



PUTUSAN

Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ny. Ir. Hj. Ernawati bertempat tinggal di Jalan Raya Blok A-5 Nomor 3 RT.006 RW.006 Kelurahan Pejaten Barat Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan dan di Hotel Graha Pratita Jalan Raya Cipendawa Nomor 57 RT.001 RW.003 Cianjur Pacet Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa Insidentil kepada **H. Tony Kusuma, S.H., M.M.**, sebagaimana Surat Ijin Kuasa Insidentil Nomor W11.U11/582/HK.03-09/IV/2021/PN Cjr tanggal 19 April 2021 selanjutnya disebut sebagai **Pelawan**;

Lawan :

PT. Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk., tempat kedudukan di Jakarta Selatan berkantor di Equity Tower Building Lantai 9 Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 9 Jalan Jenderal Sudirman Kav.52-53 Jakarta 12190, yang diwakili oleh **Agresius R. Kadiaman** dan **Junianto**, masing-masing selaku Direksi PT. Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk., dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Diah Puspitaningrum**, dan kawan-kawan., selaku Karyawan PT. Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk berkantor pusat di Sahid Sudirman Center Lantai 15 Jalan Jenderal Sudirman Kav.86 Kelurahan Karen Tengsin Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat berdasarkan Surat Tugas Nomor 024/ST-HK/LTGS/X/20 tanggal 22 Oktober 2020 dan Surat Kuasa Khusus Nomor 031/SK-HK/LTGS/X/20 tanggal 22 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur di

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah Register Nomor 334/SK/Pdt/2020/PN tanggal 07 November 2020 selanjutnya disebut sebagai **Terlawan I**;

Lilis Tanuwijaya Area Head Pt. Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk.,

tempat kedudukan di Jakarta Selatan berkantor di Equity Tower Building Lantai 9 Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 9 Jalan Jenderal Sudirman Kav.52-53 Jakarta 12190, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Diah Puspitaningrum**, dan kawan-kawan, selaku Karyawan PT. Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk berkantor pusat di Sahid Sudirman Center Lantai 15 Jalan Jenderal Sudirman Kav.86 Kelurahan Karen Tengsin Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 033/SK-HK/LTGS/X/20 tanggal 23 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur di bawah Register Nomor 325/SK/Pdt/2020/PN tanggal 03 November 2020 selanjutnya disebut sebagai **Terlawan II**;

Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang, tempat kedudukan di

Jalan Veteran Nomor 45 RT.01 RW.05 Panaragan Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor Jawa Barat 16125, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Selo Tamando S selaku Kepala KPKNL Bogor**, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Tugas Nomor ST-2565/WKN.08/KNL.03.06/2020 tanggal 23 Oktober 2020 dan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-72/MK.6/WKN.08/2020 tanggal 05 Oktober 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur di bawah Register Nomor 329/SK/Pdt/2020/PN Cjr tanggal 03 November 2020 selanjutnya disebut sebagai **Terlawan III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan Surat Perlawanan tanggal 17 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur di bawah Register Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr. tanggal 20 Juli 2020 telah mengajukan perlawanan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan adalah Debitur yang mengadakan perjanjian kredit dengan memakai jaminan kepada PT. Bank Windu Kentjana International Tbk sebagai Kreditur, sesuai dengan AKTA Notaris Sugito Tedjamulya, SH, No. 30 tanggal 4 April 2012 dan AKTA Notaris Sugito Tedjamulja, SH, No. 7 tanggal 1 Agustus 2013;
2. Bahwa terhadap perjanjian kredit yang dibuat Pelawan sebagai Debitur dengan PT. Bank Windu Kentjana International Tbk sebagai Kreditur sebagaimana disebutkan disebutkan pada Akta tersebut, maka Pelawan yang memiliki tanah dan bangunan yang dikenal dengan Hotel Graha Prathita yang beralamat di jalan Cipendawa No. 430 Desa Cipendawa Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 3212 dan Sertipikat Hak Milik No. 2534 telah menyerahkan kepada Kreditur (Bank) sebagai jaminan atas kredit Debitur dan selanjutnya Jaminan tersebut dipasang Hak Tanggungan, dengan kata lain Pelawan menyerahkan Jaminan tersebut kepada Kreditur yaitu PT. Bank Windu Kentjana International Tbk;
3. Bahwa awalnya selama perjalanan pembayaran angsuran Kredit, Pelawan selalu membayar angsuran tepat waktu setiap bulannya sesuai dengan yang diperjanjikan kepada PT. Bank Windu Kentjana International Tbk. Namun pada pertengahan tahun 2014 sekitar bulan Juli 2014, setoran maupun pemotongan angsuran Pelawan tidak tercantum dalam buku rekening Pelawan, sehingga Pelawan dalam hal ini mempertanyakan kepada PT. Bank Windu Kentjana International Tbk tentang persoalan tersebut dan oleh Terlawan II yang saat itu sebagai Head Area PT. Bank Windu Kentjana International Tbk mengatakan akan segera menyelesaikan permasalahan tersebut yaitu dengan memecat personil yang menerima uang setoran pembayaran angsuran kredit Pelawan, sedangkan

Halaman 3 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II yang saat itu sebagai Head Area PT. Bank Windu Kentjana International Tbk tidak juga mengembalikan atau mencantumkan dalam laporan rekening setoran angsuran kredit kepada Pelawan, dengan kata lain kejelasan terhadap setoran angsuran Pelawan tersebut tidak jelas;

4. Bahwa Pelawan bukan dengan itikad tidak baik menjadikan permasalahan tersebut menjadikan Pelawan tidak membayarkan kewajiban kepada PT. Bank Windu Kentjana International Tbk, karena setelah kejadian tersebut, Pelawan selalu mendatangi PT. Bank Windu Kentjana International Tbk untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, namun Terlawan II yang saat itu sebagai Head Area PT. Bank Windu Kentjana International Tbk mengatakan akan memberitahukan kepada Pelawan tentang solusinya, namun sampai dengan saat ini, tidak ada surat apapun dari PT. Bank Windu Kentjana International Tbk yang menyurati tentang pemberian solusi atau peneguran atau pemberitahuan apapun sehubungan dengan permasalahan pembayaran angsuran kredit Pelawan ataupun tentang pengalihan pembayaran kepada Kreditur lain atau bahkan pemberitahuan tentang perubahan nama Kreditur;
5. Bahwa pada tanggal 8 Juni 2017, Pelawan menerima Surat Peringatan (Somasi) Pertama dari Anggiat Panggabean, SH yang mengaku mendapat Surat Kuasa Khusus dari Terlawan I yang mengaku dahulu bernama PT. Bank Windu Kentjana International Tbk, dengan menyebutkan agar Pelawan menyelesaikan pelunasan seluruh kredit terhitung sampai dengan Juni 2017 sebesar : Rp. 4.635.000.000,- + 4.899.000.000,- = 9.534.000.000,- (sembilan milyar lima ratus tiga puluh empat juta rupiah). Terhadap surat Peringatan (Somasi) Pertama itu, Pelawan tidak menanggapi dengan alasan, Pelawan tidak mengenal Terlawan I dan Pelawan tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Anggiat Panggabean, SH selaku kuasa Terlawan I, serta PT. Bank Windu Kentjana International Tbk tidak pernah sama sekali memberitahu kepada Pelawan tentang perubahan nama Kreditur ataupun pengalihan kewajiban pembayaran dari PT. Bank Windu Kentjana International, Tbk kepada Terlawan I;
6. Bahwa pada tanggal 18 Juli 2017 kembali Pelawan memperoleh Surat Peringatan (Somasi) Kedua dari Anggiat Panggabean, SH yaitu tetap memerintahkan kepada Pelawan untuk membayar pelunasan kewajiban sampai dengan tanggal 29 Juli

Halaman 4 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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

2017 sejumlah Rp. 4.903.155.135,- + Rp.4.654.392.596,- = Rp.9.557.547.731,- (Sembilan milyar lima ratus lima puluh tujuh juta lima ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus tiga puluh satu rupiah). Demikian juga Somasi kedua tersebut, Pelawan tidak menanggapi dengan alasan yang sama. Sangat wajar apabila Pelawan tidak menanggapi Somasi Pertama dan Kedua, karena Pelawan sudah tidak mendapatkan kepastian dari PT. Bank Windu Kentjana International Tbk tentang permasalahan penyetoran angsuran kemudian tiba-tiba ada surat somasi dari Terlawan I yang menurut Pelawan adalah pihak yang mengaku-ngaku dahulunya adalah PT. Bank Windu Kentjana Internasional Tbk;

7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Juli 2017, Terlawan II bersama dengan beberapa orang yang mengaku bekerja pada Terlawan I dan seorang yang bernama Lily Indrasty mendatangi Pelawan di Hotel Graha Pratiha. Saat itu Terlawan II memaksa Pelawan untuk menerima penawaran Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) agar Pelawan menjualkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 3212 dan Sertipikat Hak Milik No. 2534 yang menjadi jaminan kredit yang telah diikatkan Hak Tanggungan tersebut kepada Lily Indrasty sebagai Pembeli. Saat itu Terlawan II mengatakan kepada Pelawan jika hutang Pelawan tersebut sudah terhitung Rp. 10.500.000.000,- (sepuluh milyar lima ratus juta rupiah) dan menyatakan perhitungan yang disampaikan oleh Somasi I dan Somasi 2 tersebut adalah salah. Malah yang membuat Pelawan semakin bingung yaitu saat itu Terlawan II minta komisi atas penjualan tersebut dan Lily Indrasty sebagai pembeli juga menyatakan mohon agar diberikan komisi dari Pelawan, karena sebenarnya Lily Indrasty tersebut adalah orang suruhan atau kuasa dari orang yang ingin membeli tanah Pelawan tersebut. Adapun tanah dan bangunan yang ditawarkan untuk dibeli oleh Lily Indrasty tersebut adalah sejumlah Rp. 15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah) dan atas penawaran tersebut Pelawan, Lily Indrasty maupun Terlawan II ikut menandatangani akta di bawah tangan, meskipun Pelawan merasa hal ini suatu ketidakwajaran yang dilakukan oleh Terlawan II karena seharusnya Terlawan II sebelumnya seharusnya memberi kesempatan kepada Pelawan untuk mencari pembeli sendiri dan menurut Pelawan harga yang ditawarkan untuk harga tersebut adalah jauh dibawah harga Pasar, karena sepengetahuan Pelawan harga

Halaman 5 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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

pasar untuk jaminan tersebut adalah sejumlah Rp. 45.000.000.000 (empat puluh lima milyar rupiah);

8. Bahwa walaupun saat itu Pelawan secara berat hati menyetujui penawaran tersebut, akan tetapi ternyata Pembelian yang ditawarkan oleh Terlawan II kepada Pelawan juga tidak ada kejelasan oleh karena dari jangka waktu yang disampaikan oleh Terlawan II ternyata tidak terealisasi yaitu tidak ada sejumlah uang yang masuk ke dalam rekening milik Pelawan atas kesepakatan jual beli tanah dan bangunan yang menjadi jaminan tersebut;
9. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur No. 3/EKS.APHT/2018/PN.CJR tanggal 11 Oktober 2018, Pelawan mendapatkan Surat Panggilan Teguran/Aanmaning Nomor 3/EKS.APHT/2018/PN.CJR tanggal 22 Nopember 2018 dari Juru Sita Pengadilan Negeri Cianjur untuk pada hari Jumat tanggal 30 Nopember 2018 pukul 9.00 menghadap Ke Pengadilan Negeri Cianjur dengan perintah segera memenuhi prestasi/kewajiban membayar hutang yaitu Rp. 10.596.538.696,- (sepuluh milyar lima ratus sembilan puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus sembilan puluh enam rupiah) ditambah Rp. 9.815.753.844,- (sembilan milyar delapan ratus lima belas juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh empat rupiah);
10. Bahwa tentu saja nilai tagihan tersebut sudah tidak realistis oleh karena Terlawan I sebagai pemohon Sita Eksekusi benar-benar tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Permohonan Eksekusi atas Akta Hak Tanggungan karena selain Pelawan tidak pernah melakukan perbuatan hukum dengan Terlawan I, Pelawan juga tidak pernah mendapatkan surat pemberitahuan dari PT. Bank Windu Kentjana International Tbk tentang telah beralihnya Kreditur kepada Terlawan I. Selain itu apabila ternyata PT. Bank Windu Kentjana International Tbk telah mengalihkan hak Krediturnya kepada Terlawan I, seharusnya Terlawan I mengikuti perjanjian kredit yang telah dibuat oleh Pelawan dengan PT. Bank Windu Kentjana International Tbk, yaitu diperjanjikan bahwasanya bunga pertahun 12,5 % dengan jangka waktu penyelesaian kredit jatuh tempo sampai dengan 20 Juli 2021;
11. Bahwa sesuai dengan perhitungan sesuai dengan perjanjian antara Pelawan dengan PT. Bank Windu Kentjana International Tbk, misalnya saja dianggaphlah Pelawan membayar teratur dan perhitungan kalkulasi seluruh hutang pokok

Halaman 6 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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

ditambah dengan bunga sampai dengan berakhirnya masa kredit pada Juli 2021, maka bunga 12,5% pertahun dari pokok pinjaman yang diterima Pelawan sesuai dengan Perjanjian awalnya Rp.11.200.000.000,- (sebelas milyar dua ratus juta rupiah), maka bunganya adalah Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah). Dan jika dihitung selama 10 tahun jumlahnya 14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah) dan kemudian apabila dijumlahkan bunga selama 10 tahun ditambah dengan pokok pinjaman, maka Pelawan akan mengeluarkan Rp. 25.200.000.000,- (dua puluh lima milyar dua ratus juta rupiah). Namun dalam Anmaning tersebut disebutkan, terhitung sampai dengan 30 Nopember 2018 perhitungan kewajiban Pelawan menurut Terlawan I adalah sebesar Rp. Rp. 9.596.538.696,- (sembilan milyar lima ratus sembilan puluh enam juta lima ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus sembilan puluh enam rupiah) ditambah Rp. 9.815.753.844,- (sembilan milyar delapan ratus lima belas juta tujuh ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh empat rupiah) yaitu Rp. 20.412.292.540 (dua puluh miliar empat ratus dua belas juta dua ratus sembilan puluh dua juta lima ratus empat puluh rupiah). Padahal dari uraian sebelumnya, mulai dari Somasi I tanggal 8 Juni 2017 sampai dengan kedatangan Terlawan 2 tanggal 27 Juli 2017, perhitungan pembayaran seluruh hutang Pelawan masih diperhitungkan antara Rp. 9.534.000.000,- (sembilan milyar lima ratus tiga puluh empat juta rupiah) sampai ke Rp.10.500.000.000,- (sepuluh miliar lima ratus juta rupiah), bagaimana mungkin perhitungan dalam kurun waktu bulan Juli 2017 ke bulan Nopember 2018 kenaikan hutang pokok ditambah bunga menjadi kurang lebih hampir 100% ? tentunya ini adalah perbuatan wanprestasi atau pemerasan atau perbuatan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan; Sehingga dengan demikian sangat jelas dan terang bahwa Terlawan I dan Terlawan II adalah pihak yang ber-etikad buruk (te kwader trouw) dalam menyelesaikan perjanjian pokok yang dibuat antara Pelawan dengan PT. Bank Windu Kentjana International Tbk;

12. Bahwa Terlawan I dan Terlawan II perlu diingatkan, Pemasangan Hak Tanggungan adalah Perjanjian Tambahan (Perjanjian yang Melekat dengan Perjanjian Pokok yaitu Hutang Piutang), dengan kata lain, apabila Perjanjian Pokok selesai, maka Perjanjian Tambahan tidak perlu dilaksanakan. Penjualan barang jaminan adalah tindakan terakhir yang digunakan Kreditur untuk menjamin

Halaman 7 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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)



pembayaran hutang yang tidak dapat dibayar lagi oleh Debitur dengan prinsip keseimbangan atau apabila dalam penjualan barang jaminan masih ada sisa maka dikembalikan kepada pemilik barang jaminan tersebut;

13. Bahwa sebagaimana Pelawan sampaikan sebelumnya PT. Bank Windu Kentjana International Tbk telah melakukan pelanggaran kepada Pelawan yaitu tidak mencatatkan dan tidak melaporkan serta tidak menyelesaikan permasalahan pembayaran angsuran yang telah Pelawan setorkan namun tidak dimasukkan kedalam bukti rekening, sehingga dari bulan Juli 2014 sampai dengan sekarang Pelawan tidak melakukan pembayaran angsuran karena khawatir akan kehilangan uangnya kembali. Selain itu dari PT. Bank Windu Kentjana International Tbk sendiri juga tidak pernah membuat teguran baik lisan maupun tertulis, padahal menurut aturan yang berlaku pada Bank umumnya, jangka waktu 180 hari tidak melakukan pembayaran angsuran oleh Debitur seharusnya ditetapkan sebagai Kredit Macet, dan dalam kurun waktu tersebut seharusnya pihak Bank (Kreditur) sebelum menempuh langkah litigasi (jalur hukum) harus lebih mengutamakan langkah-langkah administrative yang bersifat mendorong agar Debitur mampu atau lancar membayar angsurannya kepada pihak Bank (Kreditur) seperti langkah Restructurisasi, Reschedule atau langkah-langkah lain, namun PT. Bank Windu Kentjana International Tbk tidak melakukannya sama sekali;
14. Bahwa Pelawan telah dua kali menjadi nasabah peminjam pada PT. Windu Kentjana International Tbk, dan selama menjadi nasabah peminjam, Pelawan selalu melunasi hutang pokok berikut bunga sebelum jatuh tempo atau waktu berakhirnya hutang dalam perjanjian. Namun dalam perkara aquo ini, apabila PT Bank Windu Kentjana International Tbk mau jujur, menjalankan sesuai dengan aturan perbankan yang benar yaitu tetap mengutamakan keterbukaan laporan dan tidak menggelapkan sejumlah dana Pelawan dan bertanggung jawab, maka Pelawan pasti akan membayar secara tertib dan teratur hutang pokok dan bunga secara keseluruhan sampai dengan akhir perjanjian atau bahkan seperti sebelumnya, sebelum habis tenggang waktu perjanjian sudah Pelawan lunasi. Berdasarkan uraian ini maka mohon agar dinyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;

Halaman 8 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa persoalan ini sebenarnya sudah dalam proses Kasasi, namun oleh karena putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dinyatakan Perlawanan sebelumnya adalah **tidak dapat diterima (NO)** dengan alasan perubahan gugatan yang dilakukan Pelawan sebelumnya tidak sesuai dengan hukum acara, maka dengan demikian Para Pelawan masih dapat menggunakan haknya untuk mengajukan Perlawanan, dan apabila saat ini Pelawan melakukan Perlawanan terhadap LELANG EKSEKUSI *a quo* maka Perlawanan ini tidaklah bemilai Ne bis in idem atau premature, malah sangat beralasan hukum yang benar untuk dikabulkan karena seharusnya LELANG EKSEKUSI tersebut **tidak** dapat dilaksanakan oleh TERLAWAN III, dengan alasan selain Pemohon EKSEKUSI yaitu TERLAWAN I dan TERLAWAN II adalah pihak yang tidak berhak mengajukan Permohonan Eksekusi, terhadap nilai hutang Pelawan dengan PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL, Tbk juga tidak sebesar nilai yang dituntut oleh Terlawan I dan Terlawan II tersebut, selain itu pula ada Perlawanan dari Pelawan yang mendahului perkara *a quo* dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang bersamaan dengan perkara *in casu* yang melibatkan Para Terlawan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

16. Bahwa dengan demikian maka sudah selayaknya pula Para Terlawan dibebani membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini;

Dengan pertimbangan dan alasan demikian di atas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur untuk mengabulkan permohonan Pelawan yaitu sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang benar dan beretikad baik;
3. Menyatakan Para Terlawan telah beretikad buruk dengan melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penetapan Eksekusi Nomor 03/EKS.APHT/2018/PN Cjr beserta turunanannya sampai dengan Penetapan Lelang Eksekusi No. 03/EKS.APHT/2018/PN Cjr adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sehingga secara hukum tidak dapat untuk dilaksanakan dan harus dibatalkan;
5. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara;

Atau :

Halaman 9 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan, Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Patti Arimbi, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Cianjur sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 22 Februari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilanjutkan;

Menimbang bahwa telah dibacakan di persidangan Surat Perlawanan Pelawan tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang bahwa terhadap Perlawanan, tersebut Para Terlawan masing-masing memberikan jawaban sebagai berikut;

Jawaban Terlawan I dan Terlawan II:

DALAM EKSEPSI;

I. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF;

Bahwa didalam Perjanjian Kredit Nomor : 07 Tanggal 1 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit") telah disepakati pilihan domisili hukum para pihak adalah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana jelas tercantum pada **Pasal 23** yang menyebutkan "*Mengenai Perjanjian Kredit dan segala akibatnya serta pelaksanaannya **DEBITOR memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan***";

Bahwa oleh karena berdasarkan Perjanjian Kredit, tempat kedudukan hukum yang dipilih para pihak adalah di Kantor Panitera Negeri Jakarta Selatan **BUKAN** di Pengadilan Negeri Cianjur sebagaimana Gugatan **PELAWAN a quo**, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan a

Halaman 10 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



quo menyatakan **TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA GUGATAN PELAWAN A QUO**, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam H.I.R Pasal 118 ayat 4 yang menyebutkan : “*Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka para PENGUGAT, dapat mengajukan tuntutananya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu. Dalam hal ini Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo*”;

II. GUGATAN PELAWAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa dalam Gugatan PELAWAN, seharusnya Suami PELAWAN H. Ir. Drs. Hendra Kusuma selaku pihak yang memberikan persetujuan kepada PELAWAN untuk mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada TERLAWAN I dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;

Bahwa, dengan **TIDAK DITARIKNYA** Suami PELAWAN H. Ir. Drs. Hendra Kusuma sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengakibatkan gugatan PELAWAN menjadi KURANG PIHAK dan/atau mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*. Sehingga konsekuensi yuridisnya gugatan PELAWAN sudah selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Hal tersebut sesuai dengan pendapat dari ahli Hukum Perdata M. YAHYA HARAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 117 alinea kedua menjelaskan sebagai berikut :

“Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat *plurium litis consortium*”;

Halmana dikonstatir dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 yang menyatakan :

“*untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima*”;

Oleh karenanya mohon Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*niet*

Halaman 11 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



ontvankelijk verklaard) karena kurang pihak dan/atau mengandung cacat
Plurium Litis Consorsium;

III. EKSEPSI GUGATAN PELAWAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Adanya ketidak sesuaian alamat TERLAWAN I dan TERLAWAN II.

Bahwa dalam gugatan yang didaftarkan **PELAWAN** sangatlah tidak jelas mengenai identitas **TERLAWAN I dan TERLAWAN II**. Dalam gugatan para **PELAWAN** alamat **TERLAWAN I dan TERLAWAN II** beralamat di Jakarta Selatan, Equity Tower Building, Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 9 Jl. Jendral Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190 sedangkan alamat **TERLAWAN I dan TERLAWAN II** yang sebenarnya untuk alamat kantor pusat Perseroan beralamat di Gedung Sahid Sudirman Center Lt. 15, Jl. Jendral Sudirman Kav. 86, Jakarta Pusat;

2. Bahwa lelang eksekusi telah dilaksanakan.

Bahwa gugatan perlawanan lelang diajukan sebelum lelang dilaksanakan apabila setelah lelang dilaksanakan maka gugatan yang diajukan adalah gugatan pembatalan lelang. Bahwa telah dilakukan lelang eksekusi oleh Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 11 Agustus 2020 Namun, hasil dari lelang tersebut berstatus TAP (Tidak Ada Peminat) dan hingga saat ini **TERLAWAN I** belum melakukan permohonan eksekusi ulang kepada ketua Pengadilan Negeri Cianjur atas jaminan milik **PELAWAN**;

3. Batas-batas Letak Obyek Sengketa

Bahwa didalam posita maupun petitum perlawanan **PELAWAN** sama sekali tidak pernah menyebutkan dengan jelas dan terang mengenai batas-batas letak Obyek Sengketa;

IV. EXEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

1. Bahwa gugatan yang diajukan bersumber pada perjanjian timbal balik, dimana masing masing pihak dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik;
2. Bahwa **PELAWAN** tidak berhak menggugat **TERLAWAN I dan TERLAWAN II** karena **PELAWAN** (Debitur) telah tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati;

Halaman 12 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan PELAWAN harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

Oleh karenanya mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan PELAWAN Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa untuk menghindari pengulangan yang tidak perlu, maka **TERLAWAN I dan TERLAWAN II** mohon agar seluruh dalil yang dikemukakan dalam eksepsi diatas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil yang dikemukakan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa **TERLAWAN I dan TERLAWAN II** menolak seluruh dalil-dalil para **PELAWAN** yang disampaikan dalam Gugatannya, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh **TERLAWAN I dan TERLAWAN II**;

HUBUNGAN HUKUM

3. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 7 tanggal 1 Agustus 2013, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, **PELAWAN** telah memperoleh Fasilitas Kredit dari **TERLAWAN I** dalam bentuk Kredit Investasi (KI) sebesar Rp5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);
4. Bahwa untuk menjamin pengembalian fasilitas kredit yang diperoleh **PELAWAN** dari **TERLAWAN I** tersebut, **PELAWAN** telah memberikan jaminan kepada **TERLAWAN I** berupa sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3212/Cipendawa, seluas 1.924 m² (Seribu Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Maret 2010 Nomor 92/Cipendawa/2010, tercatat atas nama Insinyur Hajjah Emawati (**PELAWAN**), terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Pacet, Desa Cipendawa;

Yang selanjutnya telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 278/2013 tanggal 29 Oktober 2013, dibuat dihadapan Haji Alvin Nugraha, Sarjana Hukum, Megister Kenotariatan, Legal Law Master, Notaris di Kabupaten Cianjur yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2920/2013 tanggal 2 Desember 2013 dengan Nilai Hak Tanggungan Peringkat Pertama

Halaman 13 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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

sebesar Rp5.838.500.000,-. (Lima Milyar Delapan Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

5. Bahwa selain itu, telah pula ditandatangani Perjanjian Cross Default dan Cross Guarante No. 9 tanggal 1 Agustus 2013, yang menyatakan :

- **Pasal 1 : Apabila Debitur I wanprestasi pada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit I, maka Debitur II dianggap wanprestasi pula pada Bank (Cross Default);**
- **Pasal 2 : Apabila Debitur II wanprestasi pada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit II, maka Debitur I dianggap wanprestasi pula pada Bank (Cross Default);**
- **Pasal 3 : Debitur I dengan ini menyatakan kepada Bank bahwa jaminan yang telah diberikan kepada Bank berdasarkan akta jaminan Debitur I juga untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima oleh Debitur II dari Bank berdasarkan Perjanjian Kredit II (Cross Guarantee/Saling Menjamin);**
- **Pasal 4 : Debitur II dengan ini menyatakan kepada Bank bahwa jaminan yang telah diberikan kepada Bank berdasarkan akta jaminan Debitur II juga untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima oleh Debitur I dari Bank berdasarkan Perjanjian Kredit I (Cross Guarantee/Saling Menjamin);**

Dengan demikian, apabila terjadi peristiwa wanprestasi yang dilakukan oleh **PELAWAN** kepada **TERLAWAN I** dan kemudian diajukan Eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan **PELAWAN**, namun ternyata tidak cukup untuk membayar seluruh kewajiban hutang **PELAWAN** kepada **TERLAWAN I**, maka untuk pemenuhannya juga dapat diambil dari sisa hasil lelang eksekusi atas jaminan **Debitur I**. Begitupun sebaliknya.

PENGUGAT TELAH LALAI TERHADAP KEWAJIBANNYA

KEPADA PELAWAN

6. Bahwa **PELAWAN** telah ingkar janji terhadap kewajibannya kepada **TERLAWAN I** berdasarkan Perjanjian Kredit meskipun **TERLAWAN I** telah berkali-kali memberikan peringatan dan somasi :

- Surat Nomor 159/BWK/SAM-EXT/XII/2014 tanggal 10 Desember 2014,
Perihal : Peringatan I (Pertama);

Halaman 14 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Nomor 170/BWK/SAM-EXT/XII/2014 tanggal 22 Desember 2014,
Perihal : Peringatan II (Kedua);
- Surat Nomor 012/BWK/SAM-EXT/I/15 tanggal 27 Januari 2015, Perihal :
Peringatan III (Ketiga);
- Surat dari Kantor Hukum Anggiat Panggabean, SH tertanggal 8 Juni 2017.
Perihal : Surat Peringatan (Somasi) Pertama;
- Surat dari Kantor Hukum Anggiat Panggabean SH tertanggal 18 Juli 2017.
Perihal : Surat Peringatan (Somasi) Kedua.

Sehingga berdasarkan **Pasal 2 Poin 4 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 278/2013 tanggal 29 Oktober 2013 Dalam Hal Debitur Tidak Memenuhi Kewajiban Untuk Melunasi Utangnya**

“Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan Akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi ;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;*
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas dan ;*
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut ;*

Sehingga, Bank selaku kreditur (*in cassu* **TERLAWAN I**) berhak seketika mengeksekusi Jaminan milik Debitur untuk dapat menuntut penggantian pembayaran seluruh hutang pokok berikut bunga maupun provisi kepada Debitur yang telah lalai/tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kredit ;

Halaman 15 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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

7. Bahwa demikian pula dalil Perlawanan **PELAWAN** pada angka 5 dan 6 yang tidak menanggapi Somasi Pertama dan Kedua dari **TERLAWAN I** dengan alasan **PELAWAN** tidak mengenal **TERLAWAN I** dan **PELAWAN** tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Anggiat Panggabean, SH selaku kuasa dari **TERLAWAN I**, serta PT. Bank Windu Kentjana International, Tbk tidak pernah sama sekali memberitahu kepada **PELAWAN** tentang perubahan nama Kreditur ataupun pengalihan kewajiban pembayaran dari PT. Bank Windu Kentjana International, Tbk kepada **TERLAWAN I**. Bahwa berdasarkan Akta Perubahan Nama No. 58 tanggal 11 November 2016, dibuat dihadapan Eliwaty Tjitra, S.H. Notaris di Jakarta bahwa sejak tanggal 29 Desember 2016, PT Bank Windu Kentjana International, Tbk telah berubah nama menjadi PT Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk. (*incasu TERLAWAN I*), yang mana perubahan nama perseroan ini telah mendapatkan persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan No. S-441/PBI.12/2016 tanggal 28 Desember 2016 sesuai Salinan Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan No. 17/KDK.03/2016 tanggal 27 Desember 2016 tentang penetapan penggunaan izin usaha atas nama PT Bank Windu Kentjana International Tbk menjadi PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk (*in casu TERLAWAN I*) dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0003776.AH.01.10 Tahun 2016 tanggal 30 November 2016 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar. Dengan demikian yang terjadi hanyalah perubahan nama perseroan bukan pengalihan piutang (hak tagih) kepada kreditur baru, dimana perubahan nama perseroan tersebut telah mendapat persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan dan telah pula mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia serta telah pula diumumkan dalam Lembaran Berita Negara dan laman informasi dalam website resmi **TERLAWAN I**, sehingga perubahan nama perseroan tersebut secara hukum telah memenuhi Asas Publisitas, yang berarti semua orang dianggap telah mengetahuinya. Sehingga berdasarkan hukum perubahan nama **TERLAWAN I** sudah sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku. Atas hal tersebut posita gugatan **PELAWAN** menjadi tidak relevan lagi dan hanya merupakan alasan yang dicari-cari oleh pihak **PELAWAN** serta terlihat jelas bahwa **PELAWAN** telah beritikad tidak baik ;

Halaman 16 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa sangat mengada-ada dan tidak berdasar dalil Perlawanan **PELAWAN** Angka 7 sampai dengan 14 yang telah memperhitungkan sendiri jumlah hutangnya kepada **TERLAWAN I** tanpa memperhitungkan jumlah tunggakan serta menuduh **TERLAWAN I** melakukan penggelapan atas dana Pelawan I. **Bahwa TERLAWAN I MEN-SOMIER PELAWAN untuk membuktikan dalil gugatannya.** Bahwa faktanya **PELAWAN sama sekali tidak melakukan pembayaran sejak Desember 2014**, dimana dalam Perjanjian Kredit juga diatur mengenai pengenaan bunga berjalan dan denda apabila **PELAWAN** tidak/lalai dalam melakukan pembayaran kewajiban hutangnya kepada **TERLAWAN I** tepat waktu sesuai jatuh tempo pembayaran. Dalam hal ini, setiap pembayaran angsuran maupun tunggakan pembayaran angsuran yang dilakukan oleh **PELAWAN** semuanya telah diperhitungkan oleh **TERLAWAN I** secara *system* dan oleh karenanya Pembukuan **TERLAWAN I** merupakan satu-satunya bukti yang sah atas jumlah hutang **PELAWAN** sebagaimana diatur dalam **Pasal 8** Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan No. 7 tanggal 1 Agustus 2013, dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta yang menyatakan *"Debitor menyetujui bahwa pembukuan Bank selalu akan menjadi satu-satunya dasar untuk menetapkan jumlah-jumlah uang yang terutang oleh Debitor pada Bank dan Debitor melepaskan haknya untuk mengajukan keberatan atas pembuktian tersebut"* ;
9. Bahwa terbukti dapat dilihat perbuatan para **PELAWAN** pada posita nomor 15 justru sangat merugikan **TERLAWAN I** dengan mengajukan gugatan sebelum perkara *a quo* kepada **TERLAWAN I** untuk kepentingan menunda proses eksekusi jaminan. **HAL INI CUKUP MEMBUKTIKAN BAHWA PELAWAN MEMPUNYAI IKTIKAD TIDAK BAIK PADAHAL TERLAWAN I SELAKU BANK TELAH MEMPERCAYAKAN SEJUMLAH DANA KEPADA PELAWAN. SAAT INI BUKANNYA PELAWAN MELUNASI HUTANGNYA TAPI JUSTRU MENGAJUKAN GUGATAN DAN MELAKUKAN PERBUATAN GUNA MENGHALANGI PROSES EKSEKUSI JAMINAN** dan **TERLAWAN I** membantah dalil para **PELAWAN** dimana para **PELAWAN** mengatakan pada intinya **TERLAWAN I** tidak memiliki legal standing/kapasitas sebagai pemohon eksekusi. Perlu para **PELAWAN** ketahui, bahwa **TERLAWAN I** dahulu bemama

Halaman 17 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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

PT. Bank Windu Kentjana International Tbk., berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bank Windu Kentjana International Tbk., Nomor 58 tertanggal 11 Nopember 2016 yang dibuat dihadapan Eliwaty Tjitra, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Jakarta. Tentang perubahan nama perseroan menjadi PT. Bank China Construction Indonesia Tbk yang telah disetujui berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-003776.AH.01.10 Tahun 2016 tanggal 30 November 2016 Sehingga **TERLAWAN I secara sah adalah selaku Pemegang Hak Tanggungan atas obyek sengketa tersebut diatas** ;

10. **Bahwa berdasarkan Pasal 27, PMK 213 tahun 2020**

“(1) Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/ pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitor/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan” ‘

Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Debitur sendiri tidak dapat menengguhkan lelang, sehingga sudah sepatutnya dan sepentasnya gugatan Pelawan dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima ;

PERMOHONAN EKSEKUSI TELAH DILAKUKAN SESUAI DENGAN PERATURAN YANG BERLAKU ;

11. Bahwa **TERLAWAN I** menolak dengan tegas dalil **PELAWAN** yang menyatakan bahwa **TERLAWAN I** tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan eksekusi ;
Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yaitu :

Ayat (2)

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”

Ayat (3)

Halaman 18 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka irah-irah yang dicantumkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan adalah untuk **menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sehingga apabila debitur cidera janji dalam hal ini PELAWAN, dapat dilakukan eksekusi sewaktu-waktu seperti halnya PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP ;**

Bahwa berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 menyebutkan *“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” ;*

Bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 291/2013 tanggal 18 Juli 2013, Pasal 2 Poin 4 menyebutkan :

Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a) *Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;*
- b) *Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan ;*
- c) *Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;*
- d) *Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan ;*
- e) *Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan*
- f) *Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut ;*

Halaman 19 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Bahwa berdasarkan hal tersebut maka **TERLAWAN I** dalam kedudukan sebagai Pemegang Hak Tanggungan tentu mempunyai hak untuk menjual langsung/sendiri objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila **PELAWAN** selaku Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya kepada **TERLAWAN I** ;

Dengan demikian permohonan eksekusi yang diajukan oleh **TERLAWAN I** **ADALAH SAH DAN SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**; Sehingga dengan demikian dalil **PELAWAN** yang mengatakan proses pelelangan cacat hukum adalah **TIDAK BENAR DAN TIDAK BERLANDASKAN HUKUM**.

Bahwa untuk lain dan selebihnya **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan **PELAWAN** karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh **PELAWAN** tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** menolak dalil-dalil Gugatan **PELAWAN** untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun *-quod non-* benar adalah *irrelevant* ;

Dengan demikian, maka suatu hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* melindungi hak kepentingan dari **TERLAWAN I** (Bank) yang dilindungi oleh Undang-Undang dan pengembalian ekonomi masyarakat dengan menolak Gugatan **PELAWAN** untuk seluruhnya (*althans*) dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** dalam perkara *a quo* ;
2. Menyatakan Gugatan **PELAWAN** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan **PELAWAN** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan **TERLAWAN I** dan **TERLAWAN II** adalah **TERLAWAN** yang benar dan beritikad baik ;
3. Menyatakan **PELAWAN** adalah **PELAWAN** yang salah dan tidak beritikad baik ;

Halaman 20 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan **TERLAWAN I** merupakan pihak yang dapat melakukan permohonan eksekusi atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3212/Cipendawa, seluas 1.924 m² (Seribu Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Meter Persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Maret 2010 Nomor 92/2010, tercatat atas nama Insinyur Hajjah Emawati *in casu* **PELAWAN**, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Cianjur, Kecamatan Pacet, Desa Cipendawa
5. Menghukum **PELAWAN** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Terlawan III;

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Terlawan III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pelawan di dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Gugatan yang diajukan Pelawan Tidak Jelas dan Kabur (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*);
 - a. Bahwa dalam petitumnya Pelawan menyatakan "*Para Terlawan telah beritikad buruk dengan melakukan perbuatan melawan hukum*", namun dalam dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan, tidak ada satupun dalil yang menyatakan dan membuktikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Terlawan III;
 - b. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara jelas dinyatakan bahwa untuk dapat menyatakan bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
 - 1) Harus ada perbuatan;
 - 2) Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
 - 3) Harus ada unsur kesalahan;
 - 4) Harus ada kerugian yang diderita;

Halaman 21 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



- 5) Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.
 - c. Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.
 - d. Bahwa keseluruhan tindakan terkait pelelangan yang dilakukan Terlawan III terhadap aset milik Pelawan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan yang mengatur mengenai lelang, yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK Lelang").
 - e. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa gugatan Pelawan sangat kabur dan tidak berdasarkan hukum, karena Pelawan sama sekali tidak dapat menunjukkan tindakan Terlawan III mana yang merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
3. EKSEPSI *PERSONA STANDI IN JUDICIO*
- a. Bahwa Gugatan Pelawan khususnya yang ditujukan kepada Terlawan III harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Terlawan III kurang tepat dan terdapat kekeliruan.
 - b. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor (KPKNL Bogor) merupakan bagian dari institusi Negara dimana salah satu instansi atasan dari Terlawan III adalah Pemerintah Republik Indonesia.
 - c. Bahwa perlu Terlawan III tegaskan, bahwa secara lengkap identitas Terlawan III yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor.
 - d. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan di atas, maka terhadap gugatan Pelawan yang ditujukan kepada Terlawan III dengan kurang lengkap dalam penyebutan instansi atasannya maka berakibat gugatan Pelawan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan

Halaman 22 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424K/Sip/1975
tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah
pusat

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan III menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Terlawan III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Terlawan III.
2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap Terlawan III, adalah sehubungan dengan pelaksanaan lelang Eksekusi Penetapan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 03/Pdt.EKS.APHT/2018/PN Cjr. atas tanah dan bangunan Hotel Graha Prathita yang beralamat di Jalan Cipendawa No 430 Desa Cipendawa Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur sesuai SHM Nomor 3212/Cipendawa, untuk selanjutnya disebut objek perkara.
3. Bahwa tindakan Terlawan III terkait dengan lelang dimaksud adalah berdasarkan pada ketentuan yang berlaku diantaranya sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) sehingga tidak dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang bahkan menimbulkan kerugian bagi Pelawan.
4. Bahwa demi menjadikan perkara *a quo* lebih terang, Terlawan III dapat sampaikan mengenai proses lelang objek perkara *a quo*, sebagai berikut:
 - a. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Terlawan III adalah lelang eksekusi Pengadilan. Hal ini sesuai permohonan dari Pengadilan Negeri Cianjur yang disampaikan melalui surat Nomor W11.U11/835/HT.04.10/VI/2020 tanggal 26 Juni 2020 perihal Mohon bantuan Eksekusi Lelang Nomor 03/Pdt.Eks.APHT/2018/PN.Cjr.

Halaman 23 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa dalam surat permohonannya, Pengadilan Negeri Cianjur telah melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut.

- 1) Penetapan Aanmaning/teguran kepada tereksekusi dari Ketua PN Cianjur Nomor 03/Pdt.Eks.APHT/2018/PN.Cjr. Tanggal 11 Oktober 2018 jo Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor 3/EKS.APHT/2018/PN.Cjr. tanggal 2 November 2018.
- 2) Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor 3/EKS.APHT/2018/PN.Cjr. tanggal 30 November 2018.
- 3) Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor 3/EKS.APHT/2018/PN.Cjr. tanggal 10 Desember 2018.
- 4) Berita Acara Teguran/Aanmaning Nomor 3/EKS.APHT/2018/PN Cjr. tanggal 25 Desember 2018.
- 5) Penetapan Perintah Lelang Ketua PN Cianjur yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor Penetapan Nomor 03/Pdt.Eks.APHT/2018/PN Cjr. tanggal 13 Desember 2019 dalam perkara antara PT Bank China Construction Bank Indonesia sebagai Pemohon Eksekusi melawan Nyonya Hajjah Insinyur Emawati sebagai Termohon Eksekusi.

c. Bahwa mengingat permohonan lelang atas obyek perkara dimaksud merupakan lelang eksekusi pengadilan dan PN Cianjur selaku pemohon lelang telah melampirkan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada huruf b di atas serta dokumen-dokumen lain, maka Terlawan III tidak berwenang menolak permintaan pelaksanaan lelang *a quo* berdasarkan ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang menyatakan:

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

d. Bahwa berkenaan dengan hal di atas, kemudian Terlawan III menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-2515/WKN.08/KNL.03/2020 tanggal 09 Juli 2020 yang menjadwalkan lelang atas obyek perkara pada hari Selasa tanggal 11 Agustus 2020.

Halaman 24 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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

e. Bahwa selanjutnya, lelang atas obyek perkara yang dilaksanakan pada tanggal 11 Agustus 2020 tersebut Tidak Ada Penawaran/Tidak Ada Peminat, sehingga pada dasarnya belum terdapat tindakan yang menimbulkan akibat hukum apapun yang dilakukan oleh Terlawan III, dengan kata lain belum terdapat peralihan hak kepada siapapun.

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, tindakan Terlawan III terkait dengan pelaksanaan lelang objek perkara telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak dapat dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum sehingga gugatan Pelawan selayaknya ditolak seluruhnya.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Terlawan III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi-eksepsi Terlawan III;
2. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Terlawan III terkait dengan pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini; Dan apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Pelawan telah mengajukan replik dan Para Terlawan telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa atas Eksepsi mengenai Kewenangan Relatif yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan II, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Halaman 25 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

Disclaimer

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



Menimbang bahwa selanjutnya sidang dilanjutkan dengan pembuktian dari para pihak;

Menimbang bahwa Pelawan untuk membuktikan dalil perlawanannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi Akta Notaris Nomor 30 tanggal 4 April 2012 tentang Perjanjian Kredit Memakai Jaminan, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Akta Notaris Nomor 07 tanggal 1 Agustus 2013 tentang Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Asli Surat tertanggal 8 Juni 2017 tentang Surat Peringatan (Somasi) Pertama dari Anggiat & Kurator/Pengurus kepada Pelawan, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat tertanggal 18 Juli 2017 tentang Surat Peringatan (Somasi) dari Anggiat & Kurator/Pengurus Kepada Para Pelawan, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari Asli Surat Nomor 073/CCBI/SAM-EXT/VIII/17 tanggal 25 Agustus 2017 tentang Persetujuan Pelunasan Fasilitas Kredit Investasi, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor 074/CCBI/SAM-EXT/VIII/17 tanggal 25 Agustus 2017 tentang Persetujuan Pelunasan Fasilitas Kredit Investasi, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari Asli Surat Nomor 101/CCBI/SAM-EXT/VIII/17 tanggal 25 Oktober 2017 tentang Penyelesaian Kredit Bermasalah, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Penawaran tertanggal 27 Agustus 2017 yang dibuat oleh Lily Indrasaty tentang pembelian tanah dan bangunan yang dijaminan kepada PT. Bank Windu Kentjana International Tbk, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Perincian Pelunasan yang ditujukan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 17 Desember 2018 Nomor 001/SP/217/Des/18, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2534/Cipendawa, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2946/Cipendawa, selanjutnya diberi tanda P-11;

Halaman 26 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Terlawan I dan Terlawan II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari Asli Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bank Windu Kentjana International Tbk Nomor 58 tanggal 11 November 2016 dibuat oleh Eliwaty Tjitra, S.H., Notaris di Jakarta Barat, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II - 1a;
2. Fotokopi dari Asli Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-003776.AH.01.10 Tahun 2016 tanggal 30 November 2016 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II - 1b;
3. Fotokopi dari Asli Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk. (CCB Indonesia) Nomor 28 tanggal 10 Oktober 2018 dibuat oleh Eliwaty Tjitra, S.H., Notaris di Jakarta Barat, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II - 2a;
4. Fotokopi dari Asli Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0021827.AH.01.02 Tahun 2018 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II - 2b;
5. Fotokopi dari Asli Salinan Perjanjian Kredit Nomor 07 Tanggal 1 Agustus 2013 dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II - 3;
6. Fotokopi dari Asli Salinan Perjanjian Cross Default dan Cross Guarantee Nomor 9 Tanggal 1 Agustus 2013 dibuat dihadapan Sugito Tedjamulja, S.H., Notaris di Jakarta, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II - 4;
7. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 3212/Cipendawa seluas 1.924 m2 (seribu sembilan ratus dua puluh empat meter persegi) atas nama Insinyur Hajjah Emawati, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II - 5;
8. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2920/2013 tanggal 2 Desember 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur dan diikatkan menjadi satu dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 278/2013 tanggal 29 Oktober 2013 dibuat dihadapan Haji Alvin Nugraha, S.H., M.KN, LLM, Notaris Kabupaten Cianjur, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II - 6;

Halaman 27 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor 159/BWK/SAM-EXT/XII/2014 tanggal 10 Desember 2014 perihal Peringatan I (Pertama), selanjutnya diberi tanda T.I, T.II – 7;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor 170/BWK/SAM-EXT/XII/2014 tanggal 22 Desember 2014 perihal Peringatan II (Kedua), selanjutnya diberi tanda T.I, T.II - 8;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor 012/BWK/SAM-EXT/I/15 tanggal 27 Januari 2015 perihal Peringatan III (Ketiga), selanjutnya diberi tanda T.I, T.II – 9;
12. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kantor Hukum Anggiat Panggabean, S.H. tertanggal 8 Juni 2017 perihal Surat Peringatan (Somasi) Pertama, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II – 10;
13. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kantor Hukum Anggiat Panggabean, S.H. tertanggal 18 Juli 2017 perihal Surat Peringatan (Somasi) Kedua, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II – 11;
14. Fotokopi dari fotokopi Pengumuman Koran di Radar Cianjur untuk lelang Sertipikat Hak Milik Nomot 3212/Cipendawa atas nama Insinyur Hajjah Emawati tanggal 11 Agustus 2020 di Pengadilan Negeri Cianjur, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II - 12;
15. Fotokopi dari Asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 55/Pdt.G.Plw/2018/PN.Cjr, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II – 13;
16. Fotokopi dari Asli Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 68/PDT/2020/PT.BDG, selanjutnya diberi tanda T.I,T.II -14;
17. Fotokopi dari Asli Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 3707/K/Pdt/2020, selanjutnya diberi tanda T.I, T.II - 15;

Menimbang bahwa Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II masing-masing telah mengajukan Kesimpulan (*Konklusi*) pada hari Kamis tanggal 02 Desember 2021, selanjutnya antara kedua belah pihak menerangkan tidak akan mengajukan sesuatu lagi kemudian masing-masing mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 28 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa Para Terlawan telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Eksepsi Kompetensi Relatif;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi kompetensi relatif, telah dipertimbangkan dalam Putusan Sela tanggal 5 Mei 2021, yang amarnya berbunyi :

1. Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

II. Gugatan Pelawan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang bahwa Terlawan I dan Terlawan II mendalilkan seharusnya Suami Pelawan H. Ir. Drs. Hendra Kusuma selaku pihak yang memberikan persetujuan kepada Pelawan untuk mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Terlawan I dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, dengan tidak ditariknya suami Pelawan H. Ir. Drs. Hendra Kusuma sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengakibatkan gugatan Pelawan menjadi Kurang Pihak dan/atau mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*;

Menimbang bahwa dalam replik, Pelawan membantah dan menyampaikan yang pada pokoknya harus dibedakan antara Gugatan biasa dengan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi terhadap Hak Tanggungan. Karena tidak ada relevansinya dan dasar hukumnya menarik H. Ir. Drs. Hendra Kusuma sebagai Terlawan, karena pada dasarnya H. Ir. Drs. Hendra Kusuma tidak ada hubungan hukum dalam perkara *a quo*. Dan lagi pula Drs. Hendra Kusuma juga pihak yang keberatan atas perbuatan yang dilakukan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dimaksud Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa merupakan hak bagi Pelawan untuk menentukan siapa saja yang berhak mengajukan perlawanan dan siapa saja yang akan dijadikan sebagai Terlawan karena dianggap merugikan kepentingan hukum Pelawan serta Pelawan berhak untuk menentukan materi apa saja dalam

Halaman 29 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlawanannya, lagipula menurut Majelis Hakim eksepsi – eksepsi tersebut telah berkaitan dengan materi pokok perkara sehingga harus dibuktikan dipersidangan;

III. Gugatan Pelawan Kabur (*Obscur Libel*);

1. Adanya ketidaksesuaian alamat Terlawan I dan Terlawan II;
2. Bahwa lelang eksekusi telah dilaksanakan;
3. Batas-batas Letak Obyek Sengketa;
4. Tidak ada satupun dalil yang menyatakan dan membuktikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Terlawan III;

Menimbang bahwa walaupun terdapat ketidaksesuaian alamat Terlawan I dan Terlawan II, namun demikian pada hari sidang yang telah ditetapkan, Terlawan I dan Terlawan II ternyata telah hadir di persidangan melalui kuasa hukumnya, sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi mengenai ketidaksesuaian alamat Para Terlawan tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai lelang eksekusi yang telah dilaksanakan, Terlawan I dan Terlawan II mendalilkan gugatan Pelawan telah keliru, karena perlawanan lelang diajukan sebelum lelang dilaksanakan apabila setelah lelang dilaksanakan maka gugatan yang diajukan adalah gugatan pembatalan lelang;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dimaksud Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan Rumusan Hukum Perdata Umum SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada angka 6 (enam), menyebutkan : Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan;

Menimbang bahwa Terlawan I dan Terlawan II menyatakan telah dilakukan lelang eksekusi oleh Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 11 Agustus 2020 Namun, hasil dari lelang tersebut berstatus TAP (Tidak Ada Peminat) dan hingga saat ini Terlawan I belum melakukan permohonan eksekusi ulang kepada ketua Pengadilan Negeri Cianjur atas jaminan milik Pelawan;

Halaman 30 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

Disclaimer

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



Menimbang bahwa apabila dikaitkan pernyataan dari Pelawan dalam eksepsinya tersebut dengan pedoman SEMA Nomor 4 Tahun 2016 di atas, maka Majelis Hakim berpendapat lelang eksekusi dalam perkara ini belum selesai dilaksanakan, oleh karenanya sudah tepat diajukan dalam bentuk perlawanan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi ini harus ditolak karena tidak beralasan;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi Terlawan I dan Terlawan II yang mendalilkan Pelawan tidak pernah menyebutkan dengan jelas dan terang mengenai batas-batas letak Obyek Sengketa, Majelis Hakim memandang alasan tersebut tidak tepat, karena yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah perlawanan terhadap penetapan eksekusi bukan mengenai sengketa kepemilikan tanah, sehingga eksepsi dimaksud juga harus ditolak;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi tidak ada satupun dalil yang menyatakan dan membuktikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh Terlawan III, Majelis Hakim menilai hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara dan harus ditolak;

IV. *Exceptio Non Adimpleti Contractus*;

Menimbang bahwa di dalam praktek dan menurut doktrin, *Exceptio Non Adimpleti Contractus* adalah prinsip hukum yang berlaku pada perjanjian timbal balik dimana muncul adanya keberatan yang menyatakan bahwa debitur tidak memenuhi perjanjian sebagaimana mestinya karena kreditur sendiri telah melanggar perjanjian;

Menimbang bahwa Terlawan I dan Terlawan II mendalilkan Pelawan tidak berhak menggugat Para Terlawan karena Pelawan (Debitur) telah tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut dihubungkan dengan perkara ini, Majelis Hakim berpendapat hal yang dikemukakan oleh Terlawan I dan Terlawan II mengenai *Exceptio Non Adimpleti Contractus* masih harus diperiksa dalam materi pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut harus ditolak;

V. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*;

Menimbang bahwa Terlawan III mendalilkan penyebutan *persoon* Terlawan III kurang tepat dan terdapat kekeliruan karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Halaman 31 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang Bogor (KPKNL Bogor) merupakan bagian dari institusi Negara dimana salah satu instansi atasan dari Terlawan III adalah Pemerintah Republik Indonesia;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi ini menurut Majelis Hakim tidak tepat dengan maksud Eksepsi *Persona Standi In Judicio*, selain itu kekeliruan yang dimaksud oleh Terlawan III tidak menimbulkan ketidakpastian mengenai orang atau pihak berperkara sehingga mengubah identitas pihak dimaksud atau yang dituju;

Menimbang bahwa dengan demikian eksepsi ini juga harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan tersebut, maka eksepsi dari Para Terlawan dinyatakan ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan pada pokoknya mengenai tuntutan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terlawan dan tidak sahnya Penetapan Eksekusi Nomor 03/EKS.APHT/2018/PN Cjr beserta turunanannya sampai dengan Penetapan Lelang Eksekusi No. 03/EKS.APHT/2018/PN Cjr sehingga secara hukum tidak dapat untuk dilaksanakan dan harus dibatalkan;

Menimbang bahwa Para Terlawan dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah :

- Pelawan telah lalai terhadap kewajibannya kepada Terlawan I;
- Permohonan eksekusi telah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Pelawan adalah debitur yang mengadakan perjanjian kredit dengan memakai jaminan kepada PT. Bank Windu Kentjana International Tbk sebagai Kreditur, sesuai dengan Akta Notaris Sugito Tedjamulya, SH, No. 30 tanggal 4 April 2012 dan Akta Notaris Sugito Tedjamulya, SH, No. 7 tanggal 1 Agustus 2013 (Bukti P-1, Bukti P-2, Bukti T.I, T.II-3);
- Bahwa perjanjian dimaksud diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 278/2013 tanggal 29 Oktober 2013, dibuat dihadapan Haji Alvin Nugraha, Sarjana Hukum, Megister Kenotariatan, Legal Law Master, Notaris di Kabupaten Cianjur yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur sesuai

Halaman 32 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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

dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2920/2013 tanggal 2 Desember 2013 (Bukti T.I, T.II-6);

- Bahwa Terlawan I telah mengirimkan surat somasi kepada Pelawan sehubungan tunggakan pembayaran pokok/bunga angsuran (Bukti P-3, Bukti P-4, Bukti T.I, T.II-7, Bukti T.I, T.II-8, Bukti T.I, T.II-9, Bukti T.I, T.II-10, Bukti T.I, T.II-11);
- Bahwa atas permohonan Terlawan I, telah diterbitkan Penetapan Eksekusi Nomor 03/EKS.APHT/2018/PN Cjr dan Penetapan Lelang Eksekusi No. 03/EKS.APHT/2018/PN Cjr, yang kemudian ditindaklanjuti dengan lelang atas obyek perkara yang dilaksanakan pada tanggal 11 Agustus 2020 tersebut dengan hasil Tidak Ada Penawaran/Tidak Ada Peminat;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah mengenai keabsahan menurut hukum terhadap Penetapan Eksekusi Nomor 03/EKS.APHT/2018/PN Cjr beserta turunanannya sampai dengan Penetapan Lelang Eksekusi No. 03/EKS.APHT/2018/PN Cjr;

Menimbang bahwa oleh karena dalil perlawanan disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR, Pelawan berkewajiban untuk membuktikan dalil perlawanannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPdt yang berbunyi : Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang bahwa dari doktrin yang telah diikuti selama ini, untuk dinyatakan terbukti Pasal 1365 KUHPdt harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan melanggar hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Adanya kerugian;
4. Adanya hubungan kausal atau sebab-akibat antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Terlawan telah memenuhi unsur-unsur tersebut;

Menimbang bahwa Pelawan mendalilkan yang pada pokoknya Pelawan selalu membayar angsuran tepat waktu setiap bulannya sesuai dengan yang diperjanjikan kepada PT. Bank Windu Kentjana International Tbk. Namun pada

Halaman 33 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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

pertengahan tahun 2014 sekitar bulan Juli 2014, setoran maupun pemotongan angsuran Pelawan tidak tercantum dalam buku rekening Pelawan (vide posita angka 3 (tiga), 4 (empat) dan 13 (tiga belas);

Menimbang bahwa karena Pelawan mendailikan telah membayar angsuran tepat waktu, maka Pelawan harus membuktikan dalilnya tersebut

Menimbang bahwa Pelawan telah mengajukan surat bukti bertanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-11 sebagaimana telah diuraikan dalam bagian Tentang Duduk Perkara;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari bukti-bukti surat tersebut, Majelis Hakim tidak menemukan bukti yang menguatkan dalil Pelawan terkait pembayaran angsuran yang telah dibayar tepat waktu;

Menimbang bahwa Majelis Hakim menilai justru dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pelawan, khususnya Bukti P-3 sampai dengan P-8 menunjukkan adanya tunggakan kewajiban pembayaran angsuran dan/atau pelunasan utang Pelawan kepada Terlawan I yang sudah melampaui jatuh tempo sebagaimana yang disepakati bersama dalam Bukti P-1;

Menimbang bahwa selanjutnya Pelawan pada pokoknya mendailikan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Terlawan I, namun hanya dengan PT. Bank Windu Kentjana International Tbk., karena Pelawan merasa tidak pernah diberitahu mengenai perubahan tersebut ataupun pengalihan kewajiban pembayaran dari PT. Bank Windu Kentjana International Tbk. kepada Terlawan I (vide posita angka 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) dan 10 (sepuluh));

Menimbang bahwa terhadap dalil tersebut Para Terlawan telah mengajukan bantahan Dalam Pokok Perkara pada angka 7 (tujuh), yang pada pokoknya mengemukakan berdasarkan Akta Perubahan Nama No. 58 tanggal 11 November 2016, dibuat dihadapan Eliwaty Tjitra, S.H. Notaris di Jakarta bahwa sejak tanggal 29 Desember 2016, PT Bank Windu Kentjana International, Tbk telah berubah nama menjadi PT Bank China Construction Bank Indonesia, Tbk. (*incasu* Terlawan I), yang mana perubahan nama perseroan ini telah mendapatkan persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan No. S-441/PBI.12/2016 tanggal 28 Desember 2016 sesuai Salinan Keputusan Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan No. 17/KDK.03/2016 tanggal 27 Desember 2016 tentang penetapan penggunaan izin usaha atas nama PT Bank

Halaman 34 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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

Windu Kentjana International Tbk menjadi PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk (*in casu* Terlawan I) dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0003776.AH.01.10 Tahun 2016 tanggal 30 November 2016 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar. Dengan demikian yang terjadi hanyalah perubahan nama perseroan bukan pengalihan piutang (hak tagih) kepada kreditur baru, dimana perubahan nama perseroan tersebut telah mendapat persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan dan telah pula mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia serta telah pula diumumkan dalam Lembaran Berita Negara dan laman informasi dalam *website* resmi Terlawan I, sehingga perubahan nama perseroan tersebut secara hukum telah memenuhi Asas Publisitas, yang berarti semua orang dianggap telah mengetahuinya. Sehingga berdasarkan hukum perubahan nama Terlawan I sudah sesuai dengan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya tersebut Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan bukti surat T.I, T.II-1a, T.I, T.II-1b, T.I, T.II-2a dan T.I, T.II-2b, berupa surat-surat terkait perubahan nama perseroan PT Bank Windu Kentjana International Tbk menjadi PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk (*in casu* Terlawan I);

Menimbang bahwa dengan bukti tersebut, Majelis Hakim berpendapat perubahan nama perseroan tersebut telah memenuhi asas publisitas bagi masyarakat dan pihak ketiga, sehingga menurut Majelis Hakim tidak beralasan menurut hukum apabila Pelawan tidak mengetahui adanya perubahan dimaksud sebagai dalih untuk mengesampingkan somasi yang diajukan oleh Terlawan I kepada Pelawan terkait adanya tunggakan angsuran atau pelunasan kredit maupun sebagai dasar mempersalahkan kapasitas Terlawan I;

Menimbang bahwa selanjutnya Pelawan mendalilkan pada pokoknya penawaran atas nilai obyek jaminan milik Pelawan yang diajukan oleh Lily Indrasty melalui Terlawan II adalah tidak wajar karena di bawah harga pasar menurut pengetahuan Pelawan dan tidak pernah terealisasi penawaran tersebut (*vide* posita angka 7 (tujuh), Bukti P-8);

Menimbang bahwa mengenai nilai limit atau harga obyek hak tanggungan menurut Majelis Hakim harus dibuktikan melalui penilaian untuk menentukan nilai limit pasar barang jaminan oleh Penilai atau Penaksir berdasarkan ketentuan Pasal 36

Halaman 35 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tidak dapat ditentukan oleh Pelawan berdasarkan penilaiannya sendiri;

Menimbang bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pelawan, Majelis Hakim tidak menemukan bukti surat yang dapat menguatkan dalil Pelawan tentang penilaian yang sah menurut hukum terkait harga obyek hak tanggungan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa dalam di dalam positanya, Pelawan pada pokoknya mendailkan adanya ketidaktepatan perhitungan jumlah kewajiban yang harus dibayar oleh Pelawan kepada Terlawan I (vide posita angka 11 (sebelas));

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan membaca perjanjian kredit sebagaimana Bukti P-2, ternyata terdapat adanya klausul dalam Pasal 4 ayat 2 yang pada pokoknya menyebutkan adanya bunga denda dan/atau denda yang wajib dibayar oleh Pelawan apabila Pelawan lalai memenuhi kewajibannya sejumlah 3 % (tiga persen) per bulan dan hal ini tidak diperhitungkan oleh Pelawan secara cermat dan hanya didasarkan pada perhitungan bila Pelawan membayar tepat waktu;

Menimbangi bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai Pelawan tidak berhasil membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terlawan maupun yang dapat membuktikan Penetapan Eksekusi Nomor 03/EKS.APHT/2018/PN Cjr beserta turunannya sampai dengan Penetapan Lelang Eksekusi No. 03/EKS.APHT/2018/PN Cjr adalah tidak sah dan harus dibatalkan;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar sehingga perlawanan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena perlawanan ditolak, maka Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 163 HIR serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 36 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr

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)



MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Para Terlawan seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.800.000,00 (empat juta delapan ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Kamis, tanggal 3 Januari 2022, oleh kami, Akhmad Nakhrowi Mukhlis, S.H. sebagai Hakim Ketua, Kustrini, S.H., M.H. dan Dian Yuniati, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan pada Hari Senin, tanggal 10 Januari 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Kustrini, S.H., M.H. dan Noema Dia Anggraini, S.H., berdasarkan Penetapan Anggota Majelis Pengganti Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr., tanggal 10 Januari 2022, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Asep Saepuloh, S.H., Panitera Pengganti, serta dihadiri Pelawan tanpa dihadiri Para Terlawan.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Kustrini, S.H., M.H.

Akhmad Nakhrowi Mukhlis, S.H.

Noema Dia Anggraini, S.H.

Panitera Pengganti,

Asep Saepuloh, S.H.

Halaman 37 dari 38 Putusan Nomor 24/Pdt.Plw/2020/PN Cjr



Perincian Biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
Biaya ATK	: Rp 50.000,00
Biaya Panggilan	: Rp4.660.000,00
Biaya PNBP Panggilan	: Rp 40.000,00
Redaksi	: Rp 10.000,00
Meterai	: Rp 10.000,00

Jumlah : Rp4.800.000,00

(empat juta delapan ratus ribu rupiah rupiah)