



PUTUSAN

Nomor 63/PDT/2018/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

NY. NURYANTI, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Komplek Buana Hill Top Blok C-1 Nomor 01 RT.02 RW.03 Desa Melatiwangi, Kecamatan Cilengkrang, Kabupaten Bandung, dalam hal ini diwakili dan memilih domisili hukum pada kantor kuasanya **Drs Ganjar P. Somantri, SH. dan Drs D. Hendrijanto, SH.**, keduanya **Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum & Jasa "YABHIKA"**, berkantor di Jalan Bapak Husen Dalam No.6 Cihampelas, Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 April 2017, selanjutnya sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

LAWAN

PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk PUSAT Cq PT BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk CABANG BANDUNG, beralamat di Jalan Jawa Nomor 7 Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Penasihat Hukumnya Yossi Istanto, S.H.,M.Hum.C.L.A, C.L.I Legal Division Head PT. Bank Tabungan Negara { Persero) Tbk. Bertempat tinggal di Jakarta bertindak dalam Jabatannya tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi No. 41/KUASA/DIR/2017 tanggal 2 Agustus 2017 sah bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Oktober 2017 selanjutnya sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;



PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 13 Februari 2018 Nomor 63 / PEN / PDT / 2018 / PT.Bdg, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas ;
2. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, pada tanggal 10 Mei 2017 dan tercatat dalam register perkara gugatan Nomor 222 / Pdt.G / 2017 / PN Bdg, telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat membuat surat penegasan Persetujuan Penyelesaian Kredit (SP3K) dengan Tergugat, pada bulan Maret 2014 dengan maksimum Kredit sebesar Rp 595.282.683. (Lima ratus sembilan puluh lima juta dua ratus delapan puluh dua ribu enam ratus delapan puluh tiga rupiah) dengan jenis kredit (K2U) KPR BTN Suku Bunga Khusus Tahun 2013 & 2014 jangka waktu 740 bulan, dengan angsuran per bulan Rp 7.905.400. (Tujuh juta sembilan Ratus lima ribu empat ratus rupiah) terhadap tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Komplek Buana Hiltop View Residence Blok C - 1 Nomor 1 Cinangka Desa Melatiwangi Kecamatan Cilengktang Kabu-paten Bandung.
2. Bahwa mengenai hutang berdasarkan Perjanjian Kredit antara Tergugat (PT. Bank Tabungan Negara (Pesero) lbk.) Dengan Penggugat terigister Nomor Debitur 601050022997 tahun 2014 yang menurut perhitungan Pemberi Kuasa sisa hutang pokok telah berkurang karena telah adanya



pemasukan beberapa kali cicilan sehingga sisa hutang pokok sebesar kurang lebih Rp 450.000.000,00 (Empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sebidang rumah dan tanah atas nama Pihak Penggugat.

3. Bahwa Taksiran Penggugat terhadap obyek jaminan tersebut saat ini adalah bernilai kurang lebih Rp 850.000.000. (Delapan Ratus lima puluh Juta Rupiah) sehingga dan taksiran yang besar ini maka tidak wajar tergugat untuk melakukan pelelangan sendiri dengan cara-cara yang melanggar hukum dan hal pelelangan sendiri itu menurut penggugat tidak sepatutnya dilakukan oleh Tergugat.
4. Bahwa dalam perjanjian sebelumnya telah disepakati kewajiban Penggugat untuk membayar secara angsuran selama 740 bulan dengan pembayaran sebesar Rp.5.200.000.- (Lima Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) angsuran setiap bulannya tetapi karena ada kenaikan suku bunga perbankan maka dinaikan menjadi sebesar Rp. 7.905.400. (Tujuh juta sembilan Ratus lima ribu empat ratus rupiah) dan hal ini sangat memberatkan Pihak Penggugat, dan untuk permasalahan ini pula sampai saat Gugatan di ajukan tidak pernah diberikan salinan dari Perjanjian Kredit maupun salinan Akta Hak Tanggungan kepada pihak Penggugat;
5. Bahwa selama 2 tahun lebih Penggugat telah menunaikan kewajiban nya secara berkesinambungan, sehingga total pembayaran angsuran yang telah dibayarkan adalah sebesar kurang lebih sebesar Rp .200.000.000,- lebih maka wajar kalau Penggugat memberanikan diri untuk membayar lunas kepada pihak Tergugat sebesar Rp. 450.000.000,- dengan syarat Sertipikat atas nama Ny. Nuryanti diserahkan kepada Penggugat ;
6. Bahwa Penggugat sebagai Nasabah yang beritikad baik selalu membayar kewajiban dalam pembayaran angsuran / cicilan pinjaman terhadap Tergugat sampai dengan adanya kenaikan suku bunga Perbankan sampai usaha penggugat terakhir kolep;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat sangat kaget dan terkejut pada tanggal 18 April 2017 Penggugat mendapat Surat Pemberitahuan “ Berita Acara Kunjungan “ dari Tergugat yang maksudnya bahwa dilokasi Obyek rumah dan tanah sengketa milik Penggugat tersebut akan ditempel Papan yang berbunyi “
PENGUMUMAN BAHWA RUMAH DAN TANAH DALAM PROSES KEPENGADILAN NEGERI ATAU DALAM PENGAWASAN BANK BTN “
8. Bahwa Penggugat setelah menerima Surat Peringatan dari Tergugat akan tetap membayar dan melunasi sisa hutang pinjaman terhadap Tergugat sebesar Rp.450.000.000,-, Hal ini kami tawarkan kepada Tergugat sebagai bentuk itikad baik untuk melunasi sisa hutang pokok.
9. Bahwa Tergugat telah melakukan tindakan yang sudah dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum, dimana dalam penempelan Papan yang berbunyi “PENGUMUMAN BAHWA RUMAH DAN TANAH DALAM PROSES KEPENGADILAN NEGERI ATAU DALAM PENGAWASAN BANK BTN “ tersebut sangat merugikan pihak Penggugat dan bertentangan baik Undang Undang Perbankan antara lain:
 - a. Undang Undang Perbankan (UU 10/1998/2005) Pasal 8 tentang Perbankan.
 - b. Peraturan Bank Indonesia (PBI No.7/2/2005) pasal 70 ayat 1,2,3, dan 4 tentang hapus buku dan hapus tagih terhadap kredit macet, merupakan upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan Perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.
 - c. Peraturan Pemerintah (PP) 14/2006 dan PP 33/2006 tentang penghapusan Kredit macet.
 - d. PP 14/2006 dan PMK 31/2012 tentang Debitur di Bank mendapat fasilitas hapus tagih disertai pemberian potongan pokok hutang dari 15 % sampai 50.

Halaman 4 dari 32 halaman Putusan Perdata No. 63/Pdt.2018/PT.Bdg.

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

10. Bahwa dalam hal ini jelas Penggugat merasa dirugikan karena dibandingkan sisa pinjaman Penggugat yang hanya bersisa kurang lebih sebesar Rp 450.000.000. Penggugat harus kehilangan Asset senilai Rp 850.000.000. (Delapan Ratus lima puluh Juta Rupiah).

Berdasarkan alasan - alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung, agar berkenan memutuskan .

Primair:

1. Mengabulkan Gugatan dan Tuntutan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menetapkan sisa hutang setelah dikurangi cicilan yang telah di setor adalah sebesar Rp 450.000.000.-
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat atas nama Ny. Nuryanti yang terletak di Buana Hill Top Residence Blok C 1 Nomor 01 kepada Penggugat.
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan on recht mattingge daad dengan memasang Menempelkan papan / plang di tembok depan rumah Penggugat dan Penggugat berhak menghapus dan/atau menghilangkannya.
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit ver baar bij voorraad) meskipun timbul Verzet atau Banding.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung berpendapat lain dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, Tergugat mengajukan Jawabannya tertanggal 25 Juli 2017 dan disampaikan pada persidangan tanggal 25 Juli 2017 yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Halaman 5 dari 32 halaman Putusan Perdata No. 63/Pdt.2018/PT.Bdg.



I. DALAM EKSEPSI

A. Bahwa PENGUGAT yang terlebih dahulu melakukan dan berada dalam keadaan wanprestasi (*Exceptio non adimpleti contractur*).

1. Bahwa dalam perjanjian yang bersifat timbal balik, terdapat hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, sehingga apabila salah satu pihak telah lebih dahulu melakukan wanprestasi (PENGUGAT telah wanprestasi sehingga kreditnya macet) maka sangat tidak relevan PENGUGAT sebagai pihak yang wanprestasi malah mengajukan gugatan dalam perkara a quo. Hal mana akan mengusik dan melukai perasaan keadilan yang hidup dalam masyarakat.
2. Sebagaimana diketahui bahwa *exception non adimpleti contractus* dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing pihak dibebani kewajiban (Obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada Perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajiban dalam perjanjian (M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", halaman 451 butir 5, *Exceptio Non Adimpleti Contractus*). Dalam permasalahan yang dijadikan materi gugatan perkara *a quo*, TERGUGAT sudah melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian kredit untuk keperluan PENGUGAT. Kewajiban PENGUGAT antara lain adalah melakukan setoran angsuran kredit secara rutin sesuai yang diperjanjikan. Apabila PENGUGAT tidak memenuhi kewajibannya menyetor angsuran kredit karena alasan apapun, hal tersebut sudah merupakan wanprestasi. Sesuai dengan catatan administrasi pada TERGUGAT Bahwa PENGUGAT sebagai debitur tidak melakukan kewajibannya pembayaran angsuran kredit sejak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2016. Menanggapi hal tersebut, TERGUGAT selaku kreditur telah melakukan pembinaan kredit sebagaimana mestinya yang dibuktikan dengan bukti surat peringatan I dan Surat Teguran (Somasi).

3. Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon majelis hakim untuk menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT digugurkan atau ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (EKSEPTIO OBSCUR LIBEL).

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*)

- 1.1 Bahwa di dalamnya gugatannya, PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena penempelan papan PENGUMUMAN BAHWA RUMAH DAN TANAH DALAM PROSES KE PENGADILAN NEGERI ATAU DALAM PENGAWASAN BANK BTN adalah perbuatan melawan hukum.

- 1.2 Bahwa suatu perbuatan dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum diantaranya apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum atas suatu hal yang dalam hal ini yang menjadi dasar hukum adalah Perjanjian Kredit Nomor 000062015016000017 tanggal 12 Januari 2015, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, Perbuatan Melawan Hukum dapat lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatig (unlawful)

- a. Dalam bentuk pelanggaran pidana (*factum delictum*), atau
- b. Dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law*



of tort), atau

c. Dalam dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata

Bahwa tindakan TERGUGAT pada penempelan papan PENGUMUMAN BAHWA RUMAH DAN TANAH DALAM PROSES KE PENGADILAN NEGERI ATAU DALAM PENGAWASAN BANK BTN bukanlah perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum tetapi sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Perjanjian Kredit.

1.3 Bahwa berdasarkan butir 1.1 dan 1.2 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat **diterima** (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).

2. Bahwa Gugatan PENGGUGAT OBSCUUR UBEL.

2.1 Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan kerugian kepada PENGGUGAT namun tidak menjelaskan secara rinci dan tidak dapat membuktikan kerugian materiil yang dialaminya

2.2 Bahwa berdasarkan yurisprudensi-yurisprudensi yang diakui Mahkamah Agung, terkait permasalahan ganti rugi secara jelas ditentukan bahwa ketidakjelasan dalam merinci besaran kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT menjadi salah satu alasan untuk menolak gugatan ganti rugi, hal ini sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

a. Bahwa sesuai yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan: "... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut. "

- b. Bahwa sesuai yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No.117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 **menyatakan:** "Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."
- c. Bahwa sesuai yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan bahwa: "Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut."
- d. Bahwa sesuai yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 **menyatakan bahwa:** "...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci. maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan

Halaman 9 dari 32 halaman Putusan Perdata No. 63/Pdt.2018/PT.Bdg.

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)



tidak dapat diterima."

2.3. Menunjuk yurisprudensi diatas. mengingat gugatan PENGGUGAT secara jelas tidak merinci dan membuktikan kerugian yang secara nyata dialami. maka sudah selayaknya dan sepantasnya Majelis Hakim menolak atau setidaknya menyatakan tidak diterima (NO) gugatan PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT uraikan diatas, maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima NO (*Niet Ontvenkelijkeverklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT, kecuali apa yang telah diakui secara tegas TERGUGAT dalam jawaban ini;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi di atas, secara *mutatis mutandis* mohon juga dianggap sebagai bagian dari dalil-dalil dalam pokok perkara ini sehingga penulisannya tidak TERGUGAT ulangi kembali;
3. Bahwa tidak benar TERGUGAT menerbitkan Surat Penegasan Persetujuan Penyelesaian Kredit (SP3K) bulan Maret 2014 sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT pada poin 1 gugatan.

3.1 Bagaimana mungkin TERGUGAT menerbitkan Surat Penegasan Persetujuan Penyelesaian Kredit (SP3K) bulan Maret 2014 sementara berdasarkan pencatatan administrasi TERGUGAT bahwa terjadinya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah dengan dilakukannya penandatanganan Perjanjian Kredit No. 000062015016000017 tanggal 12 Januari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 yang ditandatangani dihadapan Maria Ukunna, 3.H Noiaris di Kabupaen Bandung dengan totai pinjaman/ kredit yang diberikan sebesar Rp 620.000.000,- (enam ratus dua puluh juta rupiah), letak agunan di Hill Top Residence C1 No. 01 Kel. Cinangka Kec. Melatiwangi Bandung - 40612, Jawa Barat dengan jangka waktu kredit selama 180 bulan yang berakhir pada tanggal 12 Januari 2030 (Bukti T 1).

3.2 Bahwa PENGGUGAT menyebutkan sebagaimana pada dalil gugatan poin 1 bahwa jangka waktu 740 bulan. Jangka waktu 740 bulan apabila dibagi 12 bulan maka jangka waktu kredit adalah selama 61.66 tahun. Berdasarkan peraturan internal TERGUGAT bahwa jangka waktu maksimal pemberian kredit adalah selama 25 tahun sehingga dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 1 *sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum.*

4. Bahwa berdasarkan salinan rekening koran debitur / PENGGUGAT tanggal 2 Juni 2017 bahwa kewajiban PENGGUGAT adalah sebanyak 8,96 angsuran dengan kewajiban sisa hutang pokok PENGGUGAT adalah sebesar Rp 595.282.683.00 (lima ratus sembilan puluh lima juta dua ratus delapan puluh dua ribu enam ratus delapan puluh tiga rupiah) dan kewajiban bunga sebesar Rp (lima puluh tujuh juta seratus lima betas ribu seratus lima puluh enam rupiah) (Bukti T 2) sehingga berdasarkan uraian diatas maka dalil gugatan PENGGUGAT poin 2 sangat tidak masuk akal dan sangat mengada-ada karena PENGGUGAT secara sepihak menetapkan sisa hutang pokok PENGGUGAT sebesar Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan tanpa dasar yang ielas

5. Bahwa penetapan status kredit ditentukan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Bank Indonesia. Berdasarkan ketentuan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lampiran I Surat Edaran Bank Indonesia nomor 15/28/DPNP tanggal 31 Juli 2013 perihal Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, salah satu faktor yang digunakan untuk menentukan tingkat kemampuan membayar debitur adalah mengenai angsuran pokok dan atau bunga , yang mana untuk itu telah dibagi menjadi beberapa kategori yaitu :

5.1 Lancar

Yaitu apabila pembayaran angsuran tepat waktu dan tidak ada tunggakan.

5.2 Dalam Perhatian Khusus

Yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 hari.

5.3 Kurang Lancar

Yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 120 hari.

5.4 Diraqukan

Yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 hari sampai dengan 180 hari.

5.5 Macet

Yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari

Berdasarkan penjelasan diatas dan catatan administrasi yang ada, tunggakan pembayaran pokok PENGGUGAT dapat dikategorikan dalam kolektibilitas macet karena telah melampaui 180 hari yakni sebanyak 8.96 angsuran atau sebanyak 268 hari.

6. Bahwa berdasarkan salinan rekening koran PENGGUGAT, diketahui pula bahwa PENGGUGAT tidak pernah melakukan kewajibannya berupa pembayaran angsuran sejak November 2016 dan saat setelah lewat bulan yang bersangkutan maka PENGGUGAT dinyatakan



wanprestasi.

7. Bahwa tidak benar TERGUGAT melakukan pelelangan sendiri sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT pada dalil gugatan Poin 3. Berdasarkan catatan administrasi PENGGUGAT bahwa lelang atas nama PENGGUGAT belum didaftarkan pada KPKNL maupun balai lelang swasta. Jika benar TERGUGAT telah melakukan pelelangan dengan cara-cara yang melanggar hukum sudah selayaknya PENGGUGAT menguraikan secara terang dan jelas cara-cara yang bagaimana yang telah TERGUGAT lakukan sehingga melanggar hukum.
8. Bahwa berdasarkan permohonan keringanan yang disampaikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Agustus 2016 (Bukti T 3) yang selanjutnya dibuat dalam suatu addendum Perjanjian Kredit tanggal 18 Agustus 2016 (Bukti T 4) yang seluruhnya ditandatangani oleh PENGGUGAT maka menjadi sangat tidak beralasan bagi PENGGUGAT untuk menyatakan angsuran yang dinaikkan menjadi sebesar Rp 7.905.400.00 (tujuh juta sembilan ratus lima ribu empat ratus rupiah) sangat memberatkan PENGGUGAT. Sehingga dalil PENGGUGAT pada poin 4 telah terbantahkan.
9. Bahwa sebelum penandatanganan perjanjian kredit antara PENGGUGAT dan TERGUGAT *sudah didahului dengan penjelasan atas fasilitas kredit yang menyebutkan ketentuan pokok perjanjian kredit dan isi dari perjanjian kredit oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT* dan penjelasan atas sistem penghitungan bunga secara anuitas (pasal 1 butir h perjanjian kredit Nomor 000062015016000017 tanggal 12 Januari 2015), yang pada awal-awal tahun masa kredit komposisi pembayaran angsuran bunga akan lebih besar dibandingkan dengan angsuran pokok. Sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan penjelasan tersebut maka pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT terdiri atas komposisi pokok kredit, bunga dan denda (jika ada).

10. Pasal 2 ayat 14 Ketentuan Pokok Perjanjian Kredit menyebutkan :

“Angsuran adalah sejumlah uang untuk pembayaran pokok kredit ditambah bunga yang wajib dibayar secara bulanan oleh debitur sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit;

Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT poin 5 yang menyatakan bahwa angsuran yang telah dibayarkan kurang lebih sebesar Rp 200.000.000,00. Berdasarkan perhitungan TERGUGAT sebagaimana tercatat pada salinan rekening koran debitur bahwa pembayaran yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT termasuk pokok dan bunga kredit adalah sebesar Rp (seratus delapan belas juta enam ratus dua puluh ribu tujuh ratus rupiah) (Bukti T_5) sehingga dalil PENGGUGAT poin 5 tidak terbukti.

11 Bahwa yang dimaksud itikad baik debitur adalah pembayaran angsuran kredit sebanyak yang ditentukan dan dibayarkan setiap bulan tepat waktu sehingga sangat beralasan bagi PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran angsuran tepat waktu dan tidak menunda-nunda pembayaran serta tidak menetapkan besarnya pokok hutang secara sepihak yakni sebesar Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).

12 Bahwa benar telah adanya kenaikan suku bunga terhadap fasilitas kredit yang diberikan kepada PENGGUGAT sebagaimana tercatat pada Surat No. 1968/BDG.UT/CCRD/II/2016 tanggal 01 Februari 2016 perihal Penyesuaian Suku Bunga Kredit (Bukti T_6) dan Surat No. 053/BDG/CCR/II/2017 tanggal 01 Februari 2017 perihal Penyesuaian



Suku Bunga Kredit (Bukti T 7) dan perlu TERGUGAT sampaikan adanya pemberitahuan penyesuaian suku bunga yang mengakibatkan berubahnya angsuran PENGGUGAT setiap bulannya tidak dapat dijadikan alasan oleh PENGGUGAT yang menyatakan usaha PENGGUGAT menjadi kolep sehingga dalil PENGGUGAT pada poin 6 hanya dalil yang membenarkan untuk tidak dibayarnya angsuran oleh PENGGUGAT.

13 Bahwa Pasal 15 ayat 2 Perjanjian Kredit menyebutkan :

2. Apabila *DEBITUR wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1)*

Pasal ini, BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:

- a. Memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/ wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat *DEBITUR* sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 Perjanjian Kredit ini.
- b. Para pihak sepakat bentuk pernyataan lalai/ wanprestasi yang dapat dilakukan oleh BANK berupa surat atau akta lain yang sejenis maupun dalam bentuk Papan Peringatan (Plank, Stiker atau yang dianggap lazim) yang dipasang atau ditempelkan pada rumah dan tanah yang menjadi agunan kredit.

Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT merupakan Perjanjian yang sah karena Perjanjian Kredit telah memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi :

- ✓ Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- ✓ Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- ✓ Suatu hal tertentu
- ✓ Suatu sebab yang halal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun Perjanjian Kredit Nomor 000062015016000017 tanggal 12 Januari 2015 adalah Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai Undang-Undang sebagaimana diatur pada Pasal 1338 KUHPerdara (Asas *Pacta Sunt Servanda*).

Berdasarkan uraian diatas salah satu upaya pembinaan debitur oleh kreditur dalam hal ini pembinaan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah dengan melakukan kunjungan ke rumah TERGUGAT dan/ atau alamat agunan pada Perjanjian Kredit yang dibuktikan dengan adanya Berita Acara Kunjungan untuk menginformasikan kepada DEBITUR/ PENGGUGAT agar menyelesaikan tunggakan pada jangka waktu tertentu sebagaimana tercatat pada Berita Acara Kunjungan. Apabila sampai dengan tanggal tersebut tidak diselesaikan maka TERGUGAT akan memberikan sanksi dalam bentuk apapun sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank mempakan Perbuatan yang Sah menurut hukum sehingga *sangat tidak beralasan* untuk menyatakan tindakan TERGUGAT pada penempelan papan PENGUMUMAN BAHWA RUMAH DAN TANAH DALAM PROSES KE PENGADILAN NEGERI ATAU DALAM PENGAWASAN BANK BTN adalah perbuatan melawan hukum. Maka dari itu PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT poin 7 dan poin 9.

14. Bahwa peraturan-peraturan sebagaimana yang telah dikutip oleh PENGGUGAT dan dijadikan dasar PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam gugatannya halaman 2 dan 3 angka 9 (Sembilan) adalah *tidak relevan dan tidaklah tepat* PENGGUGAT menyebutkan perbuatan TERGUGAT bertentangan peraturan-peraturan perbankan sebagai berikut:

a. *Undang-Undang Perbankan (UU10/1998/2005) Pasal 8 tentang*

Halaman 16 dari 32 halaman Putusan Perdata No. 63/Pdt.2018/PT.Bdg.

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)



Perbankan;

- b. Peraturan Bank Indonesia (PBI No. 7/2/2005) pasal 70 ayat 1,2,3, dan 4 tentang hapus buku dan hapus tagih tentang kredit macet, merupakan upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan Perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya;
- c. Peraturan Pemerintah (PP) 14/2006 dan PP 33/2006 tentang Penghapusan Kredit Macet;
- d. PP 14/2006 dan PMK 31/2012 tentang Debitur di Bank mendapat fasilitas hapus tagih disertai pemberian potongan pokok hutang dari 15% sampai 50.

14.1 Dengan tidak bermaksud untuk lebih paham, namun demikian perlu TERGUGAT informasikan hal-hal sebagai berikut:

14.1.1 Bahwa Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Perbankan menyebutkan:

- (1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia."

Dalam dalil gugatan PENGUGAT angka 9 menyebutkan Undang-Undang Perbankan (UU 10/1998/2005) Pasal 8 tentang



Perbankan, sampai saat ini belum terdapat perubahan atas Undang-Undang tersebut, sehingga PENGGUGAT telah salah mengutip peraturan dan ini sangatlah fatal, untuk itu sudah selayaknya majelis Hakim menyampingkan dalil ini.

14.1.2 Bahwa PBI No.7/2/PBI/2005 merupakan aturan tentang / perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, telah beberapa kali mengalami perubahan yang terakhir pada tahun 2009 dimana saat ini sudah dinyatakan tidak berlaku lagi sejak diundangkannya PBI No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

BAB XI Ketentuan Penutup PBI No.14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum menyatakan sbb:

Pada saat Peraturan Bank Indonesia ini berlaku:

1. *Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI//2005 perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum*

2. *Dst....*

"Dicabut dan dinyatakan tidak berlaku"

14.1.3 Bahwa Peraturan Pemerintah yang dikutip PENGGUGAT No. 14/2006 adalah Perihal Peneiapan rensiun Pokok Purnawirawan/Wakawun/Duda, Tunjangan anak yatim piatu, anak yatim piatu dan pemberian tunjangan hari tua prajurit TNI, bukan merupakan perihal Kredit Macet, lagi-lagi PENGGUGAT telah salah mengutip peraturan, untuk itu sudah selayaknya majelis Hakim menyampingkan dalil ini.

14.1.4 Bahwa PENGGUGAT juga mengutip Peraturan Pemerintah No. 33 tahun 2006 perihal perubahan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2005 Tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah, dalam hal ini PENGGUGAT telah salah



menafsirkan Piutang Negara/Daerah dalam Peraturan Pemerintah ini dengan Piutang milik pribadi PENGUGAT sehingga hal itu sangatlah mengada-ada. untuk itu sudah selayaknya majelis Hakim menyampingkan dalil ini.

14.1.5 Bahwa sepanjang pengetahuan TERGUGAT, Nomor Peraturan Menteri Keuangan biasanya terdiri dari (Nomor)/ PMK (Nomor)/(Tahun) misalnya PMK Nomor 31/PMK.05/2012 Tentang Nomor dan Nama Rekening Kas Umum Negara, namun dalam dalil PENGUGAT angka 9 menyebutkan "PMK 31/2012" dan hingga saat ini belum TERGUGAT temukan Peraturan Menteri Keuangan tersebut, sehingga sangat jelas bahwa PENGUGAT tidak jeli dalam mengutip peraturan sehingga sudah selayaknya untuk dikesampingkan.

15. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas petitum PENGUGAT butir 4 yang menyatakan :

"Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan Sertifikat atas nama Ny. Nuryanti yang teletak di Buana Top Residence Blok C 1 Nomor 01 kepada PENGUGAT";

Bahwa penyerahan Sertifikat milik debitur (PENGUGAT) oleh kreditur (TERGUGAT) hanya bisa diserahkan ketika fasilitas kredit yang diberikan oleh TERGUGAT sudah dilunasi oleh PENGUGAT, karena sertifikat tersebut merupakan agunan dari kredit PENGUGAT, yang jika terjadi kredit macet maka agunan tersebut sebagai jaminan atas pelunasan kredit PENGUGAT. Namun posisi kredit PENGUGAT saat ini dalam kolektibilitas macet sehingga apabila sertifikat tersebut diatas diserahkan kepada PENGUGAT maka kredit yang diberikan oleh TERGUGAT sama saja tidak terdapat agunan, untuk itu sudah selayaknya majelis hakim mengesampingkan petitum ini.



16. Bahwa berdasarkan butir 1. sampai dengan 14. diatas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvenkelijkeverklaard)

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa terhadap dalil-dalil PENGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ yang telah dikemukakan dalam Jawaban dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok.
2. Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini 2 Bahwa PENGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ menolak seluruh dalil TERGUGAT REKONVENSİ/PENGUGAT KONVENSİ. kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh PENGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ.
3. Bahwa sebagaimana telah PENGUGAT REKONVENSİ/ TERGUGAT KONVENSİ sampaikan dalam Jawaban dan Konvensi diatas sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada serta didukung dengan bukti-bukti materiil :

- 3.1 Bahwa pada dasarnya telah terjadi hubungan hukum hutang-piutang antara tergugat REKONVENSİ / PENGUGAT KONVENSİ dan PENGUGAT REKONVENSİ/ TERGUGAT KONVENSİ sebagaimana dengan telah dilakukannya penandatanganan Akta Perjanjian Kredit 000062015016000017 tanggal 12 Januari 2015 yang ditandatangani dihadapan Maria Ukurina, S.H Notaris di Kabupaten Bandung dengan jumlah pokok kredit yang diberikan sebesar Rp 620.000.000,- (enam ratus dua puluh juta rupiah) disamping pokok pinjaman meliputi pula pembebanan bunga dan biaya- biaya lain menurut perjanjian kredit



tersebut yang harus dilunasi oleh TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI (selaku Debitur) dengan agunan di Hill Top Residence C1 No. 01 Kel. Cinangka Kec. Melatiwangi Bandung -40612, Jawa Barat dengan jangka waktu kredit selama 180 bulan yang berakhir pada tanggal 12 Januari 2030.

3.2 Bahwa perbuatan perikatan sebagaimana dimaksud butir 3.1 di atas, dihadiri dan disepakati oleh dan atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian. Hal tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1233 KUHPerdara.

*Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang **Pasal 1320 KUHPerdara.***

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk suatu perikatan;*
3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *Suatu sebab yang tidak dilarang*

3.3 Bahwa dalam rangka menjamin pelunasan hutang dan agar **PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT KONVENSI** selaku kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain serta pemenuhan asas Publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga, maka atas jaminan hutang piutang berupa tanah dan bangunan dengan luas 90 m² 120 m², dengan bukti kepemilikan SHGB No. 441 atas nama NURYANTI yang berada di Hill Top Residence C1 No. 01 Kel. Cinangka Kec. Melatiwangi Bandung - 40612, Jawa Barat tersebut (Bukti T 8), kemudian dibebani Hak Tanggungan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 03/2015 tertanggal 12 Januari 2015 (Bukti T



9) dan telah diterbitkan *Sertipikat Hak Tanggungan* No. 08726/2015 (Bukti T 10). Hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut:

Pasal 1 ayat 1:

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

Pasal 13 ayat 1:

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan **Penjelasan Umum angka 3 C :**

"Memenuhi asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan";

- 3.4 Bahwa kemudian PENGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik sehingga terjadi tunggakan, sehingga dengan demikian TERGUGAT REKONVENSI / PENGUGAT KONVENSI telah melakukan wanprestasi atas Pasal 8 Pembayaran Kembali Kredit pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah;
- 3.5 Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONVENSI / PENGUGAT KONVENSI yang tidak membayar angsuran kreditnya seperti diatur di dalam Perjanjian Kredit sudah tidak memenuhi prestasi sebagaimana



yang diatur didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan "Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu. atau untuk tidak berbuat sesuatu". dimana akibat dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut (cidera janji/wanprestasi) menimbulkan kerugian bagi orang lain dan mewajibkan membayar kerugian dimaksud ;

3.6 Bahwa menurut pendapat ahli hukum J. Satrio, SH. yang dimaksud dengan **wanprestasi adalah** : *"Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya;*

3.7 Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT KONVENSI kemudian dengan itikad baik telah melakukan upaya pembinaan terhadap TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI yakni dengan upaya penagihan dan penyelamatan kredit macet sesuai ketentuan yang berlaku dalam bentuk Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan Kredit, antara lain:

I. Surat Peringatan I No. 3576/BDG.CCRU/SP-1/I/2017 tanggal 11 Januari 2017 (Bukti T 11) ;

II. Surat Somasi Nomor: SOM/15/SSP/05/17 tanggal 9 Mei 2016 (Bukti T12) ;

sehingga dengan demikian telah sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi:

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

3.8 Bahwa di dalam pasal 2 point 4 huruf a dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 03/2015 tanggal 12 Januari 2015,



disebutkan :

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

"menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian";

3.9 Bahwa terhadap tindakan wanprestasi TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI, maka PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT KONVENSI dalam rangka menjalankan tugas untuk mengingatkan dan memberikan teguran, melakukan tindakan untuk menyelesaikan kredit bermasalah berupa eksekusi ieiang meiaiui KPKNL yang sampai dengan jawaban ini disampaikan belum teriaksanya proses lelang dimaksud;

3.10 Bahwa, Asas kebebasan berkontrak yang mana telah tertuang dalam KUHperdata pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi " semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." yang mana kebebasan diberikan kepada para pihak untuk menentukan hal-hal yang menjadi isi dari perjanjian yang akan disepakati bersama oleh kedua belah pihak;

3.11 Bahwa. asas konsensualisme dalam suatu perjanjian dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUHperdata. pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.

3.12 Bahwa, suatu perjanjian keperdataan menggunakan asas *pacta sunt servada* yang mana dikenal dengan asas kepastian hukum. Asas ini



menjelaskan bahwa hakim dan atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagai mana layaknya undang-undang dan tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat para pihak.

3.13 Bahwa, telah dibacakan dengan jelas dihadapan para pihak isi dari perjanjian kredit oleh Notaris mengenai perubahan suku bunga yang dapat terjadi perubahan sewaktu-waktu atau akrab disebut *Floating Rate*, mengikuti suku bunga dari Bank Indonesia. Hal ini dapat dibuktikan dengan paraf dari tiap halaman perjanjian yang telah dibacakan dan dibubuhkan pada akta perjanjian kredit.

3.14 **Bahwa sesuai dengan pasal 163HIR/283RBg/1865BW tentang beban pembuktian dijelaskan, "barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu peristiwa untuk menegaskan hak nya, atau untuk membantah hak orang lain, maka harus membuktikan adanya hak itu atau adanya peristiwa itu" yang mana tergugat rekonvensi / PENGGUGAT KONVENSI wajib dan harus membuktikan setiap dalil-dalil gugatannya;**

4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta yang kami kemukakan diatas, maka kami mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar sudi kiranya memberikan Putusan sebagai berikut;

PRIMER:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima atau mengabulkan seluruh eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijverkliaard*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak dalil-dalil gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijeverklaard*);
2. Menyatakan bahwa PENGUGAT telah wanprestasi atau cidera janji atas Perjanjian Kredit No. 000062015016000017 tanggal 12 Januari 2015
3. Menyatakan sah dan berlaku Akta Perjanjian Kredit 000062015016000017 tanggal 12 Januari 2015 dan accessoirnya.
4. Menetapkan kewajiban sisa hutang pokok PENGUGAT adalah sebesar Rp 595.282 683.00 dan kewajiban bunga sebesar Rp 57.115.156,00 dan membayarnya sekaligus
5. Menyatakan pemasangan papan/ plang di tembok depan rumah PENGUGAT adalah perbuatan yang sesuai dan berdasar hukum.
6. Menyatakan sah dan berlaku seluruh alat bukti yang diajukan TERGUGAT pada perkara ini.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali
8. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENS

1. Menerima Gugatan PENGUGAT REKONVENS/ TERGUGAT KONVENS untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti PENGUGAT REKONVENS/ TERGUGAT KONVENS. Konvensi yang diajukan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Perjanjian Kredit 000062015016000017 tanggal 12 Januari 2015 dan accessoirnya ;
4. Menyatakan secara hukum TERGUGAT REKONVENS / PENGUGAT

Halaman 26 dari 32 halaman Putusan Perdata No. 63/Pdt.2018/PT.Bdg.

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)



KONVENSI melakukan cidera janji / wanprestasi;

5. kewajiban sisa hutang pokok TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI adalah sebesar Rp 595.282.683,00 dan kewajiban bunga sebesar Rp 57.115.156,00 dan membayarnya sekaligus;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada periawanan (verzet), bantahan. banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
7. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini maka wajar jika PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT KONVENSI mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000 (lima juta rupiah) sehari yang harus dibayar TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT KONVENSI mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Atau :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan Nomor 222 / Pdt.G / 2017 / PN. Bdg, tanggal 19 September 2017, yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.751.000,00 (tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Membaca surat permohonan banding Nomor 93 / Pdt.B / 2017 / PN.Bdg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, menyatakan bahwa pada tanggal 03 Oktober 2017. Pembanding semula Penggugat menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 222 /Pdt.G/2017/ PN.Bdg, tanggal 19 September 2017, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 02 November 2017 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 02 Oktober 2017 dan diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 23 Oktober 2017 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 02 November 2017;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 17 Januari 2018 dan diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 18 Januari 2018 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 8 Februari 2018;

Menimbang bahwa, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung, dalam waktu selama 14 (empat belas hari) dan diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 05 Januari 2018, kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 05 Januari 2018 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 28 dari 32 halaman Putusan Perdata No. 63/Pdt.2018/PT.Bdg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dan alasan-alasan keberatan Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Keberatan Tentang Pembayaran hutang pokok 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari pinjaman Rp. 595.282.683,- sisa pinjaman hutang Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang akan dibayar lunas oleh Pembanding sesuai dengan salinan putusan perkara Nomor : 222/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Pada hal Pembanding telah membayar pinjaman tersebut sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) hal yang wajar Pembanding membayar sisa pinjaman kredit tersebut sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan dan mengabaikan terhadap PP.14/2006 dan PMK 31/2012 Tentang Dibitur UMKM di Bank BUMKM mendapat Fasilitas hapus tagih disertai pemberian potongan pokok hutang dari 15 % sampai 50 % ;
2. Keberatan Pemasangan plang dengan sewenang-wenang oleh Tergugat bukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat didalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya mengemukakan keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding / Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat / Penggugat poin 1 yang menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan fakta hukum Pemohon Banding telah membayar hutang pokok Rp. 200.000.000 (dua ratus juta) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan Tergugat sisa pokok hutang KPR Pembanding / Penggugat adalah sebesar Rp. 595.282.683,-, sehingga Penggugat hendak melunasi hutangnya secara tunai sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) jelas sangat merugikan Tergugat karena selisih cukup besar ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 19 September 2017 Nomor 222 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan – pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 222 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg, tanggal 19 September 2017 dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura serta peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 222 / Pdt.G / 2017 / PN.Bdg, tanggal 19 September 2017, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari Kamis, tanggal 29 Maret 2018 oleh **H. YULIUSMAN, S.H** sebagai Ketua Majelis dengan **I NYOMAN DIKA, S.H.,M.H** dan **Dr. DJERNIH SITANGGANG, Bc.Ip. S.H.,M.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 63 / PEN / PDT / 2018 / PT.BDG. tanggal 13 Februari 2018, putusan tersebut pada hari **Selasa, tanggal 3 April 2018**, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Dra. Hj. NUR'AINI, S.H.,M.H**, Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya ,-



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

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

I NYOMAN DIKA, S.H.,M.H.

H. YULIUSMAN, S.H.

Ttd

Dr. DJERNIH SITANGGANG, Bc.Ip. S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Dra. Hj. NUR'AINI, S.H.,M.H.

Perincian biaya perkara :

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