



PUTUSAN

NOMOR : 356/PDT/2020/PT.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Dwi Retnani.Q.H, S.E. bertempat tinggal, di Kom. Depag RT. 002. RW. 015 Ds. Pabuaran, Kec. Bojonggede, Kab. Bogor selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Pelawan** ;

L a w a n

PT. Trust Finance Indonesia, Tbk, berkedudukan di Gedung Artha Graha Lantai 21 Jl. Jenderal Sudirman Kavling 52-53 Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mulyono Kurniawan, Jabatan Head Risk Management Unit berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 23 Juni 2020 dibawah Register Nomor 545/SK.Pdt/2020/PN.Cbi selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Terlawan** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 30 Juni 2020, Nomor : 356/PDT/2020/PT.BDG. tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Majelis Hakim Nomor : 356/PDT/2020/PT.BDG, tanggal 1 Juli 2020 tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong , tanggal 5 Mei 2020, Nomor : 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

Halaman 1 dari 40 Putusan Nomor 356/PDT/2020/PT.BDG



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Perlawanan tanggal 13 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 13 September 2019 dalam Register Nomor 260/Pdt.Plw/2019/PN Cbi, telah mengajukan gugatan Perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan Sita/Termohon Eksekusi adalah Debitur Terlwan Sita/Pemohon Eksekusi berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor : 007110/JKT-MAN/06/17 ;
2. Bahwa Pelawan Sita/Termohon Eksekusi adalah Debitur yang baik, hal tersebut dibuktikan telah melakukan cicilan bunga dan pokok pinjaman sebesar Rp 20.090.000 (dua puluh juta sembilan puluh ribu rupiah) selama 11 bulan, jadi total yang sudah disetor Rp 220.990.000 (dua ratus dua puluh juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;
3. Bahwa adapun Pelawan Sita/Termohon Eksekusi adalah sebagai Direktur Utama PT.BINA ANUGRAH KITA sekaligus seorang Ibu yang menghidupi keluarga dikarenakan Suami dari Pelawan Sita/Termohon Eksekusi sudah tidak bisa lagi bekerja kurang lebih 2 (dua) tahun, karena sedang mengalami sakit penyakit struk dan Parkinson yang sampai saat ini Pelawan harus melakukan pengobatan rutin yang mengeluarkan cukup banyak biaya ;
4. Bahwa selain merawat suami perusahaan Pelawan Sita/Termohon Eksekusi yang bergerak dibidang Pengadaan bahan baku Pakan Ternak, bahan baku terbuat dari singkong mengalami kenaikan harga, sehingga Pelawan Sita/Termohon Eksekusi menghentikan/menutup sementara usaha yang dijalankan hingga memperoleh modal yang cukup ;
5. Bahwa sekitar bulan Mei 2018, Pelawan Sita/Termohon Eksekusi mengalami kemacetan untuk melakukan angsuran kepada Terlwan Sita/Pemohon Eksekusi, tetapi Pelawan Sita/Termohon Eksekusi menyadari hal tersebut serta berusaha keras semaksimal mungkin, hingga Pelawan Sita/Termohon Eksekusi dengan itikad baik dengan cara membuat surat resmi, mendatangi langsung agar diberikan perpanjangan waktu untuk melunasi kewajiban Pelawan Sita/Termohon Eksekusi sebagai Debitur Terlwan Sita/Pemohon Eksekusi, tetapi usaha Pelawan Sita/Termohon Eksekusi sedikitpun tidak ditanggapi ;



6. Bahwa akibat mahal/tingginya nilai beli bahan baku pakan ternak serta tidak sesuai dengan nilai jual, ditambah dengan sakit penyakit yang dialami oleh suami Pelawan Sita/Termohon Sita selayaknya Ketua Pengadilan Negeri Cibinong mempertimbangkan/memperhatikan terlebih dahulu Pasal 1244 jo Pasal 1245 KUHPerdara ;
7. Bahwa dengan segala usaha yang dilakukan Pelawan Sita/Termohon Eksekusi, sepatutnya Pengadilan Negeri Cibinong melalui Ketua Pengadilan tidak serta merta menerbitkan Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi. Karena tidak berdasarkan hukum, dimana PT.TRUST FINANCE INDONESIA Tbk sebagai Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi Lawan DWI RETNANI QOMARIANA HIDAYAT,SE sebagai Pelawan Sita/Termohon Eksekusi belum pernah terjadi proses sengketa hukum Perdata yang mempunyai Nomor Register di Pengadilan Negeri Cibinong mulai dari Gugatan, jawab menjawab hingga memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Namun Ketua Pengadilan Negeri Cibinong telah berani menerbitkan Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi ;
8. Bahwa permasalahan hukum yang dialami oleh Pelawan Sita/Termohon Eksekusi adalah adanya kredit macet kepada Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor : 007110/JKT-MAN/06/17. Kemudian Perjanjian diterbitkan sesuai dengan Pasal 1320 sebagai syarat sahnya suatu Perjanjian diantaranya:
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
 3. Suatu hal tertentu ;
 4. Suatu sebab yang halal ;
9. Bahwa dengan adanya syarat perjanjian tersebut, kemudian seiring dengan berjalannya waktu Pelawan Sita/Termohon Eksekusi usaha yang dijalankan sedang mengalami kemacetan karena naiknya bahan baku usaha, ditambah dengan suami sebagai kepala rumah tangga mengalami sakit penyakit membutuhkan biaya yang cukup banyak dalam pengobatan. Sehingga Pelawan Sita/Termohon Eksekusi sebagai Debitur sulit untuk membayar kewajiban per setiap bulannya kepada Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi ;
10. Bahwa sebagai akibat keterlambatan Pelawan Sita/Termohon Eksekusi dalam membayar kewajibannya kepada Terlawan Sita/Pemohon



Eksekusi telah diatur dalam Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor : 007110/JKT-MAN/06/17, Pasal 10 Ingkar Janji, Pertanggungjawaban, Penarikan/Pengamanan Obyek Jaminan, 10.4 Apabila ternyata Debitur melakukan ingkar janji, maka dengan ini Debitur memberi Persetujuan Kepada Kreditur untuk melakukan penyelesaian dengan tindakan hukum sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku ;

11. Bahwa terkait ingkar janji yang dilakukan oleh Pelawan Sita/Termohon Eksekusi, sesuai dengan Pasal 10.4 dalam perjanjian Ketua Pengadilan Negeri Cibinong sudah sepatutnya memahami terlebih dahulu, dalam melakukan penyelesaian hukum tidak serta merta menerbitkan Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi., Yang notabene Penetapan tersebut menguntungkan serta meringankan Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi, karena penyelesaian hukum tersebut tidak dilakukan dengan cara Gugatan Wanprestasi kepada Pelawan Sita/Termohon Eksekusi. Karena dalam rumusan Hukum Perdata jika terjadi Ingkar Janji/Wanperestasi, harus dilakukan Gugatan terhadap Ingkar Janji/Wanprestasi, selanjutnya Hakim harus membatalkan terlebih dahulu perjanjian yang telah disepakati oleh Pelawan Sita/Termohon Eksekusi dengan Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi. Merujuk Pasal 10.4 dalam Perjanjian, tidak disebutkan secara spesifik penyelesaian hukum termasuk jika ada Ingkar Janji/Wanprestasi maka Pengadilan Setempat berhak langsung menerbitkan secara langsung Penetapan Sita Eksekusi. Untuk itu dengan terbitnya Penetapan Nomor:09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi. adalah suatu tindakan hukum menyalahi aturan perundang-undangan;

12. Bahwa Pelawan Sita/Termohon Eksekusi tidak dapat menerima isi dri Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi. serta Penetapan Nomor: 09/Pen.Pdt/Eks.Akte.Aan/2019/PN.Cbi yang dalam pertimbangan hukumnya Bahwa sebelum Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A, Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi telah terlebih dahulu memberikan surat Peringatan akan kewajiban seluruh hutang Pelawan Sita/Termohon Eksekusi yang harus dibayar kepada Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi sesuai dengan suratnya masing-masing :

1. Surat Peringatan Pertama No.001/TFI-SP1/COLL/IV/18 tertanggal 25 April 2018 ;



2. Surat Peringatan Kedua No.001/TFI-SP2/COLL/V/18 tertanggal 22 Mei 2019 ;
3. Surat Peringatan Ketiga No. No.001/TFI-SP3/COLL/IX/18 tertanggal 24 September 2018 ;
4. Surat Somasi Pertama : No.146/TFI/L/VII/18 tertanggal 27 Juli 2018;
5. Surat Somasi Terakhir No.212/TFI/L/X/18 tertanggal 11 Oktober 2018;
6. Surat Penegasan Pelunasan No.237/TFI/L/X/18 tertanggal 16 Nopember 2018 ;

Surat-surat lainnya yang berupa foto copy yang dilampirkan dalam Permohonan ini ;

Atas pertimbangan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tersebut Pelawan Sita/Termohon Eksekusi sangat keberatan, karena surat-surat yang dilampirkan oleh Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi bukanlah suatu Putusan yang mengikat hingga mengeluarkan Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi., melainkan salah satu syarat untuk mengajukan Gugatan Ingkar Janji/Wanprestasi. Oleh karenanya Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi. serta Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Eks.Akte.Aan/2019/PN.Cbi, dibatalkan demi hukum atau setidaknya ditinjau kembali ;

13. Bahwa sangat jelas Pelawan Sita/Termohon Eksekusi telah melakukan itikat baik kepada Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi, seharusnya Ketua Pengadilan Negeri Cibinong sebelum menerbitkan Penetapan Nomor:09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi.serta Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Eks.Akte.Aan/2019/PN.Cbi, harus mempertimbangkan kaidah-kaidah hukum yang tertera dalam Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR, tidak serta merta langsung membuat Penetapan hanya berdasarkan Permohonan serta surat menyurat tanpa adanya proses hukum Perdata yaitu Gugatan Ingkar Janji/Wanprestasi hingga memiliki kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde);
14. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik Pelawan Sita/Termohon Eksekusi". Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan Sita/Termohon Eksekusi mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong meninjau kembali Penetapan Nomor: 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi ;



15. Bahwa menurut hukum mengenai Ingkar Janji/Wanprestasi serta Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor:007110/JKT-MAN/06/17 merupakan persoalan mereka sendiri, dengan demikian Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tidak berhak menerbitkan Penetapan Nomor:09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi. serta Penetapan Nomor:09/Pen.Pdt/Eks.Akte.Aan/2019/PN.Cbi, sebelum adanya Gugatan Perdata dari Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi ;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Cibinong berkenan memutuskan:

PRIMAIR:

1. Menerima perlawanan Pelawan Sita/Termohon Eksekusi ;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan Sita/Termohon Eksekusi adalah Debitur yang mempunyai itikat baik dan jujur ;
3. Menyatakan seluruh surat Terlawan Sita/ Pemohon Eksekusi dalam pertimbangan Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Eks.Akte.Aan/2019/PN.Cbi, tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi mengajukan Gugatan Perdata Ingkar Janji/Wanprestasi ;
5. Menyatakan Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi. batal demi hukum atau ditinjau kembali ;
6. Menyatakan Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Eks.Akte.Aan/2019/PN.Cbi ; baatal demi hukum atau setidaknya ditinjau kembali ;
7. Menyatakan Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi tidak dapat dijalankan ;
8. Menghukum Pelawan Sita/Termohon Eksekusi dan Terlawan Sita/Pemohon Eksekusi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Perlawanan dari Pelawan tersebut Terlawan memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

DALAM EKSEPSI

A. PERLAWANAN PELAWAN, KABUR DAN TIDAK JELAS DASAR HUKUMNYA (OBSCUUR LIBEL).



- Bahwa perlawanan Pelawan merupakan perlawanan yang tidak jelas dan kabur dasar hukum dalil perlawanannya (obscuur libel), dimana dengan ketidakjelasan dan kekaburan tersebut perlawanan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard). Bahwa kabur dan tidak jelasnya dasar hukum perlawanan Pelawan, terbukti dengan adanya fakta-fakta sebagai berikut :
- Bahwa pada pokoknya maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah untuk membatalkan Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan penetapan No. 09/Pen.Pdt.Eks/2019/PN.Cbi.
- Dalam positanya Pelawan menyatakan bahwa ketua Pengadilan Cibinong tidak berhak untuk menerbitkan Penetapan Eksekusi karena Terlawan belum pernah mengajukan sengketa hukum perdata gugatan wanprestasi kepada Pelawan hingga memiliki kekuatan hukum yang tetap (inkracht van Gewijsde).
- Bahwa dalil perlawanan Pelawan aquo merupakan dalil yang tidak jelas dasar dan alasan hukumnya, karena tidak ada aturan ataupun dasar hukum Penetapan Eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan harus didahului dengan adanya putusan wanprestasi dari Pengadilan Negeri yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sehingga dengan wanprestasi yang telah dilakukan Pelawan maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan tersebut, Terlawan berhak untuk mengajukan permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada ketua pengadilan Negeri Cibinong. Penetapan Eksekusi yang telah diterbitkan Pengadilan Negeri Cibinong merupakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- Bahwa dengan demikian terbukti dalil perlawanan Pelawan aquo adalah dalil yang tidak jelas dasar dan alasan hukumnya, dan karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).
- Bahwa perlawanan yang tidak jelas dasar hukumnya adalah perlawanan yang melanggar tertib beracara yang berlaku (asas process doelmatigheid) sebagaimana ditentukan Pasal 8 ayat 3 Rv, yang menetapkan bahwa “upaya-upaya dan pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duideljik en bepaalde conclusie)”.



- Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut diatas, terbukti bahwa posita Pelawan kabur dan tidak jelas dasar hukumnya (obscuur libel), dan karenanya sudah sepatutnyalah perlawanan Pelawan aquo ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

B. PERLAWANAN PELAWAN, KABUR DAN TIDAK JELAS, KARENA PETITUM PELAWAN TIDAK JELAS DASAR POSITANYA.

- Bahwa dalam petitum angka 2, Pelawan menuntut agar Pengadilan menyatakan "Pelawan sebagai Pelawan yang benar dan beritikad baik". Akan tetapi dalam posita-positanya Pelawan, tidak satu pun yang menerangkan dan menjelaskan adanya itikad baik dari Pelawan untuk membayar dan melunasi utang Pelawan kepada Terlawan.
- Sebaliknya hampir seluruh posita Pelawan, berisikan pengakuan dari Pelawan, bahwa Pelawan telah wanprestasi dan tidak dapat membayar utangnya kepada Terlawan.
- Bahwa seorang yang terbukti wanprestasi/cidera janji (berprestasi buruk) tidak dapat dikatakan sebagai seorang yang benar apalagi sebagai seorang yang beritikad baik.
- Bahwa berdasarkan fakta tersebut terbukti petitum Pelawan tidak dijelas dasar positanya, sehingga harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

C. PERLAWANAN PELAWAN, KABUR DAN TIDAK JELAS, KARENA PETITUM PELAWAN SALING BERTENTANGAN.

- Bahwa Petitum Pelawan adalah saling bertentangan antara satu dengan lainnya, terbukti dari petitum angka 2 dan petitum angka 4 surat perlawanan Pelawan.
- Bahwa dalam petitum angka 2, Pelawan telah menuntut agar Pengadilan menyatakan "Pelawan sebagai Pelawan yang benar dan beritikad baik", namun dalam petitum angka 4, Pelawan justru meminta agar pengadilan menyatakan "Terlawan mengajukan Gugatan Perdata Ingkar Janji/Wanprestasi".
- Bahwa sangatlah ganjil logika hukumnya, jika seseorang yang benar dan beritikad baik, akan tetapi untuk memenuhi kewajiban hukumnya, terlebih dahulu harus dilakukan melalui suatu tuntutan hukum dimuka pengadilan.



- Bahwa seharusnya seorang yang benar dan beritikad baik, dapat melaksanakan kewajiban hukumnya tepat pada waktunya, tanpa perlu dituntut melalui proses gugatan atau eksekusi Hak Tanggungan sekali pun.
- Bahwa karena faktanya Pelawan telah menuntut sebagaimana petitum angka 2 dan angka 4 yang saling bertentangan (kontradiksi) satu sama lain, maka telah terbukti perlawanan Pelawan mengandung cacat formil obscur libel, dan harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).
- Bahwa selain itu, petitum angka 3, 5 dan angka 6 dan 7 Pelawan juga merupakan petitum yang tidak jelas dasar positanya. Oleh sebab itu perlawanan Pelawan harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Bahwa berdasarkan uraian, fakta, bukti dan alasan hukum tersebut diatas, telah terbukti dan tidak terbantahkan, perlawanan Pelawan obscur libel dan karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard). Namun demikian, seandainya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini tidak sependapat dengan Terlawan, perkenan dengan ini disampaikan jawaban Terlawan, sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Terlawan mohon terlebih dahulu agar segala sesuatu yang diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut, secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Terlawan dengan ini menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil posita Pelawan didalam surat perlawanannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan.

A. TERBUKTI PELAWAN CIDERA JANJI/WANPRESTASI

3. Mohon Akta sebagaimana dalil Pelawan butir 1, Surat Gugatan Perlawanan, Pelawan dengan tegas telah mengakui berutang kepada Terlawan berupa fasilitas pembiayaan multiguna sesuai dengan Perjanjian Pembiayaan Multiguna No 007110/JKT-MAN/06/17 tertanggal 14 Juni 2017.
4. Bahwa sebagaimana dalil Pelawan pada butir 2 dan butir 5 surat gugatan Perlawanan, Pelawan dengan tegas mengakui telah melakukan cicilan bunga dan pokok pinjaman dengan cicilan setiap bulannya Rp. 20.090.000,- selama 11 bulan dengan total cicilan yang sudah dibayar Rp.



220.990.000,- dan sekitar bulan Mei 2018 mengalami kemacetan untuk melakukan angsuran kepada Terlawan.

5. Bahwa Terlawan menolak dalil Pelawan pada butir 6 dan butir 9 yang menyatakan bahwa naiknya bahan baku usaha dan sakit yang dialami suami Pelawan menjadi alasan yang harus dipertimbangan atas ketidakmampuan Pelawan untuk tidak membayar cicilan utang kepada Terlawan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1244 jo pasal 1245 KUHPerdata.
6. Bahwa dengan jabatan sebagai Direktur Utama PT BINA ANUGRAH KITA sesuai dengan dalil Pelawan pada butir 1, sudah seharusnya Pelawan mempertimbangkan segala akibat hukum yang akan timbul pada saat mengajukan fasilitas pembiayaan mutiguna kepada Terlawan dalam rangka mengembangkan usaha. Keuntungan dan kerugian menjadi tanggungjawab dari Pelawan atas fasilitas pembiayaan yang diberikan Terlawan.
7. Bahwa dengan demikian terbukti, Pelawan telah mengakui secara tegas (expressis verbis) wanprestasi/cidera janji (berprestasi buruk) dalam memenuhi kewajiban hukumnya membayar utangnya kepada Terlawan, dan untuk itu Terlawan dengan ini MOHON AKTA kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, karena apa yang diakui Pelawan, secara hukum, harus dianggap telah terbukti secara sah dan tidak perlu dibuktikan lagi, karena telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan persangkaan undang-undang.

Vide:

- a. Pasal 1925 KUHPerdata jo. Pasal 1916 ayat (4) KUHPerdata jo. Pasal 1921 KUHPerdata.
- b. Pasal 174 HIR/Pasal 311 RBg.
- c. Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH, halaman 728 huruf b tentang Nilai Kekuatan Pembuktian.
- d. Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, halaman 80-84.
- e. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974, Putusan Mahkamah Agung RI No. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971, dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 546 K/Sip/1983 tanggal 13 Juni 1984.



8. Menurut doktrin, pengertian wanprestasi/cidera janji (berprestasi buruk) adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam suatu perjanjian, dan untuk seorang debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi maka ada 4 kriteria, yaitu:
- debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
 - debitur memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya;
 - debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya;
 - debitur memenuhi prestasi tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.

Menurut Pasal 1238 KUH Perdata ditegaskan bahwa: "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

Pasal 1243 KUH Perdata yang menyebutkan: "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika suatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".

9. Bahwa faktanya Pelawan hingga saat ini belum memenuhi kewajiban (prestasi) untuk membayar utangnya kepada Terlawan, "meskipun Pelawan telah ditegur oleh Terlawan. Bahwa dengan demikian terbukti Pelawan telah wanprestasi/cidera janji (berprestasi buruk).
10. Bahwa atas wanprestasinya Pelawan tersebut, Terlawan telah berkali-kali melakukan teguran/peringatan kepada Pelawan dalam upaya Terlawan untuk melakukan penagihan dan penyelesaian utang Pelawan, baik secara lisan maupun surat. Adapun teguran melalui surat-surat diantaranya sebagai berikut :
- Surat Terlawan No. 001/TFI-SPI/COLL/IV/18 tertanggal 25-04-2018 perihal : Peringatan Pertama;
 - Surat Terlawan No. 001/TFI-SP2/COLL/V/18 tertanggal 22-05-2018 perihal : peringatan Kedua;
 - Surat Terlawan No. 001/TFI-SP3/COLL/IX/18 tanggal 24-09-2018 perihal : Peringatan ketiga.
 - Surat Terlawan No. 146/TFI/L/VII/18 tertanggal 27-07-2018 Perihal : Surat Somasi Pertama



- 5) Surat Terlawan No. 212/TFI/L/X/18 tertanggal 11-10-2018 Perihal Surat Somasi Terakhir
- 6) Surat Terlawan No. 237/TFI/L/X/18 tertanggal 16-11-2018 Perihal Surat Penegasan Pelunasan.
11. Bahwa oleh karena surat teguran/peringatan/somasi-somasi tidak juga ditanggapi oleh Pelawan, maka sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, Terlawan berhak dan berwenang untuk melakukan Eksekusi Hak Tanggungan guna penyelesaian utang Pelawan kepada Terlawan.
Selengkapnya Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyebutkan sebagai berikut:
"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya."
12. Bahwa mendasari fakta-fakta dan dasar hukum tersebut diatas, maka Terlawan berdasarkan surat tanggal 21 Februari 2019 telah mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Cibinong sesuai dengan letak Objek Jaminan Hak tanggungan yang akan dieksekusi.
13. Bahwa kemudian berdasarkan permohonan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong pada telah memanggil Pelawan sesuai dengan surat Penetapan No.09/Pen.Pdt/Eks.Akte.Aan/ 2019/PN.Cbi tanggal 23 Mei 2019 dan sesuai dengan Berita Acara Teguran/aanmaning tanggal 13 Juni 2019 ternyata Pelawan belum juga dapat memenuhi kewajibannya, membayar utangnya kepada Terlawan. Hal mana juga telah diakui oleh Pelawan dalam dalil butir 5, 6_ dan 8 Surat Gugatan Perlawanan.
14. Bahwa oleh karena itu, telah tepat dan benar tindakan Pengadilan Negeri Cibinong yang menetapkan dan memerintahkan panitera Pengadilan Negeri Cibinong untuk melakukan Sita Eksekusi (Executorial Beslag) terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan.
15. Bahwa faktanya hingga saat diajukannya Jawaban Terlawan aquo, Pelawan tetap tidak melunasi utangnya kepada Terlawan.



B. UTANG PELAWAN KEPADA TERLAWAN BERDASARKAN AKTA OTENTIK

16. Bahwa sebagaimana diakui oleh Pelawan sendiri, bahwa utang Pelawan kepada Terlawan timbul berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Multiguna No 007110/JKT-MAN/06/17 tertanggal 14 Juni 2017 yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna No 15 tahun 2017 tertanggal 14 Juni 2017 yang dikeluarkan oleh Notaris Ilyas, SH dan telah dibuatkan Akta Pengakuan hutang No 16 tahun 2017 tertanggal 14 Juni 2017 yang dikeluarkan oleh Notaris Ilyas SH (selanjutnya disebut "Perjanjian Pembiayaan"), dimana Pelawan telah menerima fasilitas pembiayaan dari Terlawan sejumlah utang pokok (plafond) sebesar Rp. 700.000.000.- (tujuh ratus juta rupiah)
17. Bahwa akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Notaris, selaku pejabat umum adalah merupakan akta otentik dan memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya (vide pasal 1868 KUHPerdara jo. 1870 KUHPerdara) dan sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara Pelawan wajib melaksanakannya dengan itikad baik.
18. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pembiayaan tersebut, selain utang pokok sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), maka Pelawan juga mempunyai "utang bunga", dan "utang denda", serta "utang biaya-biaya" yang timbul berdasarkan Perjanjian Pembiayaan (sebagaimana ditentukan Pasal 4 dan Pasal 5 Perjanjian Pembiayaan).

C. UTANG PELAWAN DIJAMIN DENGAN HAK TANGGUNGAN

19. Bahwa sebagaimana juga diakui oleh Pelawan sendiri, bahwa untuk menjamin pembayaran kembali semua utang pokok, bunga, denda, provisi dan biaya-biaya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Pelawan dan Suami Pelawan telah memberikan jaminan berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 200 m² dan luas bangunan 225m² yang terletak di Komplek Mutiara Hijau Blok D No.1 Jl. Tegar Beriman kel. Pakansari, Kec Cibinong, Kab Bogor Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik No 4928 atas nama Ny Dwi Retnani Qomariana Hidayat SE yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Bogor dan untuk Objek tersebut telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No 14328/17 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Bogor jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 486/2017 yang dibuat oleh Notaris /PPAT Ilyas SH.



20. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, dalam masing-masing Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

D. HAK TANGGUNGAN MEMBERI HAK KEPADA TERLAWAN UNTUK MENJUAL OBYEK HAK TANGGUNGAN, JIKA PELAWAN WANPRESTASI

21. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan, Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" tersebut mempunyai kekuatan "eksekutorial" yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

22. Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan, maka jika Pelawan wanprestasi/cidera janji, Terlawan selaku Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak berdasarkan titel eksekutorial itu untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

23. Bahwa disamping hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial melalui Pengadilan Negeri, Undang-undang Hak Tanggungan juga telah memberikan hak kepada Pemegang Hak Tanggungan, yaitu apabila debitor cidera janji, maka Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (vide Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-undang Hak Tanggungan).

24. Bahwa hak-hak yang diberikan oleh Undang-undang Hak Tanggungan tersebut merupakan salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat, mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji dan Pemegang Hak Tanggungan harus melaksanakan eksekusi guna memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan itu (vide penjelasan umum angka 9 Undang-undang Hak Tanggungan jo. penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan).

25. Bahwa oleh karena terbukti Pelawan telah wanprestasi/cidera janji, dan kepada Pelawan telah pula diberikan teguran/peringatan/somasi untuk itu, namun karena Pelawan tetap tidak dapat membayar utangnya kepada



Terlawan, maka sesuai ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan, Terlawan selaku Pemegang Hak Tanggungan menjalankan haknya, menjual obyek (jaminan) Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No 14328/17 guna mengambil pelunasan atas utang Pelawan kepada Terlawan, dengan mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri.

E. ALASAN PERLAWANAN PELAWAN ADALAH ALASAN YANG TIDAK BERDASAR

26. Bahwa Terlawan dengan ini menolak secara tegas posita Pelawan angka 10, 11, 12, 13,14 dan 15 surat perlawanannya, dengan alasan dan fakta-fakta hukum sebagai berikut:
27. Dalam positanya Pelawan telah mendalilkan bahwa ingkar janji/wanpretasi yang dilakukan Pelawan harus terlebih dahulu dilakukan Gugatan terhadap Ingkar Janji /Wanpretasi tersebut oleh Terlawan melalui Pengadilan Negeri dan putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
28. Bahwa selanjutnya, sebagaimana posita Pelawan angka 10 dan 11 surat perlawanannya, Pelawan menegaskan bahwa akibat keterlambatan Pelawan dalam membayar kewajibannya kepada Terlawan telah diatur dalam Perjanjian Pembiayaan pasal 10 ayat 4 “apabila ternyata debitur melakukan ingkar janji, maka dengan ini debitur member persetujuan kepada Kreditur untuk melakukan penyelesaian dengan tindakan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Merujuk pasal 10.4 perjanjian tersebut tidak disebutkan secara spesifik penyelesaian hukum termasuk jika ada ingkar janji/wanprestasi.
29. Selain itu, Terlawan juga menolak dalil Pelawan dalam angka 11 dan 15 surat perlawanannya menyatakan Ketua Pengadilan Cibinong tidak berhak menerbitkan Penetapan No, 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.CBi serta Penetapan No. 09/Pen.Pdt/Eks.Ake.Aan/2019/ PN.Cbi dan tindakan hakim menerbitkan putusan tersebut adalah suatu tindakan hukum yang menyalahi aturan perundang-undangan karena belum adanya gugatan wanprestasi dari Terlawan.
30. Bahwa Terlawan telah melakukan penyelesaian hukum atas ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan Pelawan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelawan telah memberikan kuasa kepada Terlawan untuk menyelesaikan wanprestasi Pelawan melalui jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 14 ayat



(2) dan pasal 20 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996.

31. Bahwa dengan demikian, terbukti alasan perlawanan Pelawan adalah tidak berdasar karena tidak ada aturan dan ketentuan hukum yang mensyaratkan permohonan Eksekusi atas Sertifikat hak Tanggung harus terlebih dahulu diajukan dengan gugatan wanprestasi yang dan telah mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap.
32. Bahwa sungguh menjadi hal yang tidak jelas, jika kemudian Pelawan menggunakan alasan penyelesaian hukum atas wanprestasi yang telah dilakukan Pelawan harus dilakukan dengan penyelesaian hukum secara gugatan terhadap ingkar janji/wanprestasi oleh Terlawan.
33. Bahwa dengan demikian, terbukti alasan perlawanan Pelawan adalah alasan yang tidak berdasar, merupakan alasan yang dicari-cari dan hanya kedok Pelawan untuk menunda-nunda eksekusi sehingga tertunda pula lah pemenuhan hak Terlawan atas pengembalian fasilitas pembiayaan yang telah diterima oleh Pelawan dari Terlawan.
34. Bahwa mengenai hal tersebut, M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya. "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata", telah menyebutkan: "Banyak perlawanan yang diajukan pihak tereksekusi hanya sebagai kedok untuk menunda-nunda eksekusi. Sengaja pihak tereksekusi mengajukan perlawanan sebagai peluang penundaan dengan alasan dalil yang dicari-cari. Tidak ada eksekusi yang luput dari perlawanan pihak tereksekusi. Akibatnya hampir seluruh eksekusi mengalami gangguan, malahan sering tersendat-sendat sehingga maknanya sebagai lembaga perjanjian utang-piutang yang dapat segera dipenuhi (dieksekusi) menjadi buyar".
35. Berdasarkan fakta, doktrin dan dasar hukum tersebut diatas, terbukti perlawanan Pelawan tidak berdasar, hanya alasan yang dicari-cari dan merupakan kedok Pelawan untuk menunda-nunda eksekusi. Oleh karenanya perlawanan Pelawan aquo harus ditolak.

F. TERBUKTI PELAWAN TIDAK MEMPUNYAI ITIKAD BAIK

36. Bahwa sebagaimana pengakuan Pelawan dan fakta hukum bahwa Pelawan telah wanprestasi, maka tidak dapatlah Pelawan dinyatakan sebagai Pelawan yang benar dan beritikad baik.
37. Bahwa sesuai doktrin, suatu bahwa itikad baik dapat dipersangkakan, namun adanya itikad baik harus dibuktikan.



38. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara disebutkan: "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik". Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara, ditegaskan bahwa: "Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang".
39. Bahwa dari rumusan Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1339 KUHPerdara tersebut, dapat disimpulkan bahwa itikad baik harus digunakan secara nyata pada saat pelaksanaan perjanjian. Bahwa selain ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian yang wajib ditaati oleh para pihak, itikad baik juga harus diterapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis dengan mendasarkan pada keadilan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian itu.
40. Bahwa berdasarkan pada ketentuan pasal KUHPerdara tersebut, serta merujuk kepada akta otentik - Perjanjian Pembiayaan yang telah dibuat oleh dan antara Pelawan dengan Terlawan, maka seharusnya Pelawan tidak melalaikan kewajibannya sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian Pembiayaan. Bahwa kelalaian Pelawan dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pembiayaan menurut analogi ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara merupakan pelanggaran atas undang-undang yang dibuatnya.
41. Bahwa disamping telah melalaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Pembiayaan dengan tidak mengembalikan/melunasi utangnya kepada Terlawan, Pelawan telah pula menunjukkan itikad tidak baiknya dengan menghalang-halangi Terlawan melakukan eksekusi Hak Tanggungan yang senyatanya berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara juga merupakan undang-undang yang telah dibuat oleh Pelawan sendiri.
42. Bahwa Prof. Subekti, SH, merumuskan itikad baik sebagai berikut: "Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan".



43. Black's Law Dictionary memberikan pengertian itikad baik sebagai berikut:
"in or with good faith; honestly, openly, and sincerely; without deceit or fraud. Truly; actually; without simulation or pretense".
44. Sedangkan menurut Prof. Mr. P.L. Wry, itikad baik dalam hukum perjanjian diartikan sebagai berikut: "...Bahwa kedua belah pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patut saja antara orang-orang sopan, tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja, tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain".
45. Berdasarkan senyatanya apa yang telah dilakukan Pelawan adalah guna kepentingan dirinya sendiri tanpa memperdulikan kepentingan Terlawan untuk memperoleh kembali pelunasan utang Pelawan.
46. Bahwa berdasarkan fakta-fakta, doktrin dan dasar hukum tersebut diatas, terbukti Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik, dan karenanya perlawanan Pelawan harus ditolak.
47. Bahwa demikianlah Undang-undang Hak Tanggungan telah memberikan kepastian hukum baik kepada Terlawan selaku kreditor maupun kepada Pelawan selaku debitor dan tidak ada alasan yang mendasar yang telah dikemukakan oleh Pelawan yang dapat menunda pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan aquo.
48. Bahwa alasan perlawanan Pelawan tidak menunda Eksekusi Hak Tanggungan, hal ini ditegaskan dalam Buku II Mahkamah Agung RI - Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Umum, disebutkan bahwa: "Perlawanan pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi (Pasal 207 ayat (3) HIR/Pasal 227 RBG), kecuali apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, maka eksekusi ditangguhkan, setidak-tidaknya sampai dijatuhkan putusan oleh Pengadilan Negeri".
49. Bahwa menurut Retnowulan Sutanto, SH, dan Iskandar Oerip Kartawinata, SH, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek" disampaikan bahwa "Perlawanan Pihak Ketiga dan Perlawanan terhadap sita eksekutorial yang diajukan oleh Pelawan tersita merupakan upaya hukum luar biasa, dan karenanya pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi. Ketua Pengadilan Negeri yang memerintahkan eksekusi, bebas untuk tetap melaksanakan putusan yang harus dilaksanakan, atau untuk menangguhkan pelaksanaan tersebut".
50. Bahwa M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya. "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata" menyatakan: "Apabila secara



faktual terdapat perlawanan yang sangat mendasar, Ketua Pengadilan Negeri dapat mengabulkan penundaan eksekusi sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap. Sebaliknya, kalau perlawanan tereksekusi sama sekali tidak mempunyai alasan yang mendasar, maka dilarang mengabulkan penundaan eksekusi". Lebih lanjut M. Yahya Harahap menyatakan bahwa: "Yang disesalkan dalam praktek ialah adanya kecenderungan untuk menjadikan perlawanan tereksekusi terhadap eksekusi sebagai alasan menunda eksekusi secara generalisasi. Asal ada perlawanan pihak tereksekusi, eksekusi langsung ditunda sekalipun perlawanan belum diperiksa atau sekalipun perlawanan tidak mengandung alasan yang mendasar".

51. Oleh karenanya M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya "Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan Dan Arbitrase Dan Standar Hukum Eksekusi" telah memberikan pendapat tentang Patokan/Parameter Standar Hukum eksekusi Hipotik/Hak Tanggungan yang tegas dan berkeadilan, yaitu: "Bahwa sekiranya debitor keberatan atas jumlah hutangnya, maka eksekusi tetap dilaksanakan, dan pihak debitor yang merasa keberatan mempunyai hak untuk mengajukan gugatan biasa kepada kreditornya". Bahwa yang dengan demikian adalah guna terlindunginya kepentingan debitor dan kreditor secara berimbang, serta terjaminnya kepastian hukum, dan akan memperkecil kredit macet dan kemacetan eksekusi Hipotik/Hak Tanggungan.
52. Bahwa hal senada juga ditegaskan oleh Prof. DR. Mariam Darus, SH, dalam keterangannya sebagai ahli dalam sidang pleno pengujian Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa: "Undang-undang Hak Tanggungan telah memenuhi asas keseimbangan, iktikad baik, jaminan umum, utang wajib dibayar, dan kepastian hukum".
53. Oleh karenanya, demi kepastian hukum Hak Tanggungan, maka petitum Pelawan yang menuntut dibatalkannya eksekusi Hak Tanggungan haruslah ditolak.

Berdasarkan uraian, fakta-fakta, bukti-bukti, dalil-dalil dan dasar hukum sebagaimana yang telah disebutkan di atas, maka Terlawan mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong agar memutus Perkara a-quo dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan pada tanggal 5 Mei 2020 Nomor : 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan perlawanan pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.841.000,- (satu juta delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca hal-hal sebagai berikut :

1. Surat Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi tanggal 5 Mei 2020 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong bahwa pada tanggal 19 Mei 2020 telah memberitahukan kepada Pelawan ;
2. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi. tanggal 27 Mei 2020 yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Cibinong , yang menerangkan bahwa Pembanding semula Pelawan telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 260 /Pdt.Plw./2019/PN.Cbi., tanggal 5 Mei 2020 ;
3. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bahwa pada tanggal 17 Juni 2020, telah memberitahukan kepada Terbanding semula Terlawan ;
4. Akta penerimaan Memori Banding Nomor : 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, bahwa pada tanggal 12 Juni 2020 Pembanding semula Pelawan telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 12 Juni 2020 ;

Halaman 20 dari 40 Putusan Nomor 356/PDT/2020/PT.BDG



5. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong, bahwa pada tanggal 16 Juni 2020 telah memberitahu dan menyerahkan Memori Banding kepada Terbanding semula Terlawan ;
6. Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor : 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi, bahwa pada tanggal 23 Juni 2020 Terbanding semula Terlawan telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 22 Juni 2020 ;
7. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong bahwa pada tanggal 24 Juni 2020 telah memberitahu dan menyerahkan Memori Banding kepada Pemanding semula Pelawan ;
8. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor: 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong, bahwa pada tanggal 27 Mei 2020 telah memberitahukan kepada Pemanding semula Pelawan untuk mempelajari berkas ;
9. Relas pemberitahuan mempelajari berkas Nomor: 260Pdt.Plw/2019/PN.Cbi yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bahwa pada tanggal 17 Juni 2020 telah memberitahukan kepada kuasa Terbanding semula Terlawan untuk mempelajari berkas ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, untuk itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Pelawan telah mengajukan Memori Banding tertanggal 12 Juni 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 12 Juni 2020 adapun alasan Pemanding mengajukan memori banding adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada saat pembacaan putusan benar hanya dihadiri oleh Kuasa Terlawan dikarenakan kuasa hukum saya, pada saat pembacaan putusan

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 356/PDT/2020/PT.BDG



tidak ada pemberitahuan jadwal sidang, hal tersebut telah dibenarkan oleh Kuasa Hukum saya Manambak Silalahi,SH dari Kantor Hukum MANAMBAK SILALAH,SH & REKAN ;

2. Bahwa pada saat sidang pembacaan putusan tanggal 05 Mei 2020, pengakuan Kuasa Hukum saya telah dihubungi Panitera Pengganti melalui telepon seluler sekitar Pukul 12.27 WIB, pada intinya akan dibacakan Putusan terhadap Perkara Nomor : 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi, kata Panitera Pengganti, dalam percakapan tersebut Kuasa Hukum saya menolak untuk dibacakan serta agar ditunda satu minggu untuk pembacaan Putusan karena pemberituannya mendadak dan melalui telepon selular pula. Namun jawaban Panitera Pengganti dalam percakapan selular tersebut, **“tidak bisa ditunda lagi bang karena Terlawan sudah hadir,”** ;
3. Bahwa sesuai poin 2 (dua) tersebut saya berpendapat ada yang salah dalam penerapan hukum jalannya persidangan, sepatutnya walaupun melalui telepon selular pemberituannya haruslah ditunda apalagi Kuasa Hukum saya minta ditunda pada saat ditelepon, dan yang saya ketahui pemberitahuan jadwal sidang haruslah dengan cara tertulis yaitu menerbitkan Surat Relas Panggilan Sidang ;
4. Bahwa semakin jelas pemahaman saya, telah terjadi salah menerapkan hukum hal ini dibuktikan waktu proses penyerahan bukti tertulis dari Terlawan tanggal 28 Januari 2020, dimana bukti tertulis tersebut diserahkan oleh Prinsipal Terlawan yang notabene telah dikuasakan kepada Advokat **AGUS WIJAYA, SH.,MH & PARTNERS** ;
5. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Cibinong telah keliru dan tidak tepat dalam menilai Gugatan Pelawan, karena dalam Pertimbangan hukum halaman 32 butir 1, 2, 3, terkait dalam Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor.007110/JKT-MAN/06/17, yang didalamnya Pelawan berkedudukan sebagai debitur. Dengan adanya pertimbangan hukum terhadap perjanjian Pembiayaan Multiguna tersebut, Majelis Hakim benar-benar keliru dalam menerapkan hukum, karena dalam Perjanjian Pembiayaan Multiguna terdapat clausal dalam **Pasal 10 Ingkar Janji, Pertanggungjawaban, Penarikan/Pengamanan Obyek Jaminan.**

10.3 Debitur dinyatakan ingkar janji, apabila :

- a. Debitur tidak membayar angsurannya baik pokok dan atau bunga selama 3 (tiga) bulan berturut-turut ;

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 356/PDT/2020/PT.BDG



- b. Debitur tidak melunasi pinjamannya saat masa pinjaman telah jatuh tempo ;
- c. Debitur tidak melaksanakan dan atau melanggar kewajiban yang ada berkaitan dengan perjanjian pembiayaan ini ;
- d. Data yang diberikan Debitur kepada Kreditur yang berkaitan dengan fasilitas pembiayaan, yang diterimanya ternyata tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan yang sesungguhnya.

10.4 Apabila ternyata Debitur melakukan ingkar janji, maka dengan ini Debitur memberi persetujuan kepada Kreditur untuk melakukan penyelesaian dengan tindakan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa dengan adanya **pernyataan Ingkar Janji** dalam Perjanjian Pembiayaan Multiguna sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Cibinong, harus menerapkan clausal-clausal tersebut dalam pertimbangan hukumnya bukan berarti berpatokan pada penetapan Sita Eksekusi Nomor : 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi, serta Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Eks.Akte.Aan/2019/PN.Cbi. Kemudian timbulnya akibat/permasalahan hukum telah diatur dalam Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor.007110/JKT-MAN/06/17.Selanjutnya bagaimanapun bentuknya Perjanjian tersebut merupakan sumber hukum yang mengatur hak Pemanding/Pelawan serta hak Terbanding/Terlawan

6. Bahwa sangatlah keliru Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Cibinong dalam pertimbangannya halaman 33 tentang bukti Terbanding/Terlawan yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 26, sehingga atas bukti tersebut menjadi acuan hukum perlawanan Pemanding/Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima. Semestinya Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Cibinong harus memperhatikan cara-cara untuk membuat suatu Penetapan Sita, adapun langkah tersebut adalah sebagai berikut :

- 6.1. Bahwa sebagai tanda bukti adanya suatu Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata, **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.”** Hal ini berarti Sertipikat Hak Tanggungan tersebut



mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama seperti putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

- 6.2. Bahwa maksud Pembanding/Pelawan sebagaimana dalam poin 6.1 adalah, Akta Hak Tanggungan tersebut sesuai dengan Bukti T-6 tidak pernah dikuasai oleh Pembanding/Pelawan, sekalipun dalam bentuk foto copy. Kemudian Pembanding/Pelawan sudah pernah meminta kepada Terbanding/Terlawan namun foto copy Akta Hak Tanggungan tersebut tidak diserahkan. Sepatutnya Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Cibinong harus melihat dan mempertimbangkan hal tersebut. Tidak serta merta menyatakan perlawanan Pembanding/Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima ;
- 6.3. Bahwa sebagaimana dalam bukti T – 6 yang telah diserahkan oleh Terbanding/Terlawan pada saat sidang pembuktian tertulis hanya menyerahkan foto copynya saja, namun tidak diperlihatkan bentuk asli dari Akta Hak Tanggungan tidak dapat diperlihatkan oleh Terbanding/Terlawan. Dalam Pembuktian Hukum Perdata bahwa bukti berupa foto copy, berdasarkan hukum kebiasaan dalam Hukum Perdata foto copy yang diajukan sebagai bukti nilai bobot pertimbangannya tidak ada, namun bukti tersebut hanya diterima ;
- 6.4. Bahwa demikian juga bukti T – 18 Penetapan Nomor : 09 /Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi, Terbanding/Terlawan tidak dapat memperlihatkan bukti asli Penetapan tersebut. Selanjutnya terdapat perbedaan luas tanah dalam Amar Putusan Majelis Hakim tingkat Pertama Pengadilan Negeri Cibinong halaman 16," ***Pelawan dan Suami Pelawan telah memberikan jaminan berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan dengan luas tanah 200 m2 dan luas bangunan 225 m2 yang terletak di Komplek Mutiara Hijau Blok D No.1 Jl.Tegar Beriman Kel.Pakansari Kec.Cibinong Kab.Bogor Jawa Barat. Sedangkan Penetapan Nomor : 09 /Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi, sebagaimana dalam pertimbangan hukum halaman 34 objek yang dimohonkan oleh Terbanding/Terlawan eksekusi adalah berupa tanah dan bangunan rumah tinggal dengan luas tanah 219 m2 dan luas bangunan 225 m2 yang terletak di perumahan permata hijau***

Halaman 24 dari 40 Putusan Nomor 356/PDT/2020/PT.BDG



*residence Blok D No.1 Kel.Pakansari Kec.Cibinong
Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat” ;*

- 6.5. Bahwa atas kekeliruan Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Cibinong, sangat merugikan Pembanding/Pelawan, dengan demikian patutlah putusan Majelis Hakim Tingkat pertama Pengadilan Negeri Cibinong harus ditolak ;
7. Bahwa semakin jelas Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Cibinong keliru sebagaimana halaman 34 butir 1 (satu) dan hanya mempertimbangkan sepihak dengan mengacu bukti T – 26. Karena dalam ***Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Permenkeu 27/2016),” dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”;***
8. Bahwa mengacu pada poin 7 diatas dalil Pembanding/Pelawan, seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Cibinong menolak bukti T – 26 tersebut, oleh karena Terbanding/Terlawan telah melanggar aturan hukum Permenkeu 27/2016, yang notabene proses hukum Perlawanan Pembanding/Pelawan masih berjalan, namun Terbanding/Terlawan tetap melakukan lelang berdasarkan kutipan risalah lelang Nomor : 2701/32/2019 tanggal 17 Januari 2020. Sebagai pemenang lelang adalah HERRY BIN AHMAD YANI ;
9. Bahwa semakin jelas dan terlihat Majelis Hakim tingkat Pertama Pengadilan Negeri Cibinong hanya mempertimbangkan bukti sepihak dari Terbanding/Terlawan yaitu bukti T – 26, hal ini dikuatkan pertimbangan hukum halaman 34 butir 2 (dua) ;
10. Bahwa apapun alasannya Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Cibinong telah keliru dalam menerapkan hukum karena hanya mempertimbangkan sepihak, bagaimana tidak hal ini terlihat jelas dalam pertimbangan hukum halaman 35 butir 1 (satu), dengan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1281.K/Sip/1979, tanggal 23 April 1981. Padahal sudah sangat jelas diatur dalam ***Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Permenkeu 27/2016)***. Dimana perkara aquo masih dalam proses hukum tetapi Terbanding/Terlawan tetap

Halaman 25 dari 40 Putusan Nomor 356/PDT/2020/PT.BDG



melakukan lelang terhadap objek perkara, yang seharusnya lelang tersebut tidak dapat dilakukan ;

11. Bahwa Pembanding/Pelawan mempunyai niat baik menjual asset yang dijaminan tersebut agar tetap terawat dan laku dengan harga wajar dan selama belum terjual dengan harga wajar pembanding menemptati untuk mengurus assets tersebut ;
12. Bahwa Pembanding/Pelawan sejak awal hanya mengajukan bebas BDO (bunga, denda, dan lainnya) yang termasuk riba dengan pembayaran pokok pinjaman sesuai kemampuan. Karena sesuai keyakinan pembanding bahwa, "***riba itu haram dan utang secepatnya dibayarkan karena utang wajib dibayar***". ***BDO itu haram sesuai dengan fatwa MUI No.1 tahun 2004 dan Al Qur'an surah Al Baqarah ayat 275-279***";
13. Bahwa seharusnya sejak masuknya perkara ini di Pengadilan Negeri Cibinong bunga dan lain-lain tidak ada lagi ;
14. Bahwa selain dalil-dalil poin diatas, mohon juga Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat c.q para Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa perkara ini memepertimbangkan cara-cara menyelesaikan hutang dengan cara Islam sesuai dengan agama yang dianut Pembanding semula Pelawan diantaranya :

14.1. Niat

Niatkan didalam hati bahwa anda benar benar memiliki niatan untuk segera melunasi dan membayar hutang yang dimiliki. Sebab dari niat inilah Allah akan melihat kesungguhan anda seperti pada hukum menuntut ilmu. Terkadang ada orang yang bahkan sama sekali tidak berniat membayar hutang yang mereka memiliki dan berdalih serta banyak alasan. Padahal hal yang demikian ini sesungguhnya akan menyulitkan mereka, jika kita berniat maka insyaallah akan dimudahkan jalnnya. Sebagaimana dalam hadist ;

14.2. Segera Lunasi Hutang Apalagi Jika Hutang Riba

Hutang merupakan salah satu yang lebih baik jika bisa dihindari. Namun sekarang ini kebanyakan orang justru memilih hutang untuk sebuah modal atau untuk mengatasi kekurangan dana. Jika hutang biasa tanpa bunga tidak dipermasalahkan, tetapi jika menggunakan hutang riba maka dilarang. Penerima dan juga pemberi riba tetap merupakan dosa, jadi lebih baik tidak dilanjutkan. Untuk yang memiliki pinjaman riba dan sudah



memiliki dana untuk melunasi, akan lebih baik jika disegerakan. Allah SWT tidak menyukai hamba Nya yang menunda-nunda hutang, jadi wajib untuk segera dibayar jika sudah ada kemampuan. Jangan sampai dana yang sudah ada malah digunakan untuk keperluan lain. Jika perlu simpan dana untuk melunasi hutang di tempat yang sulit untuk diambil sehingga tidak tergiur untuk mengurangnya. Saat ada dana dan kemampuan untuk terlepas dari riba, segeralah lakukan agar hidup lebih terasa tenteram tanpa bayangan riba ;

14.3. Hidup Sederhana

Yah, tak bisa dipungkiri bahwa keinginan untuk hidup mewah tentunya akan membuat seseorang tak tanggung-tanggung untuk melakukan transaksi hutang besar-besaran sehingga cenderung untuk terbelit riba. Maka dari itu hiduplah sesuai dengan kebutuhan serta kemampuan yang anda miliki seperti dalam fungsi iman kepada Allah. Buat apa hidup mewah kalau hidup harus menanggung banyak hutang ;

14.4. Prihatin

Prihatin merupakan bagian dan cara untuk hidup apa adanya. Dengan mensyukuri apa yang dimiliki, sekalipun kita berlebihan dalam memiliki harta namun jangan sampai membuat diri kita menjadi menjalani hidup yang berfoya foya. Serta menghamburkan harta yang dimiliki. Hingga pada akhirnya harus berhutang karena harta yang dimiliki tidak cukup akibat sudah di hambur hamburkan. Oleh sebab itu, tanamkan sikap prihatin ini, sehingga meskipun anda memiliki harta banyak namun tetap harus hidup dengan prihatin ;

14.5. Jangan Haus Akan Duniawi

Harta dan duniawi merupakan hal yang amat menggoda. Banyak manusia yang hanyut dan terlena akan kehidupan duniawi. Sehingga mereka menganggap bahwa hanya ada kehidupan duniawi saja yang ada padahal setelahnya masih ada kehidupan akhirat yang lebih kekal dan abadi. Karenanya mereka hanya memikirkan urusan dunia, harta, jabatan dan tahta saja. Ketika merasa kehidupan dunianya tidak cukup maka mereka akan berisaha mencukupinya dengan berhutang, tentu hal inilah yang



akan semakin membuat seseorang terjerumus kedalam hutang sebagaimana cara berdakwa yang baik menurut islam ;

14.6. Berusaha Melunasi Hutang

Jika kita hanya berdiam diri saja maka tentu hutang tidak akan lunas dengan sendirinya. Apakah ada orang yang akan enggan sukarela melunasi hutang kita?. Tentu saja tidak, sebab hanya diri kita yang bertanggung jawab atas hutang kita. Karenanya keberadaan hutang harus membuat kita berusaha dan bekerja lebih keras lagi agar tentunya dapat segera melunasi hutang tersebut ;

14.7. Menjual Harta Berharga yang Dimiliki

Jangan mempertahankan harta berharga yang dimiliki padahal anda memiliki hutang. Sebaiknya segera jual harta berharga anda agar tentunya anda bisa segera melunasi hutang anda. Dengan demikian maka nantinya anda akan bisa hidup lebih tenang dan nyaman tanpa hutang. Ketimbang harta banyak yapi banyak hutang, mending di jual saja untuk melunasi hutang ;

14.8. Berdoa

Doa merupakan hal yang wajib dilakukan, selain dari pada berusaha. Sebab dengan doa inilah kita akan senantiasa diberikan kemudahan dan kelancaran dalam berusaha melunasi hutang. Ingat bahwa Allah SWT akan membantu orang yang bersungguh sungguh dalam berusaha namun dengan diimbangi dengan berdoa ;

14.9. Perbanyak Istiqfar

Islam memang tidak melarang adanya hutang pihutang, namun jika hutang tersebut dalam bentuk riba maka hal tersebut akat dilarang. Baik yang memberi ataupun berhutang riba sama sama menanggung dosa dan laknattullah. Oleh sebab itu, selalu mohon ampun kepada Allah SWT, dengan selalu beristiqfar ;

14.10. Rubah Gaya Hidup

Setiap manusia memiliki gaya dan standar hidup masing masing. Namun ada mereka yang malah memiliki penghasilan pas pas an namun malah memiliki gaya hidup dan selera yang tinggi. Pastilah mereka mereka ini yang akan selalu terjebak pada hutang, sebab jika penghasilam tidak mencukupi maka



dari mana lagi cara untuk memenuhi standar hidup mereka jika bukan dari berhutang ;

14.11. Melepas Diri Dari Hutang

Hutang adalah sesuatu yang akan menjerat dan mengikat oleh sebab itu, tidak ada jalan lain selain dari pada anda melepaskan diri dari jerat hutang. Meskipun sulit dna tak bisa instan, namun tentunya dapat dilakukan dengan pelan pelan, asalkan anda berusaha dan jangan sampai terjerumus kembali jika nanti sudah bisa lepas dari hutang seperti pada cara berfikir positif dalam islam ;

14.12. Bersedekah

Memiliki hutang lantas bukan menjadi halangan untuk tetap bersedekah sebab dengan sedekah akan dapat melancarkan rezeki anda. Sehingga tentunya anda akan semakin memudahkan dalam mencari uang dalam upaya melunasi utang. Jadi jangan lila untuk tetap menyisihkan penghasilan anda untuk bersedekah seperti pada cara bersedekah di bulan romadhon ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Pembanding semula Pelawan mohon agar Pengadilan Tinggi Jawa Barat **c.q** Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara di Tingkat Banding memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding Pembanding tersebut diatas ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi tanggal 05 Mei 2020
3. Menyatakan Terbanding/Terlawan harus mengajukan Gugatan Perdata Ingkar Janji/Wanprestasi ;
4. Menyatakan penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi dan Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Eks.Akte.Aan/2019/PN.Cbi, batal demi hukum ;
5. Menyatakan bukti T – 26 Terbanding/Terlawan batal demi hukum
6. Membebaskan Pembanding/Pelawan dari bunga riba, denda berdasarkan fatwa MUI No.1 tahun 2004 dan Al Qur'an surah Al Baqarah ayat 275-279"

Atau



Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat c.q para Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Terbanding semula Terlawan telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 22 Juni 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 23 Juni 2020 adapun alasan Terbanding mengajukan kontra memori banding adalah sebagai berikut

1. Bahwa Pengadilan Negeri Cibinong dalam putusan No.260 / PDT.PLW / 2019 / PN.CBI tanggal 05 Mei 2020 tidaklah salah atau keliru dalam penerapan hukum karena baik pertimbangan maupun dasar hukum telah tepat dan benar oleh karenanya putusan A Quo haruslah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung hal tersebut karena:

Bahwa setelah **TERBANDING / TERLAWAN** pelajari bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding / Pelawan tersebut tidaklah ada hal-hal yang baru yang dapat menjadi dasar yang dapat dijadikan acuan sebagai pembuktian ataupun yang menjadikan landasan dalam mengajukan pertimbangan banding dalam artian bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemanding / Pelawan tersebut telah di ajukan baik dalam perkara tingkat pertama dan keberatan-keberatan yang diajukan adalah masih bersifat mengulangi dalil-dalil yang telah diajukan sebelumnya sehingga putusan a quo haruslah dinyatakan telah tepat dan benar sehingga putusan a quo dapat dikuatkan oleh **Pengadilan Tinggi Bandung**.

2. Bahwa Pengadilan Negeri Cibinong dalam putusan No.260 / PDT.PLW / 2019 / PN.CBI tanggal 05 Mei 2020 tidaklah salah atau keliru dalam penerapan hukum karena baik pertimbangan maupun dasar hukum telah tepat dan benar. Kalaupun Pemanding / Pelawan menyatakan bahwa putusan Aquo telah keliru dan salah dalam penerapan hukum acara dengan menyatakan bahwa hakim tidak mempertimbangkan keberadaan bukti tertulis yang diajukan oleh Pemanding / Pelawan, ini telah disangkal dengan adanya bukti dari para pihak yang didasarkan pada fakta-fakta sebenarnya.

3. Bahwa berdasarkan seluruh bukti-bukti yang Pemanding / Pelawan ajukan pada waktu di persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Cibinong



telah terbukti dan tidak terbantahkan fakta hukumnya, tidak ada satupun bukti Pembanding / Pelawan yang mendukung dalil gugatan Pembanding / Pelawan ataupun memberikan pembuktian mengenai adanya Dasar hukum yang dapat membatalkan Penetapan Sita yang telah dikeluarkan Pengadilan Negeri Cibinong atas Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Jaminan, Sebaliknya, bukti-bukti Pembanding / Pelawan itu justru telah membuktikan dengan tepat dan benar, bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek jaminan hutang Pembanding / Pelawan telah dilaksanakan sesuai ketentuan dan kaidah-kaidah hukum UU Hak Tanggungan.

4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 26 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan ("**UU Hak Tanggungan**"), menyebutkan salah **satu persyaratan**, timbulnya hak dan kewenangan **Terbanding / Terlawan selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan adalah, kondisi cidera janji/wanprestasinya debitur.**
5. Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Pembanding / Pelawan pada waktu di persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Cibinong, berupa bukti P-2 s/d P-10 telah membuktikan adanya keadaan dimana Pembanding / Pelawan telah **wanprestasi** kepada Terbanding / Terlawan, atas belum terbayarnya hutang Pembanding / Pelawan yang timbul berdasarkan bukti P-1.
6. **Bahwa sesuai dengan Penjelasan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan**, disebutkan bahwa: "*Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan dan kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan, dalam hal harus dilakukan eksekusi. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan, dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut (atau setinggi-*



tingginya sebesar nilai tanggungan), maka sisanya menjadi Hak Pemberi Hak Tanggungan.”

7. **Bahwa bukti P-11, yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong telah sesuai dengan hukum, sebagai rangkaian tindakan proses eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) peringkat pertama No. 14238/17 tanggal 25 Oktober 2017** (vide Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Buku II Mahkamah Agung RI, Edisi 2007, halaman 90-92, butir AG tentang Eksekusi Hak Tanggungan, butir 9, menyebutkan “Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan” jo. Pasal 197 HIR

A. BANDING PEMBANDING / PELAWAN, KABUR DAN TIDAK JELAS DASAR HUKUMNYA (OBSCUR LIBEL).

1. Bahwa dalam bukti-bukti yang diajukan Pembanding / Pelawan dalam persidangan ini tidak ada satu buktipun yang dapat dijadikan Dasar Hukum untuk membatalkan Penetapan Eksekusi yang telah dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong terhadap Permohonan Eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi Objek Jaminan utang Pembanding /Pelawan kepada Terbanding / Terlawan.
2. Bahwa perlawanan yang tidak jelas dasar hukumnya adalah perlawanan yang melanggar tertib beracara yang berlaku (asas process doelmatigheid) sebagaimana ditentukan Pasal 8 ayat 3 Rv, yang menetapkan bahwa “*upaya-upaya dan pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie)*”.
3. Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut diatas, terbukti bahwa posita Pembanding / Pelawan kabur dan tidak jelas dasar hukumnya (obscur libel), dan karenanya sudah sepatutnyalah banding Pembanding / Pelawan aquo ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

B. BANDING PEMBANDING / PELAWAN, KABUR DAN TIDAK JELAS, KARENA PETITUM PEMBANDING / PELAWAN TIDAK JELAS DASAR POSITANYA.

4. Bahwa bukti P-2s/d P-10 telah membuktikan bahwa Pembanding / Pelawan telah wanprestasi dan tidak dapat membayar utangnya kepada



Terbanding / Terlawan. Bahwa seorang yang terbukti wanprestasi / cidera janji (berprestasi buruk) tidak dapat dikatakan sebagai seorang yang benar apalagi sebagai seorang yang beritikad baik.

5. Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta tersebut terbukti petitum Pembanding / Pelawan tidak dijelas dasar positanya, sehingga harus ditolak atau setidaknya-ditidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

C. BANDING PEMBANDING / PELAWAN, KABUR DAN TIDAK JELAS, KARENA PETITUM PEMBANDING / PELAWAN SALING BERTENTANGAN.

6. Bahwa bukti P-2 s/d P-10 dan P-11 telah membuktikan bahwa Pembanding / Pelawan telah wanprestasi dan tidak dapat membayar utangnya kepada Terbanding / Terlawan. Bahwa seorang yang terbukti wanprestasi / cidera janji (berprestasi buruk) tidak dapat dikatakan sebagai seorang yang benar apalagi sebagai seorang yang beritikad baik.
7. Bahwa bukti-bukti yang disampaikan Pembanding / Pelawan telah membuktikan bahwa Pembanding / Pelawan bukanlah seorang debitur yang mempunyai itikat baik untuk menyelesaikan pembayaran kewajibannya kepada Terbanding / Terlawan. Dalam Pembanding / Pelawan menyetujui untuk mengikatkan diri dengan Terbanding / Terlawan untuk memenuhi seluruh ketentuan yang diatur dalam bukti P-1, namun faktanya dalam bukti P-4 s/d P-10 Pembanding / Pelawan membantah, mencari-cari alasan untuk tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam bukti P-1.
8. Bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta tersebut terbukti perlawanan Pembanding / Pelawan kabur dan tidak jelas. Pembanding / Pelawan menyatakan diri sebagai seorang yang beritikad baik namun faktanya Pembanding / Pelawan tidak berniat menyelesaikan pembayaran sesuai dengan apa yang sudah disepakati dengan Terbanding / Terlawan.

D. TERBUKTI PEMBANDING / PELAWAN CIDERA JANJI/WANPRESTASI

9. Bahwa berdasarkan bukti P-2 s/d P-10 telah terbukti dan tidak terbantahkan Pembanding / Pelawan wanprestasi dalam memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam bukti P-1.



10. Telah terbukti di persidangan, sesuai dengan apa yang telah diakui Pemanding / Pelawan, serta didukung dengan bukti T-1 s/d T-6 (in casu yang bersesuaian dengan bukti P-1), bahwa Pemanding / Pelawan memiliki hutang kepada Terbanding / Terlawan, baik berupa hutang pokok maupun hutang bunga dan hutang denda serta hutang biaya-biaya lainnya, yang telah jatuh tempo, dan pada saat jatuh tempo itu Pemanding / Pelawan tidak mampu untuk melunasi hutangnya Pemanding / Pelawan kepada Terbanding / Terlawan.
11. Bahwa bukti T-7 s/d T-15 (in casu yang bersesuaian dengan bukti P-3 s/d P-10), bahwa Pemanding / Pelawan telah diberikan peringatan yang cukup dan patut menurut hukum, namun tetap saja Pemanding / Pelawan gagal/tidak dapat membayar dan melunasi hutangnya kepada Terbanding / Terlawan.
12. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdato jo. pendapat Abdul Kadir Muhammad, SH, dalam bukunya Hukum Perdata Indonesia, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2000, halaman 203, maka perbuatan Pemanding / Pelawan yang tidak membayar dan melunasi hutangnya kepada Terbanding / Terlawan, adalah termasuk perbuatan WANPRESTASI, yang telah menimbulkan KERUGIAN yang nyata pada Terbanding / Terlawan.
13. Oleh karena, Pemanding / Pelawan telah merugikan Terbanding / Terlawan, maka undang-undang memberikan "HAK" kepada Terbanding / Terlawan, untuk menuntut Pemanding / Pelawan, mengganti kerugian Terbanding / Terlawan tersebut berikut biaya dan bunga (vide Pasal 1243 jo. Pasal 1131 KUHPerdato).
14. Berdasarkan bukti-bukti, fakta-fakta dan dasar hukum-dasar hukum diatas, telah terbukti bahwa Terbanding / Terlawan telah berhasil membuktikan adanya Wanprestasi yang dilakukan Pemanding / Pelawan. Bahwa Wanprestasinya Pemanding /Pelawan merupakan dasar hukum bagi Terbanding / Terlawan untuk mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri Cibinong.

E. UTANG PEMBANDING / PELAWAN KEPADA TERBANDING / TERLAWAN BERDASARKAN AKTA OTENTIK

15. Bahwa bukti T-2 s/d T-3 telah membuktikan dan tidak terbantahkan bahwa utang Pemanding / Pelawan kepada Terbanding / Terlawan berdasarkan



Akta otentik. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara Pembanding / Pelawan wajib melaksanakannya dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam **Pasal 1338 KUH Perdata** yang berbunyi:

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

F. UTANG PEMBANDING / PELAWAN DIJAMIN DENGAN HAK TANGGUNGAN

16. Bahwa sesuai dengan bukti T-5 dan T-6, Pembanding / Pelawan juga mengakui bahwa hutang Pembanding / Pelawan kepada Terbanding / Terlawan, telah dijamin dengan Hak Kebendaan, dalam bentuk "HAK TANGGUNGAN" atas 1 (satu) bidang hak atas tanah berikut bangunan yang berada di atasnya sesuai dengan SHM No 4928 atas Pembanding / Pelawan (vide bukti T-5) yang telah didaftarkan hingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan untuk dan atas nama Terbanding / Terlawan, yaitu : Sertifikat Hak Tanggungan ("SHT") Sertifikat Hak Tanggungan No 14328/17 tanggal 25 Oktober 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Bogor jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 486/2017 yang dibuat oleh Notaris /PPAT Ilyas SH (vide bukti T-6).

G. HAK TANGGUNGAN MEMBERI HAK KEPADA TERBANDING / TERLAWAN UNTUK MENJUAL OBYEK HAK TANGGUNGAN, JIKA PEMBANDING/ PELAWAN WANPRESTASI

17. Bahwa **Setifikat Hak Tanggungan** tersebut, berirah-irah "**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**" sehingga mempunyai **kekuatan eksekutorial** yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (vide Pasal 14 UU Hak Tanggungan).
18. Bahwa karena, telah terbukti hutang Pembanding / Pelawan dijamin dengan Hak Tanggungan, sedangkan Pembanding/ Pelawan telah berada dalam keadaan WANPRESTASI, maka undang-undang juga telah memberikan "HAK" kepada Terbanding / Terlawan, untuk menjual objek Hak Tanggungan itu, melalui pelelangan umum, dan mengambil hasil



penjualannya guna melunasi hutang Pemanding / Pelawan kepada Terbanding / Terlawan. Bahkan "HAK" yang diberikan oleh undang-undang tersebut, dapat Terbanding / Terlawan lakukan tanpa memerlukan lagi fiat/perintah pengadilan dan tidak pula memerlukan persetujuan dari Pemberi Hak Tanggungan (vide Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan, dan Buku II Mahkamah Agung RI", huruf AG tentang Eksekusi Hak Tanggungan, halaman 92, angka 12 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.4 Tahun 2014, serta Yuriprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No.2486 K/Pdt/2010 tanggal 20 Maret 2012 jo. Putusan No.2859 K/Pdt/2011 tanggal 6 Juni 2012 jo. Putusan No.1554 K/Pdt/2012 tanggal 28 Mei 2013).

19. Bahwa "HAK" Terbanding / Terlawan untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, akan selamanya ada, sepanjang Pemanding / Pelawan belum melunasi hutangnya kepada Terbanding / Terlawan (vide Pasal 18 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan).
20. Bahwa bukti T-19 s/d T- 26 telah membuktikan bahwa Terbanding / Terlawan telah melaksanakan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku guna mendapatkan HAK atas kewajiban yang harus dipenuhi oleh Pemanding / Pelawan sesuai dengan bukti T-1 s/d T-6 (in casu bersesuaian dengan bukti P-1)
21. Berdasarkan bukti-bukti, fakta-fakta dan dasar hukum-dasar hukum diatas, telah terbukti bahwa wanprestasinya Pemanding / Pelawan merupakan dasar hukum bagi Terbanding / Terlawan untuk mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Bahwa sebaliknya Pemanding / Pelawan tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, oleh sebab itu sudah tepat dan benar kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi menolak banding Pemanding /Pelawan untuk seluruhnya.

H. ALASAN BANDING PEMBANDING / PELAWAN TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TINGKAT I ADALAH ALASAN YANG TIDAK BERDASAR

22. Bahwa alasan banding Pemanding / Pelawan untuk penyelesaian hukum atas wanprestasi yang telah dilakukan Pemanding / Pelawan terlebih dahulu harus dilakukan melalui gugatan terhadap ingkar janji/wanpretasi



merupakan alasan yang dicari-cari dan hanya kedok Pembanding / Pelawan untuk menunda-nunda eksekusi.

23. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, jika Pembanding / Pelawan wanprestasi, maka Terbanding / Terlawan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang Pembanding / Pelawan, melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan utang Pembanding / Pelawan.

I. TERBUKTI PEMBANDING / PELAWAN TIDAK MEMPUNYAI ITIKAD BAIK

24. Bahwa bukti P-3 s/d P-10 membuktikan Pembanding / Pelawan tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran utang kepada Terbanding / Terlawan. Bukti-bukti tersebut membuktikan Pembanding / Pelawan mencari-cari alasan untuk tidak membayar utang Pembanding / Pelawan kepada Terbanding / Terlawan. Alasan Pembanding / Pelawan tidak menerima nilai pokok dan bunga karena bertentangan dengan agama sangatlah tidak masuk akal. Pembanding / Pelawan dengan persetujuan dari Suami Pembanding / Pelawan menerima seluruh ketentuan yang tercantum dalam bukti T-1 s/d T-6 (*in casu* bersesuaian dengan bukti P-1).

25. Bahwa Terbanding / Terlawan sesuai dengan bukti-bukti telah memberikan waktu kepada Pembanding / Pelawan untuk dapat memenuhi kewajibannya kepada Terbanding / Terlawan namun Pembanding / Pelawan tidak mempunyai itikad yang baik untuk menyelesaikan pembayaran utangnya kepada Terbanding / Terlawan. Oleh karena itu, sudah cukup dasar dan alasan untuk menolak banding Pembanding / Pelawan dan terhadap Pembanding / Pelawan harus dinyatakan sebagai Pembanding / Pelawan yang tidak benar atau tidak jujur (tidak beritikad baik), sedangkan terhadap Penetapan Sita Eksekusi No. 09/Pen.Pdt/Sita.Eks/2019/PN.Cbi harus dipertahankan dan seluruh proses Lelang yang telah dijalankan telah sesuai dengan kaidah hukum guna tegaknya kepastian hukum Hak Tanggungan.

KESIMPULAN AKHIR TERBANDING / TERLAWAN

26. Dari bukti-bukti surat yang Pembanding / Pelawan dan Terbanding / Terlawan sampaikan dipersidangan, dapat ditarik kesimpulan



yang merupakan fakta hukum, bahwa benar Pemanding / Pelawan telah wanprestasi untuk membayar utang kepada Terbanding / Terlawan sesuai dengan perjanjian multiguna.

27. Lebih lanjut, berdasarkan seluruh bukti-bukti yang Terbanding / Terlawan sampaikan dipersidangan terbukti bahwa dalam melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan, Terbanding / Terlawan juga mematuhi ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku mengenai tata cara pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, yang diatur dalam Pasal 1 butir 1 dan 3 jo. Pasal 44 ayat (1) dan Pasal 43 Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana yang telah diubah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.106/PMK.06/2013 ("**Peraturan Petunjuk Pelaksanaan Lelang**"). Dimana untuk setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan suatu pengumuman lelang, sebagai pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya Lelang, dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan juga sebagai pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, baik kepada Pemanding / Pelawan selaku debitur, agar jika Pemanding / Pelawan dan/atau Pemberi Hak Tanggungan bermaksud melunasi hutang Pemanding / Pelawan kepada Terbanding / Terlawan, maka dapatlah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan itu dihindari/dibatalkan atas dasar lunasnya hutang yang dijamin Hak Tanggungan, vide Pasal 20 ayat (5) UU Hak Tanggungan.

Berdasarkan fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar hukum yang telah dikemukakan di Pengadilan Negeri Tingkat I dan Kontra Memori Banding yang diuraikan oleh **TERBANDING / TERLAWAN** mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang **Mengadilidkan** **Memeriksa Perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan.**

Amarnya sebagai berikut. ;

1. Menolak Permohonan Banding dari Pemanding / Pelawan untuk seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 260 / PDT.PLW / 20119 / PN.CBI tanggal 05 Mei 2020. ;
3. Menyatakan Pemanding / Pelawan sebagai Pemanding / Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik.

Halaman 38 dari 40 Putusan Nomor 356/PDT/2020/PT.BDG



4. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Pemanding / Pelawan.

Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Barat berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi tanggal 5 Mei 2020, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Berita Acara persidangan, Memori Banding serta Kontra Memori Banding, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pemanding semula Pelawan didalam memori bandingnya tidak ada hal yang melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi tanggal 5 Mei 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Pelawan dipihak yang kalah baik, dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding ,maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Peraturan Perundang Undangan lain yang terkait ;

MENGADILI

Halaman 39 dari 40 Putusan Nomor 356/PDT/2020/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 260/Pdt.Plw/2019/PN.Cbi tanggal 5 Mei 2020 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan,yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000.00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Rabu tanggal 5 Agustus 2020, oleh kami, Walfred Pardamean.,S.H., sebagai Hakim Ketua, Antono Rustono,S.H.,M.H., dan Herman Heller Hutapea,S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 24 Agustus 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Yana Hediyan, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

T.t.d

T.t.d

1. Antono Rustono,S.H.,M.H.,

Walfred Pardamean.,S.H.,

T.t.d

2. Herman Heller Hutapea,S.H.,

Panitera Pengganti,

T.t.d

Yana Hediyan, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai	Rp. 6.000.00
2. Redaksi.....	Rp. 10.000.00
3. Biaya Proses Lainnya	Rp.134.000.00
Jumlah	Rp. 150.000.00