanggal 26 Nopember 1993 atas nama nama NG Tjai SENG alias HENDRA WIJAYA.

2. Bahwa Pelawan mengajukan Pinjaman kepada Bank Graha (Terlawan) sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dengan jaminan tanah dan bangunan tersebut di atas.
3. Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2017 Terlawan melayangkan Surat kepada Pelawan terkait Pemberitahuan Nominal Kewajiban pembayaran Pelawan adalah sebesar Rp. 4.990.062.987,- dimana jumlah tersebut adalah termasuk perhitungan pokok, bunga dan denda.
4. Bahwa kemudian pada tanggal 09 April 2018 Pelawan mengirimkan surat kepada Terlawan dengan perihal Permohonan Penjualan Sebagian Agunan yang pada pokoknya menyatakan Pelawan hendak menjual salah satu agunan yaitu Ruko Galeria Singaraja Lippo Cikarang Blok E No. 28 A Cikarang Selatan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8631/Cibatu seluas 153 m2 dengan tujuan agar Pelawan dapat membayar sebagian Kewajiban pembayaran utang kepada Pelawan, bahwa telah terjadi kesepakatan harga jual beli antara Pelawan dengan Pihak ke tiga atas objek agunan tersebut adalah sebesar Rp. 2.750.000.000,-, dan Pelawan telah menerima down payment sebesar Rp. 100.000.000,-, namun untuk membayar kewajiban pembayara hutang Pelawan, **namun** Terlawan tidak memperbolehkan Pelawan hanya menjual salah satu agunan saja, namun Pelawan diharuskan menjual seluruh jaminan yang diagunkan sekaligus.
5. Bahwa pada tanggal 3 Juli 2018 Terlawan mengirimkan surat kepada Pelawan yaitu Surat No. SK/008/BAGI-CEMPAKAPUTIH/VII/2018 dengan perihal Surat Penawaran yang pada pokoknya menyatakan bahwa agunan milik Pelawan yaitu Ruko Galeria Singaraja Lippo Cikarang Blok E No. 28 A dan Ruko Galeria Singaraja Lippo Cikarang Blok E No. 28 B tersebut di atas bahwa Terlawan berencana menjual agunan 2 (dua) ruko tersebut kepada pihak lain sebesar Rp. 5.950.000.000,- yang mana hasilnya akan digunakan untuk pelunasan hutang Pelawan selaku Debitur

“ Bahwa Jika dibandingkan dengan Pemberitahuan dari Terlawan (Bank Arta Graha), bahwa nilai jaminan 2 (dua) ruko tersebut dinilai sebesar Rp. 5.950.000.000,- , yang dibandingkan dengan Berita Acara Aanmaning II No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tanggal 6 Pebruari 2019 bahwa kewajiban Pelawan atas seluruh kewajiban hutangnya kepada Terlawan adalah Rp. 5.566.186.549,30 terhadap seluruh nilai objek agunan.”

Dengan demikian bahwa Penetapan eksekusi tersebut adalah SANGAT MELUKAI RASA KEADILAN Pelawan” .



6. Bahwa Terlawan selaku Kreditur **tanpa pemberitahuan kepada Pelawan selaku Debitur, telah mengajukan Permohonan Eksekusi atas seluruh agunan milik Pelawan, kepada Pengadilan Negeri Bekasi dengan Perkara No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS dan telah ditetapkan Oleh Majelis Hakim Pengadilan Bekasi pada tanggal 8 Oktober 2019.**
7. Bahwa pada tanggal 29 Januari 2019 Pengadilan Bekasi mengirimkan Surat Panggilan Teguran (Aanmaning) kepada Pelawan untuk hadir pada tanggal 6 Pebruari 2019 untuk memenuhi Putusan No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tertanggal 8 Oktober 2019.
8. Bahwa sesuai dengan Berita Acara Aanmaning II No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tanggal 6 Pebruari 2019, Pelawan dengan didampingi Klemens Ping Hanjaya, SH dan ABD Rasyid Latuamury, Sh, datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, mengajukan permohonan kepada Terlawan agar dilakukan perhitungan kembali jumlah hutang Pelawan sekaligus mohon keringanan Bunga dan denda terhadap hutang tersebut dan Pelawan/in casu Termohon Eksekusi, dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah Aanmaning diminta untuk segera melaksanakan kewajibannya secara sukarela.
9. Bahwa pada tanggal 6 Pebruari 2019 Pelawan melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan surat kepada Terlawan Surat No. 754/AM-P/S/II/2019 tertanggal 6 Pebruari 2019 yaitu dengan perihal permohonan penyelesaian atas Aanmaning PN Bekasi dikarenakan Pelawan belum dapat memenuhi kewajiban atas Penetapan Eksekusi No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tertanggal 8 Oktober 2019, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:
 - 9.1. Bahwa Pelawan meminta perhitungan kembali atas jumlah hutang serta meminta keringanan atas bunga dan denda yang dikenakan atas hutang tersebut.
 - 9.2. Bahwa Pelawan meminta penjadwalan kembali ulang atas hutang tersebut.
 - 9.3. Bahwa Pelawan memohon agar diperbolehkan menjual ke 3 (tiga) aset yang dijadikan agunan hutang secara terpisah atau per unit agar lebih mudah dijual dibandingkan secara keseluruhan dimana nominal total perkiraan atas nilai aset tersebut adalah lebih kurang sebesar Rp. 4.700.000.000,-
10. Bahwa pada tanggal 22 Februari 2019 Terlawan menjawab surat Pelawan pada point 9 (sembila) tersebut di atas dengan surat No. SK/0021/JKT-CEMPUT/II/2019 yang pada pokoknya menyatakan yaitu sebagai berikut :
 - 10.1. Bahwa berdasarkan Penetapan No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS bahwa Pengadilan Negeri Bekasi telah menetapkan total kewajiban pembayaran Pelawan/in casu Termohon Eksekusi



adalah sebesar Rp. 5.566.186.549,30 berdasarkan perhitungan sampai dengan tanggal 12 Januari 2018, dan jumlah tersebut akan terus bertambah hingga seluruh hutang Pelawan dilunasi.

10.2. Bahwa berdasarkan Berita Acara Aamaning No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tanggal 6 Pebruari 2019, Pelawan tidak menghadap untuk memenuhi panggilan Aanmaning tanpa alasan yang sah atau tidak menyuruh orang lain untuk mewakili.

10.3. Bahwa Terlawan tidak dapat mengabulkan permintaan Pelawan dan proses eksekusi tetap dilanjutkan dengan penjualan melalui lelang dan atau adanya penyelesaian atas kewajiban hutang Pelawan.

11. Bahwa pada tanggal 3 Desember 2019 Pelawan menerima Penetapan Eksekusi No. 1/Del.Eks.HT/2019/PN. Ckr. Jo No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tertanggal 8 Oktober 2019 terkait pengajuan Permohonan Eksekusi Terlawan atas agunan milik Pelawan yaitu sebagai berikut :

11.1. Ruko Galeria Singaraja Lippo Cikarang Blok E No. 28 B Cikarang Selatan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8620/Cibatu seluas 90 m2, Surat Ukur No. 161/Cibatu/2007 tanggal 29-06-2007 atas nama NG Tjai Seng alias Hendra Wijaya.

11.2. Cluster Meadow Ruko Galeria Singaraja Lippo Cikarang Blok E No. 28 A Cikarang Selatan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8631/Cibatu seluas 153 m2, Surat Ukur No. 172/Cibatu/2007 tanggal 29-06-2007 atas nama NG Tjai Seng alias Hendra Wijaya.

11.3. Green Jl. Cemara Hijau 2 No. 33 Kecamatan Lemah Abang, Bekasi Jawa Barat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1899/Cibatu Seluas 126 M2, Gambar Situasi No. 17683/1993 tanggal 26 Nopember 1993 atas nama nama NG Tjai Seng alias Hendra Wijaya.

12. Bahwa **Pelawan adalah selaku Debitur yang beritikad baik**, hal ini terbukti sebagai berikut :

12.1. Bahwa sejak Pelawan mengalami keterlambatan kewajiban hutang kepada Terlawan berupaya mencari jalan keluar dengan cara menjual salah satu agunannya sebagaimana dalam point 4 (empat) Perlawanan ini, yaitu Surat Pelawan tanggal 9 April 2019 yang ditujukan kepada Terlawan, namun Terlawan selaku Kreditur tidak kooperatif dengan menolak jalan keluar/solusi yang ditawarkan Pelawan serta mempersulit Pelawan dalam upaya menyelesaikan kewajiban pembayaran utang, yaitu apabila



Pelawan ingin membayar kewajiban hutang maka Pelawan harus menjual seluruh agunan secara sekaligus.

12.2. Bahwa Pelawan meminta rincian hutang pokok, bunga dan denda yang masih harus dibayar, namun dikarenakan keadaan Pelawan yang sangat sulit, Pelawan meminta keringanan terkait bunga dan denda yang harus dibayar kepada Pelawan.

12.3. Pelawan dengan didampingi Klemens Ping Hanjaya, SH dan ABD Rasyid Latuamury, Sh hadir memenuhi Panggilan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana tertulis dalam Berita Acara Aanmaning II No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tanggal 6 Pebruari 2019.

12.4. Bahwa Pelawan selalu berupaya mencari jalan keluar /solusi yang menguntungkan kedua belah pihak agar Pelawan dapat menyelesaikan hutang kepada Terlawan selaku Kreditur, serta berkomunikasi dengan baik kepada Terlawan, sebagaimana terbukti dari surat yang dikirimkan Pelawan kepada Terlawan melalui Kuasa Hukumnya yaitu Surat No. 754/AM-P/S/II/2019 tertanggal 6 Pebruari 2019, namun Terlawan menolak solusi yang ditawarkan Pelawan

13. Bahwa **Terlawan selaku Kreditur adalah Kreditur yang tidak beritikad baik**, hal ini terbukti sebagai berikut :

13.1. Bahwa Terlawan selaku Kreditur tidak kooperatif dengan menolak jalan keluar/solusi yang ditawarkan Pelawan serta mempersulit Pelawan dalam upaya menyelesaikan kewajiban pembayaran utang, walaupun sejak Pelawan mengalami keterlambatan kewajiban pembayaran hutang selalu berupaya untuk segera melaksanakan kewajibannya dengan cara menjual salah satu agunanya kepada pihak ketiga yaitu Ruko Galeria Singaraja Lippo Cikarang Blok E No. 28 A Cikarang Selatan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8631/Cibatu seluas 153 m2, Surat Ukur No. 172/Cibatu/2007 tanggal 29-06-2007 atas nama NG Tjai SENG alias HENDRA WIJAYA, dimana telah terjadi kesepakatan bahwa antara Pelawan dengan Pihak ke tiga bahwa asset tersebut akan dijual seharga Rp. 2.750.000.000 dan Pelawan telah menerima down payment sebesar Rp. 100.000.000,- namun Terlawan tidak memperbolehkan Pelawan hanya menjual salah satu agunan saja, namun Pelawan diharuskan menjual seluruh jaminan yang diagunkan sekaligus, yang tentunya hal ini sangat mempersulit Pelawan untuk membayar kewajiban hutangnya kepada Terlawan selaku Debitur.



13.2. Bahwa Terlawan **menolak untuk memberikan rincian kewajiban hutang pokok, bunga dan denda yang wajib dibayarkan Pelawan**, yang dinyatakan oleh Terlawan dalam point 2 (dua) Surat No. SK/0021/JKT-CEMPUT/II/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang menyatakan pada pokoknya bahwa nilai kewajiban pembayaran Pelawan sebagaimana Berita Acara Aanmaning II No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tertanggal 6 Februari 2019 yaitu sebesar Rp. 5.566.186.549,30,- , sedangkan rincian tersebut adalah merupakan hak Pelawan selaku Debitur yang bertikad baik, *namun Terlawan selaku Kreditur dengan sengaja dan tidak bertikad baik dengan tidak memberikan terkait perincian kewajiban, dengan demikian tindakan Terlawan telah melanggar Asas Perbankan yaitu Asas Kepercayaan (fiduciary principle).*

13.3. Bahwa Terlawan telah **memutar balikkan fakta** yang menyatakan dalam point 2 (dua) Surat No. SK/0021/JKT-CEMPUT/II/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang menyatakan pada pokoknya bahwa "Berdasarkan Berita Acara Aamaning No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tanggal 6 Pebruari 2019, Pelawan tidak menghadap untuk memenuhi panggilan Aanmaning tanpa alasan yang sah atau tidak menyuruh orang lain untuk mewakili", sedangkan **FAKTA HUKUMNYA** *Pelawan dengan didampingi Klemens Ping Hanjaya, SH dan ABD Rasyid Latuamury, Sh hadir memenuhi Panggilan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana tertulis dalam Berita Acara Aanmaning II No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tanggal 6 Pebruari 2019.*

14. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas **Pelawan adalah Debitur yang bertikad baik**, dengan demikian Pelawan selaku Debitur **memohon Pembatalan Eksekusi** atas Penetapan No. 1/Del.Eks.HT/2019/PN. Ckr. Jo No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tertanggal 8 Oktober 2019 terhadap objek agunan milik Pelawan, **dikarenakan Pelawan masih memiliki iktikad baik dan untuk berupaya menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Terlawan.**

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum diatas **PELAWAN**, mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa, mengadili, serta memutus perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Eksekusi atas Penetapan No. 1/Del.Eks.HT/2019/PN. Ckr. Jo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tertanggal 8 Oktober 2019 terhadap objek agunan milik Pelawan yaitu sebagai berikut :

- 2.1. Ruko Galeria Singaraja Lippo Cikarang Blok E No. 28 B Cikarang Selatan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8620/Cibatu seluas 90 m2, Surat Ukur No. 161/Cibatu/2007 tanggal 29-06-2007 atas nama NG TJAI SENG alias HENDRA WIJAYA.
- 2.2. Ruko Galeria Singaraja Lippo Cikarang Blok E No. 28 A Cikarang Selatan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8631/Cibatu seluas 153 m2, Surat Ukur No. 172/Cibatu/2007 tanggal 29-06-2007 atas nama NG TJAI SENG alias HENDRA WIJAYA.
- 2.3. Cluster Meadow Green Jl. Cemara Hijau 2 No. 33 Kecamatan Lemah Abang, Bekasi Jawa Barat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1899/Cibatu Seluas 126 M2, Gambar Situasi No. 17683/1993 tanggal 26 Nopember 1993 atas nama nama NG TJAI SENG alias HENDRA WIJAYA.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan , untuk Pelawan dan Terlawan menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rizki Ramadhan S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Juni 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

OPENING STATEMENT (PERNYATAN PEMBUKAAN)

Kedudukan dan fungsi Bank sebagai lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang perkreditan turut berpengaruh dalam menentukan lancar tidaknya arus lalu lintas moneter yang diperlukan dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Sebagai salah satu lembaga keuangan yang melepaskan dananya kepada masyarakat, Bank berharap untuk memperoleh keuntungan berupa bunga dari kredit yang disalurkan. Harapan akan terwujud dan menjadi kenyataan, apabila Bank bertindak hati-hati, bukan saja dalam menentukan siapa yang patut diberi kredit dan berapa besarnya kredit yang diberikan, Bank juga harus menjaga bahwa perjanjian yang dibuat dengan debiturnya itu tidak cacat hukum



dan memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Apabila Bank sejak dini sudah bertindak hati-hati, dapatlah diharapkan, bahwa kredit yang diberikan kepada debiturnya itu terjamin pengembaliannya, yaitu dikembalikan sebelum atau tepat pada waktunya.

Meskipun berbagai upaya telah dilakukan, namun masih saja terjadi adanya kredit macet. Perilaku debitur atau pihak ketiga lainnya yang berusaha untuk mengelak mengembalikan kredit yang telah diterima atau dengan segala akal busuknya berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya, antara lain dengan menggunakan upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa, sebagaimana dilakukan oleh PELAWAN sebagaimana dalam perkara perlawanan perlawanan *a quo*.

Agar dapat lebih memudahkan dan memahami latar belakang permasalahan perlawanan perlawanan yang diajukan PELAWAN terhadap TERLAWAN, mohon berkenan Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan ijin kepada TERLAWAN menyampaikan duduk permasalahan dengan uraian sebagai berikut :

1. Bahwa PELAWAN telah menyepakati **Surat Penawaran Kredit Nomor: 008/OL-CR/IX/2014** tanggal 25 September 2014, menerima dan menandatangani **Akta Perjanjian Kredit Nomor: 4** tanggal 02 Oktober 2014 untuk fasilitas kredit berupa **Pinjaman Rekening Koran (Fasilitas Kredit PRK)** sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Ny Herlina Tobing Manulang, SH. Notaris di Jakarta berikut perjanjian perpanjangannya **Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor: CP/PPK-PRK/466/XI/2016** tanggal 02 November 2015 dibuat dibawah tangan **Juncto Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor: CP/280/PRK-PRK/VII/2016** tanggal 01 Juli 2016 dibuat dibawah tangan.
2. Bahwa PELAWAN juga telah menyepakati, menerima dan menandatangani Akta Perjanjian Kredit **Nomor: 5** tanggal 02 Oktober 2014, dengan fasilitas kredit berupa Pinjaman **Revolving Loan (Fasilitas Kredit RL)** sebesar **Rp 1.500.000.000** (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Ny Herlina Tobing Manulang, SH. Notaris di Jakarta berikut **Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor: CP/PPK-RL/467/XI/2015** tanggal 02 November 2015 dibuat dibawah tangan **Juncto Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor: CP/281/PRK-RL2/VII/2016** tanggal 01 Juli 2016 dibuat dibawah tangan.
3. Bahwa PELAWAN juga telah menyepakati, menerima dan menandatangani **Akta Perjanjian Kredit Nomor: 35** tanggal 8 Juni 2015, dengan fasilitas kredit berupa **Revolving Loan 2 (Fasilitas Kredit RL - 2)** sebesar **Rp**



1.000.000.000 (satu milyar rupiah) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Ny Herlina Tobing Manulang, SH. Notaris di Jakarta.

4. Bahwa kemudian PELAWAN juga telah menyepakati, menerima dan menandatangani **Akta Perjanjian Kredit Nomor: 01** tanggal 01 Juli 2016, dengan fasilitas kredit berupa **Revolving Loan 1 (Fasilitas Kredit RL - 1)** sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sehingga jumlah fasilitas kredit Revolving Loan 1 yang diterima seluruhnya menjadi sebesar **Rp 2.000.000.000** (dua milyar rupiah) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Ny Herlina Tobing Manulang, SH. Notaris di Jakarta.

5. Bahwa untuk lebih menjamin pembayaran kembali dengan tertib sebagai jaminan atas fasilitas kredit tersebut di atas, Debitur (Pelawan) telah menyerahkan jaminan berupa :

5.1. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 8620/Cibatu**, seluas 90 m2 (sembilan puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor: 161/Cibatu/2007 tanggal 29 Juni 2007, Penerbitan Sertipikat tanggal 23 Juli 2007 tercatat atas nama NG TJAI SENG Alias HENDRA WIJAYA (PELAWAN) untuk menjamin Fasilitas Pinjaman Rekening Koran berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit Nomor: 4 tanggal 2 Oktober 2014; Fasilitas Revolving Loan – I, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 5 tanggal 2 Oktober 2014 dan Fasilitas Kredit Revolving Loan – 2 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 35 tanggal 8 Juni 2015;**

5.2. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 8631/Desa Cibatu**, seluas 153 m2 (seratus lima puluh tiga meter persegi), Surat Ukur Nomor: 172/Cibatu/2007, tanggal 29 Juni 2007, Penerbitan Sertipikat tanggal 23 Juli 2007 tercatat atas nama NG TJAI SENG Alias HENDRA WIJAYA (PELAWAN) untuk menjamin Fasilitas Pinjaman Rekening Koran berdasarkan **Akta Perjanjian Kredit Nomor: 4 tanggal 2 Oktober 2014; Fasilitas Revolving Loan – I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 5 tanggal 2 Oktober 2014 dan Fasilitas Kredit Revolving Loan – 2 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 35 tanggal 8 Juni 2015;**

Atas Kedua Sertipikat tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan, Peringkat I (Pertama) Nomor: 14453/2014, sebesar Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 17 Nopember 2014 **Juncto** Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 535/2014, tanggal 30 Oktober 2014, yang dibuat oleh PPAT Abdul Malik Suparyaman, SH.,MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **Juncto** Sertipikat Hak



Tanggungan, Peringkat II (dua) Nomor: 10700/2015, sebesar Rp 649.955.000 (enam ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 10 Agustus 2015 **Juncto** Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 157/2015, tanggal 06 Juli 2015, yang dibuat oleh PPAT Abdul Malik Suparyaman, SH.,MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **Juncto** Sertipikat Hak Tanggungan, Peringkat III (tiga) Nomor: 12848/2016, sebesar Rp 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 05 September 2016 **Juncto** Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 153/2016, tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat oleh PPAT Abdul Malik Suparyaman, SH.,MKn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bekasi;

- 5.3. **Sertipikat Hak Milik Nomor: 1899/Desa Cibatu**, seluas 126 m2 (seratus dua puluh enam meter persegi), Gambar Situasi Nomor: 17683/1993, tanggal 26 November 1993, Penerbitan Sertipikat tanggal 17 Juni 1994, tercatat atas nama NG Tjai SENG (PELAWAN) dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan, Peringkat I (Pertama) Nomor: 10722/2015, sebesar Rp 550.045.000 (Lima ratus lima puluh juta empat puluh lima rupiah) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 10 Agustus 2015 **Juncto** Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 156/2015 tanggal 06 Juli 2015, yang dibuat oleh PPAT Abdul Malik Suparyaman, SH.,MKn. **Juncto** Sertipikat Hak Tanggungan, Peringkat II (dua) Nomor: 12837/2016, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 10 Agustus 2015 **untuk menjamin Fasilitas Kredit Revolving Loan I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 1 tanggal 1 Juli 2016 dan Fasilitas Kredit Revolving Loan – 2 berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 35 tanggal 8 Juni 2015. Ketiga sertifikat tersebut diatas adalah merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisah-pisahkan selama PELAWAN belum menyelesaikan seluruh kewajibannya secara sekaligus lunas, untuk selanjutnya disebut “Objek Jaminan”.**
6. Bahwa PELAWAN **gagal** melakukan pembayaran atas utangnya dengan rincian jumlah keseluruhan hutang pokok ditambah bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul daripadanya dan wajib dibayar oleh PELAWAN kepada TERLAWAN per tanggal 12 Januari 2018 **sejumlah Rp 5.566.186.549,30**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Lima milyar lima ratus enam puluh enam juta seratus delapan puluh enam ribu lima ratus empat puluh sembilan rupiah koma tiga puluh) dengan perincian sebagai berikut :

Fasilitas	Baki debit (Rp)	Bunga (Rp)	Denda/Penalty (Rp)	Jumlah (Rp)
PRK	964.599.731,68		316.277.705,90	1.280.877.437,58
RL – 1	2.000.000.000,0 0	90.000.000,00	784.300.150,72	2.874.300.150,72
RL – 2	987.443.923,17	45.872.020,80	377.693.017,03	1.411.008.961,00
Total:	3.952.043.654,8 5	135.872.020,8 0	1.478.270.873,6 5	5.566.186.549,30

Jumlah tersebut akan terus bertambah karena bunga dan biaya-biaya yang timbul karenanya sampai seluruh hutang PELAWAN dibayar lunas.

7. Bahwa sejak PELAWAN tidak mampu melakukan pembayaran angsuran kredit yang diterimanya secara tertib sesuai yang diperjanjikan, TERLAWAN telah menegur berulang kali memberikan surat peringatan kepada TERMOHON EKSEKUSI agar segera menyelesaikan kewajibannya :
- 1) Surat Peringatan I (satu) Nomor: 1004/CM/BAGI-KPNO/IV/2017 tanggal 19 April 2017;
 - 2) Surat Peringatan II (dua) Nomor: 1098/CM/BAGI-KPNO/IV/2017 tanggal 26 April 2017;
 - 3) Surat Peringatan III (tiga) Nomor: 1190/CM/BAGI-KPNO/V/2017 tanggal 03 Mei 2017.

Yang pada pokoknya memberikan peringatan kepada PELAWAN untuk segera menyelesaikan kewajibannya kepada TERLAWAN;

8. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 4 tanggal 02 Oktober 2014, Akta Perjanjian Kredit Nomor: 5 tanggal 02 Oktober 2014 dan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 01 tanggal 01 Juli 2016, bahwa pada **Pasal 7** disebut apabila Debitur/PELAWAN lalai atau tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan/atau perubahan/tambahannya kepada Bank/TERLAWAN pada waktu menurut cara yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit ini atau dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini, maka TERLAWAN berhak untuk setiap saat mengakhiri Perjanjian Kredit dan berhak untuk menagih hutang Debitur kepada Bank setiap saat tanpa perlu adanya Somasi atau Surat Peringatan atau surat-surat lain sejenisnya terlebih dahulu dan karenanya **Debitur wajib membayar lunas seluruh**



hutangnya kepada Bank dengan seketika dan sekaligus baik berupa hutang pokok, bunga, provisi, denda, dan biaya-biaya lainnya yang timbul karena diberikannya fasilitas kredit tersebut, serta TERLAWAN dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku berhak untuk langsung menjual harta benda yang dijaminkan Debitur/PELAWAN baik di bawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang).

9. Namun demikian, justru PELAWAN mengajukan Perlawanan Perlawanan terhadap Permohonan Eksekusi yang di mohonkan oleh TERLAWAN di Pengadilan Negeri Cikarang, PELAWAN tetap tidak membayar kewajibannya untuk melunasi seluruh hutangnya kepada TERLAWAN walaupun telah ditegur berulang kali sebagaimana dijelaskan dalam angka 6 (enam) di atas, maka telah terbukti dengan jelas bahwa PELAWAN telah ingkarjanji "**wanprestasi**" (ingkar janji) berdasarkan Pasal 1238 jo. Pasal 1131 KUHPerdata;

Pasal 1238 KUHPerdata menyatakan bahwa:

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

Lebih lanjut, Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan bahwa:

"Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan".

10. Selanjutnya untuk memperoleh hak atas pelunasan dari kewajiban pembayaran hutang dari TERLAWAN mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan Peringkat atas OBJEK JAMINAN melalui Pengadilan Negeri Bekasi;
11. Berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 35/Eks.HT/2018/PN.Bks tanggal 22 November 2018, telah ditetapkan antara lain bahwa: *".... bahwa sebelum dilakukan Eksekusi Lelang terlebih dahulu perlu dilakukan Aanmaning/Tegoran kepada Termohon Eksekusi (PELAWAN), agar dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak hari dan tanggal dilakukannya Aanmaning/Teguran segera secara sukarela melaksanakan kewajiban hutangnya kepada pemohon eksekusi"* ; PELAWAN telah ditetapkan untuk datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Rabu, tanggal 12 Desember 2018 untuk dengan sukarela melaksanakan seluruh kewajiban hutangnya kepada TERLAWAN sebesar Rp 5.566.186.549,30 (lima milyar lima ratus enam puluh enam juta seratus delapan puluh enam ribu lima ratus empat puluh sembilan rupiah



tiga puluh sen). Akan tetapi PELAWAN tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada TERLAWAN;

12. Selanjutnya berdasarkan Penetapan Nomor: 35/Eks.HT/2018/PN.Bks tanggal 4 April 2019; Ketua Pengadilan Negeri Bekasi telah menetapkan “mengabulkan permohonan Pemohon (TERLAWAN) atas Permohonan Sita Eksekusi terhadap “Objek Jaminan”;
13. Bahwa berdasarkan Penetapan Nomor: 1/Del.Eks.HT/2019/PN.Ckr Jo. Nomor: 35/Eks.HT/2018/PN.Bks tanggal 12 Mei 2020, Permohonan Eksekusi Lelang terhadap “Objek Jaminan” dari TERLAWAN telah dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi;
14. Bahwa perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN mengandung **itikad buruk** hanya suatu bentuk akal-akalan dari debitur nakal yang sengaja mengulur waktu dan ingin menghindari kewajiban untuk menyelesaikan/melunasi kredit dengan cara memaksakan kehendak nilai penyelesaian kredit sepihak dari PELAWAN.
15. Demikian uraian TERLAWAN mengenai deskripsi latar belakang permasalahan ini, dengan harapan uraian ini dapat meletakkan duduk permasalahan secara proporsional dan memudahkan Yang Terhormat Majelis Hakim Perkara Nomor: 279/PDT.Plw/2019/PN.Ckr Pengadilan Negeri Cikarang dalam memeriksa dan memutus perkara ini.

Oleh karenanya, kami mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat bisa secara arif dan bijaksana untuk mengambil sikap secara tegas dalam memutuskan dan menyatakan Perjanjian-Perjanjian Pokok serta Perjanjian ikutan (*accessoir*) dalam perkara ini, yang mana telah disepakati oleh Para Pihak haruslah dihormati dan dijalankan sebagai undang-undang oleh para Pihak sesuai asas universal “**Pacta Sunt Servanda**”. Kami percaya bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang dapat membuktikan bahwa PELAWAN tidak dapat menjadikan pengadilan sebagai sarana untuk menghindari atau lari dari segala tanggung jawabnya untuk mematuhi isi kesepakatan bersama atau suatu sarana untuk me-legitimasi tindakannya untuk tidak melaksanakan kewajibannya. Seluruh perjanjian yang telah disepakati, diakui dan dijalankan selama ini oleh PELAWAN haruslah dihormati dan dijalankan sebagai undang-undang oleh PELAWAN dengan berlandaskan adanya itikad baik.

Untuk selanjutnya TERLAWAN menyampaikan **Eksepsi dan Jawaban** terhadap perlawanan dalam Perkara Nomor: 279/PDT.Plw/2019/PN.Ckr., yang terdaftar dalam register Keperdataan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 10 Desember 2019, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

A. PERLAWANAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)



- 1 Bahwa suatu perlawanan diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh adanya perbuatan hukum dari pihak lain, namun mencermati dalil-dalil perlawanan perlawanan a quo, PELAWAN tidak jelas dan mampu membuktikan unsur-unsur perbuatan hukum manakah yang telah dilanggar oleh TERLAWAN, karena memang secara hukum pelelangan jaminan kredit yang dilakukan oleh TERLAWAN dibenarkan oleh undang-undang yang dikarenakan PELAWAN tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada TERLAWAN
- 2 Bahwa apabila PELAWAN keberatan terhadap penetapan yang telah dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Kelas 1 A Khusus Bekasi, seharusnya PELAWAN mengajukan perlawanan perlawanan a quo melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.
- 3 Bahwa oleh karena perlawanan Pelawan merupakan perlawanan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) maka perlawanan Pelawan haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima karena perlawanannya tidak sempurna, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

"Perlawanan tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntutkan:

- (a) agar semua putusan Menteri dinyatakan tidak sah tanpa menyebut putusan-putusan yang mana;
- (b) agar segala perbuatan Terlawan terhadap Pelawan harus dinyatakan tidak sah tanpa menyebut dengan tegas perbuatan-perbuatan Terlawan yang mana yang dituntut ini, dan
- (c) ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna"

Dengan demikian, berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan di atas, maka telah terbukti perlawanan **PELAWAN** kepada **TERLAWAN** adalah terbukti **kabur/tidak jelas (*obscuur libel*)**, oleh karenanya perlawanan **PELAWAN** tersebut harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. PERLAWANAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- Bahwa dasar dan alasan perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN adalah antara lain: *"..... PELAWAN telah menyepakati, menerima dan menandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor: 4 tanggal 02 Oktober*



2014, dengan fasilitas kredit berupa **Pinjaman Rekening Koran (Fasilitas Kredit PRK)** sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Ny Herlina Tobing Manulang, SH. Notaris di Jakarta”.

- Untuk membuktikan bahwa PELAWAN menandatangani Akta Perjanjian Kredit Nomor: 03 sebagaimana kami sebutkan di atas, maka Herlina Tobing Manulang, SH., Notaris di Jakarta, harus diikut sertakan sebagai para pihak dalam perkara *a quo*.
- Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Notaris Herlina Tobing Manulang, SH, sebagai Pihak dalam perkara, menimbulkan perlawanan PELAWAN menjadi kurang pihak, sehingga berdasarkan **exceptio plurium litis consortium**, maka perlawanan PELAWAN harus dinyatakan **tidak dapat diterima**, mengingat hukum acara harus mendengar para pihak sesuai asas “**audi et alteram partem**”.

C. PERLAWANAN PELAWAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM SERTA TIDAK MEMENUHI SYARAT MATERIIL DARI PERLAWANAN

Bahwa berdasarkan dalil-dalil perlawanan perlawanan, secara jelas dan terang perlawanan perlawanan *a quo* tidak mempunyai landasan hukum yang cukup, oleh karena perlawanan tidak berdasar hukum serta tidak memenuhi syarat materiil sebuah perlawanan, sehingga perlawanan patut untuk **tidak diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*).

D. PELAWAN ADALAH PELAWAN YANG BERITIKAD BURUK

1. Bahwa pada dasarnya PELAWAN telah mengetahui adanya suatu risiko yang akan dihadapi apabila kredit yang diterimanya macet, tentunya TERLAWAN akan melakukan upaya akhir berupa Eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan yang telah diberikan.
2. Dengan mengajukan perlawanan ini, PELAWAN nampaknya beritikad buruk, untuk mengharapkan keluarnya putusan-putusan Hakim yang sekiranya dapat menguntungkan PELAWAN. Pada hal setiap Eksekusi Hak Tanggungan, yang kemudian diteruskan dengan pelelangan dilaksanakan sama seperti Eksekusi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap (***in kracht van gewijsde***), jadi dengan demikian jelasnya setiap Eksekusi Lelang atas Hak Tanggungan, patut mendapat perlindungan hukum dan kalau ini terjadi, pasti akan timbul benturan-benturan hukum dan sangat mengganggu asas kepastian hukum, rupanya, inilah antara lain target PELAWAN.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang untuk memutuskan



dengan menyatakan “menolak perlawanan Perlawanan PELAWAN atau setidaknya menyatakan perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERLAWAN mohon agar apa yang telah diuraikan dan termuat dalam Eksepsi di atas, dianggap sebagai termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERLAWAN, menolak dengan tegas seluruh dalil dalam surat perlawanan PELAWAN, kecuali yang diakui secara Eksplisit oleh TERLAWAN ;
3. Bahwa TERLAWAN menolak dengan tegas dalil PELAWAN dalam perlawanannya pada point 4 (empat) halaman 2 (dua) yang menyatakan “... namun Terlawan tidak memperbolehkan Pelawan hanya menjual salah satu agunan saja, namun Pelawan diharuskan menjual seluruh jaminan yang diagunkan sekaligus...”. Bahwa berdasarkan Surat Nomor: 008/OL-CR/IX/2014 tanggal 25 September 2014 Perihal Penawaran Kredit dan Surat Nomor: 0141/OL/SPK-091/06/2016 tanggal 21 Juni 2016 perihal: Penawaran Perpanjangan dan Tambahan Plafond Fasilitas Kredit, yang merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akta-Akta Perjanjian Kredit jelas tercantum mengenai syarat-syarat yang telah disepakati dan ditandatangani oleh PELAWAN, bahwa: “**Seluruh jaminan baru dapat ditarik setelah debitur melunasi seluruh kewajiban yang ada di BAGI (Bank Artha Graha Internasional, Tbk)**”. Artinya, penarikan terhadap salah satu maupun seluruh jaminan, PELAWAN harus melunasi seluruh kewajibannya pada TERLAWAN.
4. Bahwa TERLAWAN menolak dengan tegas dalil PELAWAN dalam perlawanannya pada point 5 (lima) halaman 2 (dua) yang menyatakan: “... Bahwa jika dibandingkan dengan Pemberitahuan dari Terlawan (Bank Artha Graha) bahwa nilai jaminan 2 (dua) ruko tersebut dinilai sebesar Rp 5.950.000.000 yang dibandingkan dengan Berita Acara Aanm,aning II No. 35/Eks.HT/2018/PN.Bks tanggal 6 Februari 2019 bahwa kewajiban Pelawan atas seluruh kewajiban hutangnya kepada Terlawan adalah Rp 5.566.186.549,30 terhadap seluruh nilai jaminan...”. Bahwa pernyataan PELAWAN tersebut diatas adalah keliru dan sangat tidak berdasar, mengingat bahwa jumlah kewajiban Pelawan sebesar Rp 5.566.186.549,30. (lima milyar lima ratus enam puluh enam juta seratus delapan puluh enam ribu lima ratus empat puluh sembilan rupiah koma tiga puluh) adalah menunjukkan kepada jumlah seluruh kewajiban PELAWAN mencakup kewajiban pokok, bunga dan denda jumlah tersebut belum termasuk biaya-biaya lain yang ada dan akan timbul



dikemudian hari sehubungan dengan perjanjian kredit dan proses penagihan. **Bukan berarti nilai kewajiban tersebut diatas diasumsikan sama dengan nilai jaminan.** Dalam hal TERLAWAN menyatakan bahwa nilai penjualan terhadap 2 (dua) jaminan yang telah dinyatakan oleh TERLAWAN ada peminat, maka TERLAWAN memberikan harga penawaran sebesar Rp 5.950.000.000 (lima milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) adalah berupa penawaran kepada calon pembeli dengan mempertimbangkan nilai pasar wajar dan kewajiban PELAWAN sehingga dengan adanya penjualan terhadap 2 (dua) jaminan tersebut diharapkan dapat melunasi seluruh kewajiban PELAWAN. Bahwa Penetapan Eksekusi telah sesuai dengan fakta dan bukti-bukti yang diajukan TERLAWAN.

5. Bahwa TERLAWAN menolak dengan tegas dalil PELAWAN dalam perlawanannya pada point 6 (enam) halaman 2 (dua) yang menyatakan :
“... Kreditur tanpa pemberitahuan kepada Pelawan selaku Debitur, telah mengajukan Permohonan Eksekusi atas seluruh agunan milik Pelawan, kepada Pengadilan Negeri Bekasi dengan perkara No. 35/Eks.HT/2018/PN.Bks dan telah ditetapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Bekasi pada tanggal 8 Oktober 2019”. Bahwa jauh sebelum diajukan Permohonan Eksekusi melalui Pengadilan Bekasi, TERLAWAN telah memberikan surat peringatan kepada PELAWAN berdasarkan:

- 1) Surat Peringatan I (satu) Nomor: 1004/CM/BAGI-KPNO/IV/2017 tanggal 19 April 2017;
- 2) Surat Peringatan II (dua) Nomor: 1098/CM/BAGI-KPNO/IV/2017 tanggal 26 April 2017;
- 3) Surat Peringatan III (tiga) Nomor: 1190/CM/BAGI-KPNO/V/2017 tanggal 03 Mei 2017.

Akan tetapi sampai saat diajukannya Surat Permohonan Eksekusi pada tanggal 25 Januari 2018 oleh TERLAWAN melalui Pengadilan Negeri Bekasi, PELAWAN tetap tidak melakukan kewajibannya kepada TERLAWAN. Dan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 35/Eks.HT/2018/PN.Bks tanggal 22 November 2018, PELAWAN juga telah diberikan teguran dan peringatan perihal kewajibannya kepada TERLAWAN, Ketua Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan kesempatan kepada PELAWAN agar dalam waktu 8 (delapan) hari sejak ditetapkannya Penetapan No. 35/Eks.HT/2018/PN.Bks tanggal 22 November 2018 diminta PELAWAN segera menyelesaikan kewajibannya, akan tetapi setelah tanggal yang ditetapkan PELAWAN tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada



TERLAWAN sehingga patut diduga bahwa PELAWAN dengan sengaja telah berusaha menghindar dari kewajibannya membayar hutang dan berusaha untuk menghambat proses penyelesaian kewajibannya yang telah ditempuh oleh TERLAWAN dan dengan segala upaya PELAWAN telah berhasil menghambat proses penyelesaian kewajibannya namun tidak terbatas kepada permohonan perlawanan yang selanjutnya diajukan oleh PELAWAN melalui Pengadilan Negeri Cikarang setelah seluruh jaminan kredit milik PELAWAN dilakukan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Cikarang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang No. 1/Del.Eks.HT/2019/PN.Ckr Jo. No. 35/Eks.HT/2018/PN.Bks tanggal 12 Mei 2020 Jucto Berita Acara Sita No. 1/Del.Eks.HT/2019/PN.Ckr. Jo. No. 35/Eks.HT/2019/PN.Bks tanggal 8 Oktober 2019.

6. Bahwa TERLAWAN menolak dengan tegas dalil PELAWAN dalam Perlawanan point 13 (tiga belas) yang menyatakan: “ bahwa Terlawan selaku Kreditur yang beritikad tidak baik ...”. Bahwa TERLAWAN selaku kreditur telah berusaha untuk memberikan pelayanan jasa keuangan kepada PELAWAN dengan memberikan fasilitas kredit guna menunjang usaha PELAWAN. Akan tetapi hingga saat ini PELAWAN sama sekali tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya sebagaimana yang disepakati bersama, sehingga TERLAWAN selaku pemilik usaha perbankan yang bergerak dalam jasa keuangan yang mengelola dana masyarakat haruslah bijak dan tegas, mengingat pertanggung jawaban TERLAWAN terhadap masyarakat dan Otoritas Jasa Keuangan selaku badan regulator yang mengawasi kinerja TERLAWAN. Bahwa pernyataan PELAWAN tersebut adalah tidak berdasar mengingat sebelum TERLAWAN mengajukan Permohonan Eksekusi “Objek Jaminan” melalui Pengadilan Negeri Bekasi, TERLAWAN terlebih dahulu telah memberikan teguran baik lisan maupun tertulis kepada PELAWAN, akan tetapi PELAWAN selalu memberikan janji-janji untuk menyelesaikan kewajibannya namun hingga akhirnya TERLAWAN mengajukan Permohonan Eksekusi, PELAWAN tetap tidak dapat membuktikan keseriusan atas itikad baiknya dalam menyelesaikan kewajibannya kepada TERLAWAN. Hal ini dapat TERLAWAN buktikan bahwa selain berdasarkan surat peringatan sebagaimana telah TERLAWAN sebutkan dalam point 5 (lima) diatas, TERLAWAN juga telah menerima Surat Pernyataan dari PELAWAN yang intinya menyatakan **PELAWAN akan menyelesaikan seluruh kewajibannya pada tanggal 19 September 2017**, akan tetapi kembali



PELAWAN telah ingkar janji atas Surat Pernyataan yang telah dibuatnya sendiri.

7. Bahwa mengenai rincian kewajiban, TERLAWAN telah memberikannya kepada PELAWAN berdasarkan surat konfirmasi kewajiban, baik pada saat sebelum mengalami kemacetan maupun pada saat PELAWAN diberikan Aanmaning/Teguran oleh Pengadilan Negeri Bekasi. Bahwa sudah jelas dan terang diuraikan dalam Surat Permohonan Eksekusi dan telah ditetapkan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 35/Eks.HT/2018/PN.Bks tanggal 4 April 2019, karena dalam surat permohonan eksekusi TERLAWAN telah memberikan rincian tentang jumlah hutang pokok, kewajiban bunga dan denda yang harus dibayar oleh PELAWAN.
8. Bahwa seluruh dalil-dalil perlawanan PELAWAN adalah merupakan dalil yang tidak benar, menyesatkan dan tidak berdasar hukum karena pada kenyataannya PELAWAN tidak mampu menunjukkan bukti apapun mengenai hal-hal yang didalilkannya mengenai Kreditur yang beritikad tidak baik dan pernyataan PELAWAN mengenai Perbuatan TERLAWAN telah melanggar Asas Perbankan yaitu Asas Kepercayaan (*fiduciary principle*) yang dilakukan oleh TERLAWAN.
9. Bahwa berdasarkan pasal-pasal ketentuan dalam akta Perjanjian Kredit telah jelas diatur tentang jumlah hutang, bunga dan denda yang dibebankan kepada Debitur (PELAWAN) apabila Debitur (PELAWAN) tidak dapat melunasi kewajibannya (macet).
10. Bahwa Akta Perjanjian Kredit tersebut bagi Debitur (PELAWAN) dan TERLAWAN) adalah perjanjian yang mengikat kedua belah pihak dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan **Pasal 1320 KUH Perdata** dan oleh karena itu wajib dijalankan oleh Debitur dan TERLAWAN merujuk **Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1)** yang berbunyi *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"* jo **ayat (2)** *"Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu"* jo **ayat (3)** *"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"*. Bahwa akibat dari perjanjian, halmana hakim atau pihak lainnya harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang sudah dibuat tersebut sehingga seralasan dengan **"Asas Pacta Sunt Servanda"**
11. Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya Debitur (PELAWAN) wajib tunduk kepada Pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) dan ayat (3)



dengan melaksanakan perjanjian kredit tersebut dengan itikad baik dan itikad baik tersebut diwujudkan dengan tindakan nyata dengan melakukan pembayaran hutang Debitur (PELAWAN) kepada TERLAWAN dan tidak mempersulit TERLAWAN apabila **TERLAWAN akan melakukan eksekusi dan peledangan atas jaminan kredit** .

12. Bahwa berdasarkan Penetapan Nomor: 35/Eks.HT/2018/PN.Bks tanggal 22 November 2018 dari Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, ditetapkan kewajiban PELAWAN adalah sebesar **Rp 5.566.186.549,30 (lima milyar lima ratus enam puluh enam juta seratus delapan puluh enam ribu lima ratus empat puluh sembilan rupiah tiga puluh sen)** yang harus dilunasi PELAWAN kepada TERLAWAN, belum termasuk dengan perhitungan bunga dan denda yang berjalan hingga saat ini.

13. Bahwa TERLAWAN *mensomeer* PELAWAN yang mendalilkan mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, karena sejak PELAWAN dinyatakan telah *wanprestasi*, PELAWAN telah diberikan kesempatan untuk melakukan penjualan atas **“Objek Jaminan”** akan tetapi PELAWAN memberikan janji-janji yang tidak terbukti dan selalu berusaha mengulur waktu dalam menyelesaikan kewajibannya, di sisi lain semakin lama tertundanya waktu pelunasan semakin besar jumlah kewajiban yang harus dibayarkan kepada TERLAWAN, hal ini tentunya akan menambah jumlah nominal pelunasan yang akan dilakukan oleh PELAWAN.

14. Bahwa oleh karenanya /penyelesaian kewajiban/pelunasan hutang PELAWAN dengan cara melelang jaminan kreditnya adalah merupakan penyelesaian yang sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan undang-undang, sebagaimana yang tercantum dalam Surat Edaran dari Bank Indonesia kepada Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Secara Konvensional Di Indonesia jo SEBI No. 15/28/DPNP, yang menyebutkan :

“ Dalam rangka meminimalkan potensi kerugian akibat debitur bermasalah, Bank dapat melakukan Restrukturisasi Kredit atas debitur yang mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga **sepanjang debitur yang bersangkutan masih memiliki prospek usaha yang baik.....dst**”

15. Bahwa sebagai pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*, fasilitas kredit yang diterima PELAWAN saat ini sudah dalam status gagal bayar (*default*) dengan telah disampaikannya Surat Teguran yang terakhir melalui surat Peringatan ke III (tiga) Nomor: 1190/CM/BAGI-KPNO/V/2017 tanggal 03 Mei 2017.



16. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar mengenyampingkan seluruh dalil-dalil PELAWAN karena terbukti bahwa PELAWAN adalah merupakan PELAWAN yang beritikad buruk, mohon Yang Mulia untuk memberikan kesempatan kepada Pengadilan Negeri Cikarang untuk melanjutkan Eksekusi Lelang atas "Objek Jaminan" dan sekaligus menolak perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah kami uraikan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara diatas, TERLAWAN mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus dalam Perkara No. No. 279/Pdt.Plw/2019/PN.Ckr. ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERLAWAN untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya.
 2. Menyatakan PELAWAN adalah Debitur yang beritikad buruk.
 3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 35/Eks.HT/2018/PN.Bks tanggal 22 November 2018.
 4. Menyatakan Eksekusi Lelang "Objek Jaminan" berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 1/Del.Eks.HT/2019/PN.Ckr Jo. Nomor: 35/Eks.HT/2018/PN.Bks tertanggal 98 Oktober 2019 agar tetap dilanjutkan kepada tahap pelelangan.
 5. Menyatakan agar PELAWAN segera melunasi seluruh kewajibannya sebesar **Rp 5.566.186.549,30 (lima milyar lima ratus enam puluh enam juta seratus delapan puluh enam ribu lima ratus empat puluh sembilan rupiah tiga puluh sen)** yang harus dilunasi PELAWAN kepada TERLAWAN, dan jumlah tersebut belum termasuk dengan perhitungan bunga dan denda yang berjalan hingga saat ini sekaligus lunas.
 6. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya perkara yang timbul.
- Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;



Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagaimana termuat dalam uraian pertimbangan tentang duduk perkara diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi tersebut sebagai berikut :

1. Eksepsi perlawanan kabur (obscuur libel)

Bahwa Pelawan tidak tidak jelas dan mampu membuktikan unsur perbuatan melawan hukum mana yang dilanggar pihak Terlawan karena secara hukum pelelangan jaminan kredit yang dilakukan Terlawan dibenarkan oleh Undang-Undang dikarenakan Pelawan tidak memenuhi kewajibannya kepada Terlawan, oleh karenanya perlawanan harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Perlawanan kurang pihak (plurium litis consortium)

Bahwa Pelawan telah menyepakati Akta Perjanjian Kredit Nomor 4 tanggal 02 Oktober 2014 yang ditandatangani dihadapan Notaris Herlina Tobing Manulang, SH., dan dengan tidak diikutsertakannya Notaris Herlina Tobing Manulang, SH., sebagai pihak dalam perkara maka perlawanan menjadi kurang pihak guna membuktikan Pelawan menandatangani akta perjanjian tersebut;

3. Perlawanan tidak berdasarkan hukum serta tidak memenuhi syarat materil perlawanan

Bahwa perlawanan perlawanan tidak mempunyai landasan hukum yang cukup;

4. Pelawan adalah Pelawan yang beritikad buruk

Bahwa pada dasarnya Pelawan telah mengetahui risiko apabila kredit yang diterimanya macet bahwa Terlawan akan melakukan upaya eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan yang diberikan sehingga dengan mengajukan perlawanan ini tampak Pelawan beritikad buruk untuk mengharapkan keluarnya putusan hakim yang menguntungkan Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1, angka 3, dan angka 4, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah memasuki materi pokok perkara karena jelas adalah kewajiban Pelawan untuk membuktikan semua dalil-dalil perlawanannya sedangkan terkait dengan dasar hukum dan apakah Pelawan beritikad buruk maka hal tersebut juga menjadi pertimbangan dalam putusan pokok perkara apakah Pelawan adalah pelawan



yang benar ataukah pelawan yang tidak benar, dengan demikian eksepsi angka 1, angka 3, dan angka 4 adalah eksepsi yang tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi perlawanan kurang pihak sebagaimana eksepsi angka 2 maka setelah Majelis Hakim mencermati perlawanan Pelawan maka pada pokoknya adalah perlawanan terhadap penetapan eksekusi No. 1/Del.Eks.HT/2019/PN Ckr jo. No. 35/Eks.HT/2018/PN Bks dimana Pelawan mengakui adanya pinjaman kredit dengan jaminan kepada Terlawan, sehingga tidak ditariknya pihak Notaris tidak menjadikan perlawanan kurang pihak karena pokok sengketa terkait dengan perjanjian akad kredit dianggap sudah selesai persengketaannya dengan adanya penetapan eksekusi, dengan demikian terhadap eksepsi angka 2 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat seluruh eksepsi Terlawan tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan dan oleh karenanya haruslah ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan Pelawan pada pokoknya adalah untuk membatalkan eksekusi jaminan Pelawan karena Terlawan adalah Kreditur yang tidak beritikad baik dengan melakukan perbuatan berupa :

- Bahwa Terlawan selaku Kreditur tidak kooperatif dengan menolak jalan keluar/solusi yang ditawarkan Pelawan serta mempersulit Pelawan dalam upaya menyelesaikan kewajiban pembayaran utang, walaupun sejak Pelawan mengalami keterlambatan kewajiban pembayaran hutang selalu berupaya untuk segera melaksanakan kewajibannya dengan cara menjual salah satu agunanya kepada pihak ketiga yaitu Ruko Galeria Singaraja Lippo Cikarang Blok E No. 28 A Cikarang Selatan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 8631/Cibatu seluas 153 m², Surat Ukur No. 172/Cibatu/2007 tanggal 29-06-2007 atas nama NG Tjai SENG alias HENDRA WIJAYA, dimana telah terjadi kesepakatan bahwa antara Pelawan dengan Pihak ke tiga bahwa asset tersebut akan dijual seharga Rp. 2.750.000.000 dan Pelawan telah menerima down payment sebesar Rp. 100.000.000,- namun Terlawan tidak memperbolehkan Pelawan hanya menjual salah satu agunan saja, namun Pelawan diharuskan menjual seluruh jaminan yang diagunkan sekaligus, yang tentunya hal ini sangat mempersulit Pelawan untuk membayar kewajiban hutangnya kepada Terlawan selaku Debitur;



- Bahwa Terlawan **menolak untuk memberikan rincian kewajiban hutang pokok, bunga dan denda yang wajib dibayarkan Pelawan**, yang dinyatakan oleh Terlawan dalam point 2 (dua) Surat No. SK/0021/JKT-CEMPUT/II/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang menyatakan pada pokoknya bahwa nilai kewajiban pembayaran Pelawan sebagaimana Berita Acara Aanmaning II No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tertanggal 6 Februari 2019 yaitu sebesar Rp. 5.566.186.549,30,- , sedangkan rincian tersebut adalah merupakan hak Pelawan selaku Debitur yang bertekad baik **dengan demikian tindakan Terlawan telah melanggar Asas Perbankan yaitu Asas Kepercayaan (fiduciary principle)**;
- Bahwa Terlawan telah **memutar balikkan fakta** yang menyatakan dalam point 2 (dua) Surat No. SK/0021/JKT-CEMPUT/II/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang menyatakan pada pokoknya bahwa "Berdasarkan Berita Acara Aamaning No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tanggal 6 Pebruari 2019, Pelawan tidak menghadap untuk memenuhi panggilan Aanmaning tanpa alasan yang sah atau tidak menyuruh orang lain untuk mewakili", sedangkan **FAKTA HUKUMNYA Pelawan dengan didampingi Klemens Ping Hanjaya, SH dan ABD Rasyid Latuamury, Sh hadir memenuhi Panggilan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana tertulis dalam Berita Acara Aanmaning II No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tanggal 6 Pebruari 2019.**

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal terkait adanya pinjaman kredit yang diberikan Terlawan kepada Pelawan dengan jaminan tanah dan bangunan berupa Ruko Galeria Singaraja Blok E No. 28 A dan B Desa Cibatu Kec. Cikarang Selatan, Bekasi-Jawa Barat dengan SHGB No. 8631/Cibatu dan SHGB No. 8620/Cibatu serta Perum Lippo Cikarang Cluster Medow Green Jl. Cemara Hijau 2 Kav. No CH.2 No. 33 Desa Cibatu Kec. Cikarang Selatan, Bekasi-Jawa Barat berdasarkan SHM No. 1899/Cibatu atas nama Pelawan dimana terhadap perjanjian kredit tersebut Pelawan telah dinyatakan gagal bayar/kredit macet sehingga Terlawan telah mengajukan permohonan eksekusi jaminan yang ketiga jaminan tersebut telah dibebankan hak tanggungan dan saat ini telah keluar penetapan sita eksekusi dari Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 1/Del.Eks.HT/2019/PN.Ckr. jo. Nomor 35/Eks.HT/2019/PN.Bks;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah Terlawan selaku kreditur telah dibenarkan untuk melakukan eksekusi terhadap ketiga objek jaminan milik Pelawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Pelawan berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;



Menimbang, bahwa Pelawan untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-12 tanpa mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Pelawan yaitu:

1. Fotocopy Surat Penawaran Perpanjangan Fasilitas Kredit dari Bank Artha Graha (Terlawan) kepada Hendra Wijaya als Ng Tjai Seng (Pelawan) tertanggal 29 Oktober 2015 dengan Nomor 0067/OL/SPOK=091/10/2015, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Sertifikat Agunan SHGB No. 8620 Desa Cibatu Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Surat Ukur No. 161/Cibatu/2007 tanggal 29 Juni 2007 seluas 90M2, diberi tanda bukti P-2a;
3. Fotocopy Sertifikat Agunan SHGB No. 8631 Desa Cibatu Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Surat Ukur No. 172/Cibatu/2007 seluas 153M2, diberi tanda bukti P-2b;
4. Fotocopy Sertifikat Agunan SHGB No. 1899/Desa Cibatu Kecamatan Lemah Abang, Kabupaten Bekasi, seluas 126M2, diberi tanda bukti P-2c;
5. Fotocopy Surat No. 0141/OL/SPK-091/06/2016 tertanggal 21 Juni 2016 perihal Penawaran Perpanjangan dan Tambah Plafond Fasilitas Kredit dari Bank Artha Graha (Terlawan) kepada Hendra Wijaya alias Ng Tjai Seng (Pelawan). Diberi tanda bukti P-3;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Nominal kewajiban Debitur dari Bank Artha Graha kepada Pelawan tertanggal 30 September 2017, diberi tanda bukti P-4;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Nominal kewajiban Debitur dari Bank Artha Graha kepada Pelawan tertanggal 30 Oktober 2017, diberi tanda bukti P-5;
8. Fotocopy Surat dari Pelawan kepada Terlawan tertanggal 9 April 2018 perihal Permohonan Penjualan Sebagian Agunan, diberi tanda bukti P-6;
9. Fotocopy Surat terlawan kepada Pelawan tertanggal 3 Juli 2018 No. SK/008/BAGI-CEMPAKAPUTIH/VII/2018 dengan perihal surat penawaran, diberi tanda bukti P-7;
10. Fotocopy Permohonan Eksekusi Perkara nomor 35/Eks.HT/2018/PN.Bks, diberi tanda bukti P-8;
11. Fotocopy Berita Acara Aanmaning II No 35/Eks.HT/2018/PN.Bks tertanggal 6 Februari 2019, diberi tanda bukti P-9;
12. Fotocopy Surat Pelawan terhadap Terlawan melalui kuasa Hukum Pelawan Nomor 754/AM-P/S/II/2019 tertanggal 6 Februari 2019 perihal Permohonan penyelesaian atas Aanmaning PN Bekasi yang sudah



diterima oleh pihak Terlawan dan Pengadilan Negeri Bekasi, diberi tanda bukti P-10;

13. Fotocopy Surat terlawan tanggal 22 Februari 2019 No. SK/0021/JKT-CEMPUT/2019 perihal jawaban penyelesaian atas Aanmaning PN Bekasi, diberi tanda bukti P-11;

14. Fotocopy Surat Pengadilan Negeri Cikarang No. 1/Del.Eks.HT/2019 PN Ckr Jo. No. 35/Eks.HT/2019/PN Bks tertanggal 08 Oktober 2019 perihal penetapan eksekusi, diberi tanda bukti P-12;

Menimbang, bahwa Terlawan untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-24 tanpa mengajukan Saksi-Saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Terlawan yaitu:

1. Fotocopy dari asli Surat Nomor 008/OL-CP/IX/2004 tanggal 25 September 2014 perihal Penawaran Kredit, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy dari asli Akta Perjanjian Kredit Nomor 4 tanggal 2 Oktober 2014 untuk fasilitas kredit berupa Pinjaman Rekening Koran (fasilitas kredit PRK) sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Ny Herlina Tobing Manulang, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy dari asli Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor CP/PPPK-PRK/466/XI/2016 tanggal 2 Nopember 2015 dibuat dibawah tangan, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy dari asli Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor CP/280/PPK-PRK/VII/2016 tanggal 1 Juli 2016 dibuat dibawah tangan, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy dari asli Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 5 tanggal 2 Oktober 2014 dengan fasilitas kredit berupa Pinjaman Revolving Loan (Fasilitas Kredit RT) sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy dari asli Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor CP/PPK/RL/467/XI/2015 tanggal 2 Nopember 2015 dibuat dibawah tangan, diberi tanda bukti T-6;
7. Fotocopy dari asli Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor CP/281/PRK-RL2/VII/2016 tanggal 1 Juli 2016, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotocopy dari asli Akta Perjanjian Perpanjangan Kredit Nomor 35 tanggal 8 Juni 2015 dengan fasilitas kredit berupa Revolving Loan 2 (Fasilitas Kredit RL-2) sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang dibuat dan ditanda tangan dihadapan Notaris Ny Herlina Tobing Manulang, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti T-8;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy dari asli Akta Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Juli 2016 dengan fasilitas kredit berupa Revolving Loan 1 (Fasilitas Kredit RL-1) sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sehingga jumlah fasilitas kredit Revolving Loan 1 yang diterima seluruhnya menjadi sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Ny Herlina Tobing Manulang, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti T-9;
10. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8620/Cibatu seluas 90m2 (Sembilan puluh meter persegi), Surat ukur Nomor 161/Cibatu/2007 tanggal 29 Juni 2007, Penerbitan Sertifikat tanggal 23 Juli 2007 tercatat atas nama NG Tjai Seng alias Hendra Wijaya (Pelawan), diberi tanda bukti T-10;
11. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8631/Desa Cibatu, seluas 153m2 (seratus lima puluh tiga meter persegi), Surat Ukur Nomor 172/Cibatu/2007 tanggal 29 Juni 2007 tercatat atas nama Ng Tjai Seng alias Hendra Wijaya (Pelawan) diberi tanda bukti T-11;
12. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Tanggungan, Peringkat I (Pertama) Nomor 14453/2014 sebesar Rp. 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 17 Nopember 2014 Juncto. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 535/2014 tanggal 30 Oktober 2014 yang dibuat PPAT Abdul Malik Suparyaman, SH, Mkn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diberi tanda bukti T-12;
13. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Tanggungan, Peringkat II (kedua) Nomor 10700/2015 sebesar Rp. 649.955.000,00 (enam ratus empat puluh Sembilan juta Sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 10 Agustus 2015 Juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 157/205 tanggal 6 Juli 2015 yang dibuat oleh PPAT Abdul Malik Suparyaman, SH, Mkn Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diberi tanda bukti T-13;
14. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Tanggungan, Peringkat III (ketiga) Nomor 12848/2016 sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 5 September 2016 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 153/2016 tanggal 29 Juli 2016 yang dibuat oleh PPAT Abdul Malik Suparyaman, SH, Mkn Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bekasi, diberi tanda bukti T-14;
15. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1899/Desa Cibatu seluas 126m2 (seratus dua puluh enam meter persegi) gambar situasi Nomor 17683/1993 tanggal 26 Nopember 1993, penerbitan sertifikat tanggal 17



Juni 1994 tercatat atasnama NG Tjai Seng (Pelawan), diberi tanda bukti T-15;

16. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Tanggungan, Peringkat I (pertama) Nomor 10722/2015 sebesar Rp. 550.045.000,00 (lima ratus lima puluh juta empat puluh lima ribu Rupiah) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 10 Agustus 2015 juncto Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 156/2015 tanggal 6 Juli 2015 yang dibuat oleh PPAT Abdul Malik Suparyaman, SH, Mkn Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Bekasi, diberi tanda bukti T-16;
17. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Tanggungan, Peringkat II (kedua) Nomor 12837/2016 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 10 Agustus 2015 untuk menjamin fasilitas kredit Revolving Loan I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 1 Juli 2016 dan Fasilitas Kredit Revolving Loan-2 berdasarkan Akta perjanjian kredit Nomor 35 tanggal 8 Juni 2015, diberi tanda bukti T-17;
18. Fotocopy dari fotocopy Surat Teguran Nomor 0822 & 0823/CM/BAGI-KPNO/IV/2017 tanggal 3 April 2017, diberi tanda bukti T-18;
19. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan I (satu) Nomor 1004/CM/BAGI-KPNO/IV/2017 tanggal 19 April 2017, diberi tanda bukti T-19;
20. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan II (dua) Nomor 1098/CM/BAGI-KPNO/IV/2017 tanggal 26 April 2017, diberi tanda bukti T-20;
21. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan III (tiga) Nomor 1190/CM/BAGI-KPNO/IV/2017 tanggal 3 Mei 2017, diberi tanda bukti T-21;
22. Fotocopy dari fotocopy Berita Acara Aanmaning No. 35/Eks.HT/2018/Pn Bks tanggal 12 Desember 2018, diberi tanda bukti T-22;
23. Fotocopy dari fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 35/Eks.HT/2018/PN Bks tanggal 4 April 2019, diberi tanda bukti T-23;
24. Fotocopy dari asli Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 1/Del.Eks.HT/2019/PN Ckr Jo Nomor 35/Eks.HT/2019/PN Bks tanggal 8 Oktober 2019, diberi tanda bukti T-24;

Menimbang, bahwa yang terkait dengan dalil Pelawan ialah bukti P-6 dimana Pelawan mengirimkan surat kepada Terlawan tertanggal 18 April 2018 yang menyatakan Pelawan hendak menjual salah satu agunan agar dapat membayar sebagian kewajiban hutang Pelawan;

Menimbang, bahwa Terlawan dalam jawabannya membenarkan jika Terlawan tidak membolehkan Pelawan hanya menjual salah satu agunan saja dikarenakan sesuai dengan syarat perjanjian kredit yang telah disepakati dan ditandatangani Pelawan bahwa "seluruh jaminan baru dapat ditarik setelah debitur melunasi seluruh kewajiban yang ada di Terlawan;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-10 s/d T-17 berupa sertifikat objek yang dijaminan beserta sertifikat hak tanggungannya maka telah terdapat fakta bahwa terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut telah dibebankan hak tanggungan dengan penerima hak adalah Terlawan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa hak kepemilikan Pelawan terhadap ketiga objek yang dijaminan telah dilepas secara sukarela oleh Pelawan kepada Terlawan sampai dengan Pelawan melunasi semua hutangnya kepada Terlawan dan oleh karenanya adalah kewenangan sepenuhnya dari Terlawan untuk menerima atau menolak usulan Pelawan terkait penjualan salah satu objek jaminan yang sifatnya adalah kebijakan dari Terlawan, dengan demikian ditolaknya usulan Pelawan tersebut tidak menjadikan Terlawan sebagai kreditur yang beritikad buruk;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan dalil Pelawan bahwa Terlawan tidak memberikan rincian hutang dan tidak memberikan pemberitahuan kepada Pelawan bahwa Terlawan mengajukan permohonan eksekusi maka berdasarkan bukti T-18 s/d T-21 terdapat fakta bahwa Terlawan telah melayangkan surat teguran dan surat somasi kepada Terlawan untuk melunasi kewajiban pembayaran dengan nilai nominal yang telah dicantumkan dalam setiap surat dengan nilai nominal yang terus bertambah karena adanya denda keterlambatan sesuai dengan tanggal efektif pembayaran dan pemberitahuan bahwa Terlawan akan menempuh jalur hukum untuk melakukan eksekusi lelang apabila Pelawan tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran telah pula tertuang dalam surat tersebut. Selanjutnya nilai nominal kewajiban pembayaran Pelawan telah pula disampaikan oleh Terlawan berdasarkan bukti yang diajukan Pelawan yaitu bukti P-4 dan P-5. Namun terhadap semua peringatan dan somasi tersebut tidak pula terdapat pembayaran kredit oleh Pelawan. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat meskipun tidak secara terperinci dijabarkan oleh Pelawan namun adanya surat-surat tersebut membuktikan adanya itikad baik dari Terlawan untuk mengingatkan Pelawan pada kewajiban pembayaran hutangnya sebelum dilakukan eksekusi lelang oleh Terlawan;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil Pelawan yang menyatakan bahwa Terlawan telah **memutar balikkan fakta** yang menyatakan dalam point 2 (dua) Surat No. SK/0021/JKT-CEMPUT/II/2019 tanggal 22 Februari 2019 yang menyatakan pada pokoknya bahwa "Berdasarkan Berita Acara Aamaning No. 35/Eks.HT/2018/PN.BKS tanggal 6 Pebruari 2019, Pelawan tidak menghadap untuk memenuhi panggilan Aanmaning tanpa alasan yang sah atau tidak menyuruh orang lain untuk mewakili dan terhadap dalil ini, maka Penggugat telah mengajukan bukti P-11 terkait dengan surat Terlawan tersebut dan P-9 terkait dengan Berita Acara Aanmaning. Namun demikian Majelis Hakim



berpendapat bahwa meskipun dalam berita acara Pelawan hadir dalam aanmaning dan terdapat kekeliruan terkait kehadiran Pelawan dalam bukti P-11 yang merupakan jawaban penyelesaian hutang yang diajukan oleh Pelawan namun oleh karena terhadap sita eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar dan terhadap kekeliruan tersebut dalam surat jawaban Terlawan kepada Pelawan tidak menimbulkan akibat hukum terhadap prosedur eksekusi maka terhadap kekeliruan dalam surat jawaban Terlawan tersebut tidak menjadikan Terlawan menjadi beritikad buruk, dengan demikian dalil Penggugat tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap bukti lainnya dari Pelawan tidak terkait langsung dengan dalil Pelawan yang menyatakan Terlawan beritikad buruk dimana bukti P-1 s/d P-3 hanya terkait dengan terjadinya ikatan/akad kredit dengan jaminan antara Pelawan dan Terlawan, bukti P-8a, P-8b, dan P-12 menunjukkan bahwa telah dilakukan sita eksekusi sebagaimana berita acara eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri dimana sebelum dilakukan sita eksekusi tersebut telah dilakukan aanmaning kepada Pelawan sebagaimana pertimbangan di atas sehingga membuktikan sita eksekusi dilakukan sesuai dengan prosedur;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang disampaikan pihak Pelawan maupun Terlawan, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari rangkaian proses Eksekusi Lelang yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cikarang atas permohonan Terlawan sudah sesuai dengan aturan hukum dan didasarkan pada bukti-bukti otentik yang di dalamnya terdapat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dimana objek yang disita eksekusi sesuai dengan jaminan Pelawan Eksekusi atas hutangnya kepada Terlawan Eksekusi dan Pelawan sendiri telah cidera janji dalam melakukan pembayaran kepada Terlawan sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini oleh karena itu berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan maka Terlawan selaku pemegang Hak Tanggungan berhak melakukan Sita Eksekusi sebagai bagian proses menuju pelelangan untuk memenuhi pelunasan hutang Pelawan kepada Terlawan. Hal ini dipertegas oleh Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang mengatur "apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut";

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pelawan Eksekusi tidak dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatan perlawanannya maka seluruh petitum perlawanan Pelawan Eksekusi haruslah ditolak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan dari Pelawan dinyatakan ditolak, maka Pelawan harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar sehingga Pelawan haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo, yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Terlawan

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan sebagai pelawan yang tidak baik dan tidak benar;
3. Menghukum Pelawan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.041.000,00 (satu juta empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Jumat tanggal 4 Desember 2020, oleh kami, Decky Christian S., S.H., sebagai Hakim Ketua, Al Fadri, S.H., dan Rehtika Dianita, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 279/Pdt.Plw/2019/PN Ckr tanggal 11 Desember 2019, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 8 Desember 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dewi Trisetyawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti, kuasa Pelawan dan kuasa Terlawan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Al Fadri, S.H..

Decky Christian S., S.H.

Rehtika Dianita, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dewi Trisetyawati, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
4. Proses	:	Rp 75.000,00;
5. PNBP Panggilan	:	Rp 20.000,00;
6. Panggilan	:	Rp 900.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.041.000,00;</u>

(satu juta empat puluh satu ribu rupiah)