



PUTUSAN

Nomor 483/PDT/2021/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Gunawan Prayogo, beralamat di Jalan Rajawali Sakti nomor 1, RT/RW. 008/001, Kelurahan Dungus Cariang, Kecamatan Andir, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Candra Kuspratomo, SH., Advokad berkedudukan di Jl. Wastukencana Noor 83, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**.

L a w a n :

I. PT. Bank UOB Indonesia, yang berkedudukan di Jakarta Cq. PT. Bank UOB Indonesia KC Bandung yang beralamat di Jl. Jend Sudirman No. 55A, Kota Bandung, Jawa Barat - 40241, dalam hal ini memberi Kuasa kepada:

1. **DR. YOPI GUNAWAN, S.H., M.H., M.M., C.Med, CTL.;**
2. **IRWAN LILI BUDISUSANTO, S.H., M.H.;**
3. **CHRISTINE WIBOWO, S.H.;**

Kesemuanya adalah Advokat & Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Hukum **YOPI GUNAWAN & ASSOCIATES**, beralamat di Kompleks International Trade Centre (ITC) Kosambi Blok D No. 23 Jl. Baranangsiang Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 21/DIR/0363 tertanggal 16 Juni 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

II. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang beralamat di Jl. Sisingamangaraja No. 2 Kebayoran Baru Jakarta 12110 Cq. Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung yang beralamat di Jl Soekarno Hatta No 586, Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor 483/PDT/2021/PT BDG



Pengadilan Tinggi tersebut .

Setelah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 483/PDT/2021/PT BDG tanggal 14 September 2021 serta berkas perkara Pengadilan Negeri Bandung Nomor 504/Pdt.G/2020/PN.Bdg, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca dan memperhatikan bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 23 November 2020 dalam Register Nomor 504/Pdt.G/2020/PN.Bdg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengajukan pinjaman terhadap Tergugat I sejak 2013 berdasarkan akta perjanjian Kredit tanggal 27-03-2013 nomor 22 yang di telah diubah sebagaimana perubahan terakhir berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 18 Maret 2020.
2. Bahwa sehubungan dengan situasi Pandemi Covid 19 Penggugat mengajukan Permohonan Keringanan pembayaran dikarenakan situasi usaha tidak membaik dan cenderung menurun maka di buat perubahan perjanjian kredit nomor 251 pada hari Rabu, 20 Mei 2020 dan sesuai dengan prosedur perbankan selanjutnya permohonan tersebut disetujui dengan ketentuan fasilitas kredit sebagai berikut :
 - Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK), yang bersifat Uncommitted sebesar Rp. 4.750.000.000,-
 - Fasilitas Kredit Angsuran (KA) I, yang bersifat Uncommitted sebesar Rp. 750.000.000,-
3. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2020 Penggugat mengajukan permohonan keringanan pembayaran angsuran karena terjadi situasi pandemic covid 19 yang kemudian pada tanggal 20 Mei 2020 Tergugat setuju atas permohonan restrukturisasi tersebut dan dibuatlah perubahan perjanjian kredit nomor 251 dengan beberapa fasilitas kredit sebagai berikut :
 - Mendapatkan penangguhan pembayaran sebagian atas bunga



pinjaman fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) Debitur (Partial payment Holiday) dan dengan memindahkan seluruh jumlah tagihan pembayaran bunga yang belum dibayarkan debitur atas hutang sebesar Rp. 4.750.000.000,- restrukturisasi berakhir pada tanggal 20 Nopember 2020.

- Atas fasilitas kredit angsuran sebesar Rp. 750.000.000,- sudah dibayarkan angsuran per bulan dan hanya mengurangi pokoknya sebesar Rp. 50.000.000,- sehingga masih ada kekurangan sebesar Rp. 700.000.000,- restrukturisasi berakhir pada tanggal 20 Desember 2020.
- Akan tetapi situasi perkembangan ekonomi masih memburuk sehingga dengan adanya restrukturisasi tersebut diatas tidak bisa memulihkan usaha debitur oleh karenanya kami tidak bisa melaksanakan tugas membayar baik bunga maupun angsuran.

4. Bahwa Tergugat I telah mengikuti Prosedur Restrukturisasi yang telah diamanatkan baik Undang-undang Perbankan maupun instruksi Bpk Presiden atas terjadinya Pandemi Covid 19 yang telah di nyatakan bahwa hal tersebut merupakan bencana nasional yang harus disikapi dengan baik oleh para penyelenggara jasa Keuangan.

5. Bahwa atas disetujuinya pinjaman tersebut jaminan Penggugat kepada Tergugat I tetap seperti perjanjian awal sebagai berikut dibawah ini :

- SHM nomor 2892 tanah luas \pm 268 m2 beserta bangunan yang berdiri diatasnya terletak dijalan Rajawali Sakti nomor 7 Kelurahan Dunguscariang, Kecamatan Andir Kota Bandung adapun tanda batas-batasnya sebagai berikut
 - Utara : Rumah tinggal
 - Selatan : Rumah tinggal
 - Timur : Jalan Rajawali Sakti
 - Barat : Jalan/Gang
 - Dibebani Hak Tanggungan sebesar
 - Hak Tanggungan Peringkat Pertama nomor 5332/2013 sebesar Rp. 3.000.000.000,-
 - Hak Tanggungan Peringkat kedua nomor 11115/2014 sebesar Rp. 100.000.000,-



- Hak Tanggungan Peringkat Ketiga nomor 12672/2016 sebesar Rp. 652.500.000,-
- Hak Tanggungan peringkat Keempat nomor 01266/2020 sebesar Rp. 468.750.000,-
- SHM nomor 1129 tanah luas \pm 238 m² beserta bangunan yang berdiri di atasnya terletak di jalan Rajawali nomor 1 Kelurahan Dunguscariang, Kecamatan Andir Kota Bandung adapun tanda-tanda batasnya sebagai berikut :
 - Utara : Rumah tinggal
 - Selatan : Rumah tinggal
 - Timur : Jalan Rajawali Sakti
 - Barat : Brand Gang

Untuk memudahkan 2 (dua) objek jaminan tersebut maka objek jaminan tersebut mohon disebut dengan OBJEK SENGKETA.

6. Bahwa kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (dwaling, mistake), paksaan (dwang, duress), dan penipuan (bedrog, fraud). Secara a contrario, berdasarkan pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan;

7. Bahwa sesuai dengan pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengemukakan bahwa berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah/debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan itulah yang diartikan sebagai jaminan pembiayaan selanjutnya menyatakan pula bahwa untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan pembiayaan, pada prinsipnya Tergugat I selaku pemberi pinjaman harus melakukan penilaian analisis terhadap kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Sedangkan agunan hanya merupakan salah satu unsur dari jaminan kredit apabila dari unsur-unsur lain Bank telah



memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya agunan yang diserahkan dapat hanya berupa barang, hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Dengan demikian salah apabila Tergugat I sesegera mungkin melelang asset dari milik Penggugat khususnya yang sedang dalam keadaan sakit, Penggugat melakukan gugatan ini untuk berusaha menjual Asset nya sendiri agar terjual sesuai dengan harga pasar yang kemudian untuk melunasi hutangnya;

8. Bahwa dikarenakan putusan Mahkamah Agung No. 2027 K/BU/1984 tanggal 24 April 1986 telah memutuskan : "Bahwa denda (penalty) yang telah diperjanjikan oleh para pihak atas keterlambatan pembayaran pokok pinjaman pada Hakekatnya merupakan suatu bunga terselubung, maka berdasarkan Azas keadilan hal tersebut tidak dapat dibenarkan karena itu tuntutan tentang pembayaran denda tersebut harus ditolak".

Oleh sebab itu pembebanan denda maupun bunga berjalan tidak perlu lagi dibahas dalam pembayaran pelunasan;

9. Bahwa menurut undang-undang Nomor : 16 Tahun 1985 memberikan kemungkinan bagi Kreditur dan Debitur (Penggugat dan Tergugat I) Untuk melakukan penjualan dibawah tangan sehingga akan diperoleh harga tertinggi yang lebih menguntungkan bagi Kreditur selanjutnya Debitur akan langsung melunasi hutangnya kepada Tergugat;

10. Bahwa selama ini bertahun-tahun Penggugat sebagai Nasabah sudah beritikad baik dibuktikan membayar tepat waktu selama periode tahun 2013 awal kredit hingga saat ini, berdasarkan hal tersebut Penggugat bermaksud menyelesaikan secepatnya akan tetapi dalam menjual barang tidak bergerak membutuhkan waktu yang cukup lama dan sekarang ini dalam kondisi ekonomi yang sangat terpuruk maka Tergugat I agar memberi waktu untuk Penggugat melaksanakan itikad baiknya;

11. Penggugat sementara dalam usahanya mengalami penurunan sebagai catatan pendapatan hanya cukup untuk menutup biaya operasional oleh karenanya Penggugat mohon diberi tenggang waktu untuk pelunasan dan menjual sendiri maupun bersama Asset Asset yang ada, tentunya pelunasan hanya diperhitungkan POKOK nya saja



mengingat Penggugat selama 7 tahun telah melaksanakan kewajibannya dengan penuh rasa tanggung jawab;

12. Bahwa sesuai dengan Azas Keadilan dan Azas Kepatutan apabila Debitur dalam keadaan sakit sebaiknya Kreditur mencari solusi yang terbaik demi terselesainya permasalahan, Tergugat I memberikan kebijaksanaan pelunasan yang seringan ringannya / Pokoknya saja demi terselesainya permasalahan ini bahkan Penggugat mohon kiranya dibantu dicarikan pembeli yang serius agar segera bisa melunasi semua hutang-hutang Penggugat, bahkan apabila terjual secara bertahap pembayarannya pun nantinya juga dilakukan di kantor Tergugat I sekalian penyerahan SHM kepada pembeli sebagai bukti bahwa Penggugat sangat serius dalam penyelesaian hutang;

13. Bahwa demi Azas Keadilan, Azas Kepastian dan Azas Kemanfaatan dan menghindari adanya tuntutan hukum dikemudian hari maka Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung) kami tarik sebagai Subyek Hukum agar supaya sementara waktu tidak melakukan Peralihan Hak kepada siapapun juga sampai menunggu Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap mendasar pada PP No. 24 tahun 1997 Pasal 45 huruf (e) yang menyebutkan bahwa "Kepala Kantor menolak untuk melakukan pendaftaran Peralihan atau Pembebanan Hak, jika salah satu syarat-syarat dibawah ini tidak terpenuhi".

- (e) Tanah yang bersangkutan merupakan Objek sengketa di Pengadilan
- Olen sebab itu berdasarkan hal tersebut diatas diminta Tergugat II menghormati PP No 24 Tahun 1997 untuk tidak melakukan peralihan Hak kepada siapa saja yang memohonkan atas Objek Sengketa tersebut dibawah ini:

a. SHM nomor 2892 tanah luas \pm 268m² beserta bangunan yang berdiri diatasnya terletak dijalan Rajawali Sakti nomor 7 Kelurahan Dungsucariang Kecamatan Andir Kota Bandung.

o. SHM nomor 1129 tanah luas \pm 238m² beserta bangunan yang berdiri diatasnya terletak dijalan Rajawali nomor 1 Kelurahan Dungsucariang Kecamatan Andir Kota Bandung.



Sampai perkara ini mendapatkan Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap (Inchrac Van Gewijsde);

14. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan ini tidak sia sia maka mohon diletakkan SITA JAMINAN atas ke dua objek sengketa tersebut diatas.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kiranya Ketua Majelis Hakim yang menangani perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabukan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa hutang Penggugat sebesar Rp.5.450.000.000,- (lima milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat I dengan cara Asset Jaminan dijual bersama-sama antara Penggugat dan Tergugat I;
4. Menyatakan Sah dan Berharga SITA Jaminan terhadap objek tersebut dibawah ini :
 - a. SHM nomor 2892 tanah luas \pm 268 m2 beserta bangunan yang berdiri diatasnya terletak dijalan Rajawali Sakti nomor 7 Kelurahan Dunguscariang Kecamatan Andir Kota Bandung.
 - b. SHM nomor 1129 tanah luas \pm 238 m2 beserta bangunan yang berdiri diatasnya terletak dijalan Rajawali nomor 1 Kelurahan Dunguscariang Kecamatan Andir Kota Bandung.
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tunduk pada putusan Pengadilan Negeri Bandung;
6. Memerintahkan Kepada Tergugat II untuk tidak melakukan Peralihan Hak kepada siapapun juga berdasarkan PP nomor 24 tahun 1997 pasal 45 huruf e, karena objek tanah dan bangunan tersebut masih dalam sengketa di Pengadilan Negeri Bandung ;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk tidak melakukan permohonan penjadwalan lelang karena Penggugat dan Tergugat I akan menjual bersama-sama asset tersebut diatas secepatnya yang nantinya akan melakukan pelunasan dikantor Tergugat I;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya Perkara secara tanggung renteng;



Apabila Ketua Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya, Kiranya Tuhan Yang Maha Esa memberi Terang kepada kita semua.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I pada prinsipnya keberatan dan menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, baik dalam posita maupun dalam petitumnya, kecuali terhadap hal-hal diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa sebelum Tergugat I menyampaikan Jawaban dalam Pokok Perkara, terlebih dahulu Tergugat I akan menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dimaksud;
3. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM (ONRECHMATIG OF ONGEGROND) TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).

ALASAN HUKUMNYA:

Bahwa pengertian umum dari obscur libel atau gugatan tidak jelas atau kabur adalah gugatan Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas. Misalnya tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas objek sengketanya, petitum tidak rinci dijabarkan dan pertentangan antara posita yang satu dengan posita yang lain atau ada pertentangan (Kontradiksi) antara petitum yang satu dengan petitum yang lain;

Bahwa menurut pendapat P.A. Stein dalam bukunya berjudul "Compendium van het Burgerlijk Procesrecht, Kluwer, Deventer" sebagaimana dikutip oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia"; halaman 75 menyatakan bahwa "Arti Obscur Libel itu sendiri adalah tulisan yang tidak terang. Adapun yang dimaksud adalah gugatan yang berisi pernyataan pernyataan yang bertentangan satu sama lain. Pada umumnya gugatan yang mengandung obscur libel berakibat tidak dapat diterimanya gugatan";

Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" (Civil Procedural Law Regarding Claim, Hearing, Confiscation, Exhibit and Court Decision) Cetakan ke-9 halaman 448



menjelaskan "yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)";

Bahwa menurut Retnowulan,SH dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya berjudul : "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek", dalam halaman 17, menjelaskan "Dalam surat gugatan harus pula dilengkapi dengan petitum, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh penggugat untuk diputuskan, ditetapkan dan diperintahkan Hakim. Petitum ini harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Apabila petitum tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain disebut obscur libel (gugatan yang tidak jelas atau gugatan kabur) yang berakibat tidak diterimanya atau ditolaknya gugatan tersebut";

4. Bahwa untuk lebih menjelaskan bahwa gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak berdasar hukum (onrechmatig of ongegrond) tidak jelas, tidak terang, dan kabur (obscur libel), Tergugat I akan jelaskan sebagai berikut :

4.1. Dari Aspek Gugatan (Surat Gugatan)

4.1.1. Bahwa pengertian gugatan adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa dan diajukan ke pengadilan untuk mendapat putusan pengadilan;

4.1.2. Bahwa menurut pendapat Prof. Dr. H.Zainal Asikin,S.H.,SU di dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Di Indonesia", Prenamedia, Jakarta, 2015, hlm 19, yang dimaksud dengan gugatan adalah suatu tuntutan seseorang atau beberapa orang selaku penggugat yang berkaitan dengan permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat;

4.1.3. Bahwa menurut pendapat Dr. H. Mohammad Saleh, S.H.,M.H dan Dr. Lilik Mulyadi, S.H.,M.H. di dalam bukunya yang



berjudul "Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Indonesia: Perspektif, Teoritis, Praktik dan Permasalahannya". P.T. Alumni, Bandung, 2012, hlm 37, mengemukakan bahwa "Apabila berdasarkan Bab I Pasal 1 angka 2 Rancangan Undang-Undang (RUU Hukum Acara Perdata selaku Future Law (Ius Constituendum) kemudian hari merumuskan gugatan sebagai tuntutan hak yang mengandung sengketa dan diajukan ke pengadilan untuk mendapat putusan."

4.1.4. Bahwa dengan demikian dapat didefinisikan bahwa Gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat melalui pengadilan. Gugatan dalam hukum secara perdata umumnya terdapat 2 (dua) pihak atau lebih, yaitu antara pihak Penggugat dan Tergugat, dan gugatan terjadi karena pihak Tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang merugikan pihak Penggugat;

4.1.5. Bahwa gugatan pokok dari Penggugat adalah Gugatan Pelunasan dan dalam positanya tidak diuraikan secara terang dan jelas tentang fakta hukum yang menjelaskan dan menerangkan adanya sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga menurut pendapat Tergugat I secara substansil gugatan ini tidak dapat dikualifikasikan sebagai gugatan;

4.1.6. Bahwa apabila dicermati dengan seksama dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat, sesungguhnya gugatan Penggugat ini menurut pendapat Tergugat I dapat dikualifikasikan sebagai "bentuk permohonan" kepada pengadilan agar Penggugat dapat melakukan pembayaran sisa hutangnya dengan cara melakukan penjualan bersama-sama atas asset milik Penggugat yang dijadikan jaminan hutangnya kepada Tergugat I, sebagaimana diuraikan dalam petitum butir 3 gugatannya. Dengan kalimat lain dapat dikatakan bahwa gugatan Penggugat aquo sesungguhnya merupakan tuntutan atau permohonan hak Penggugat untuk menjual bersama-sama asset milik Penggugat yang sudah dijadikan jaminan hutangnya



kepada Tergugat I;

4.1.7. Bahwa dengan demikian, gugatan ini sudah seharusnya ditolak karena sudah sangat terang benderang terbukti bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai suatu gugatan, karena di dalam gugatannya tidak ada satu dalil pun yang memberikan penjelasan atau keterangan yang menggambarkan adanya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I;

4.2. Dari Aspek Fundamentum Petendi (Posita)

4.2.1. Bahwa pada dasarnya surat gugatan harus berisi dan menguraikan alasan-alasan yang kuat yang menjadi dasar tuntutan dari pihak Penggugat. Alasan-alasan inilah yang dalam hukum secara perdata disebut sebagai Fundamentum Petendi atau Posita. Fundamentum Petendi atau posita merupakan dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan. Fundamentum Petendi diantaranya berisi uraian tentang kejadian perkara atau duduk persoalan suatu kasus;

4.2.2. Bahwa menurut pendapat Sarwono, S.H.,M.Hum, dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata : Teori dan Praktik", Sinar Grafika. Jakarta. 2014, hlm 54, yang dimaksud dengan Posita atau Fundamentum Petendi adalah dalil dalil yang digunakan dalam surat permohonan gugatan yang merupakan dasar atau alasan-alasan dari adanya suatu tuntutan dari pihak penggugat. Dalam surat permohonan gugatan positanya harus secara jelas menyebutkan Objek Perkara, Fakta Hukum, Kualifikasi Perbuatan Tergugat, Uraian Kerugian, Bunga dan Denda, Petitum;

4.2.3. Bahwa setelah mencermati dengan teliti dalil-dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan pengertian tentang Fundamentum Petendi atau Posita, Tergugat I berpendapat bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel), karena dalil gugatan pokoknya tidak berkorelasi dengan tuntutan pokoknya (Petitum), bahkan



terdapat kontradiksi antara posita 1, 2 dengan posita 5. Di samping itu pula dalil gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara terang dan jelas apa dasar hukum dari Penggugat mengajukan gugatannya dan ketentuan mana yang dilanggar oleh Tergugat I sehingga Penggugat mengajukan gugatannya;

- 4.2.4. Bahwa dalam gugatan Penggugat terdapat kontradiksi antara posita dengan petitumnya. Dalam Posita angka 7 Penggugat menyatakan: "..... Penggugat melakukan gugatan ini untuk berusaha menjual Assetnya sendiri agar terjual sesuai dengan harga pasar yang kemudian untuk melunasi hutangnya." akan tetapi dalam petitum angka 3 menuntut :

"Menyatakan bahwa hutang Penggugat sebesar Rp. 5.450.000.000,- (lima milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar Penggugat kepada Tergugat I dengan cara Asset Jaminan dijual bersama-sama antara Penggugat dan Tergugat I";

- 4.2.5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sudah cukup beralasan dari aspek fundamentum petendi atau posita, gugatan Penggugat dapat dikualifisir sebagai gugatan kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel);

4.3. Dari Aspek Objek Gugatan

- 4.3.1. Bahwa perkara aquo bermula adanya perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Penggugat, yang kemudian dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 22 tanggal 27-03-2013 yang telah diubah dan terakhir berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 18 Maret 2020;

- 4.3.2. Bahwa dengan demikian objek dari perkara aquo adalah Akta Perjanjian Kredit No. 22 tanggal 27-03-2013 yang telah diubah dan terakhir berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 18 Maret 2020;

- 4.3.3. Namun Penggugat dalam uraian dalil gugatan angka 5 dalam halaman 2-3 menyebutkan bahwa jaminan kredit berupa SHM No. 2892 dan SHM No. 1129 sebagai Objek Sengketa;



4.3.4. Dari uraian ini sudah sangat jelas dan tak terbantahkan bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscur Libel), karena Penggugat telah melakukan kekeliruan dalam menentukan objek perkara aquo, yang seharusnya objek perkara aquo adalah Akta Perjanjian Kredit No. 22 tanggal 27-03-2013 yang telah diubah dan terakhir berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 18 Maret 2020, namun Penggugat menyatakan objek perkara (sengketa) adalah jaminan kredit berupa SHM No. 2892 dan SHM No. 1129 dan Perubahan Perjanjian Kredit yang terakhir bukan tertanggal 18 Maret 2020, tapi yang sebenarnya adalah dengan Perubahan Perjanjian Kredit No. 251 tanggal 20 Mei 2020;

5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sudah cukup beralasan jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat tidak berdasar hukum (onrechmatig of ongegrond), tidak jelas atau kabur (Obscur Libel).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat I;
2. Bahwa oleh karena Tergugat I menolak dan menyangkal dalil-dalil Gugatan Penggugat, maka Penggugat wajib membuktikan dalil-dalilnya tersebut;
3. Bahwa Tergugat I membantah dan menyangkal dalil Penggugat yang diuraikan dalam angka 1 khususnya terkait dengan kalimat ".....sebagaimana perubahan terakhir berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 18 Maret 2020" karena fakta sebenarnya adalah perubahan terakhir adalah sebagaimana Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 20 Mei 2020 No. 251.

ALASAN HUKUMNYA :

Bahwa Tuan Go, Gunawan Prayogo (Penggugat) adalah Debitur dari Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 22 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat di hadapan Johanes Surjanto, S.H., Notaris di Bandung Jo. Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Komersial PT Bank UOB



Indonesia tertanggal 27 Maret 2013 Jo. Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit No. 14/Perpanjangan/III/006 tertanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dibawah tangan Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 17 tertanggal 15 September 2014 yang dibuat di hadapan Johannes Surjanto, S.H., Notaris di Bandung Jo. Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit No. 15/Perpanjangan/III/041 tertanggal 9 Maret 2015 yang dibuat di bawah tangan Jo. Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit No. 16/Perpanjangan/III/028 tertanggal 28 Maret 2016 yang dibuat di bawah tangan Jo. Akta Perjanjian Perubahan No. 01 tertanggal 5 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Johannes Surjanto, S.H., Notaris di Bandung Jo. Akta Perjanjian Perubahan No. 20 tertanggal 11 April 2018 yang dibuat di hadapan Johannes Surjanto, S.H., Notaris di Bandung Jo. Akta Perjanjian Perubahan No. 32 tertanggal 25 Mei 2018 yang dibuat di hadapan Johannes Surjanto, S.H., Notaris di Bandung Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 23 tertanggal 21 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Johannes Surjanto, S.H, Notaris di Bandung Jo. Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 11 tanggal 18 Maret 2020 yang dibuat di hadapan Johannes Surjanto, S.H, Notaris di Bandung Jo. Perubahan Perjanjian Kredit No. 251 tertanggal 20 Mei 2020 yang di buat dibawah tangan, yang berupa Pemberian Fasilitas:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) yang bersifat uncommitted dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp. 4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit yang diberikan sampai dengan tanggal 27 Maret 2021;
 - Fasilitas Kredit Angsuran (KA) I yang bersifat uncommitted dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit yang diberikan sampai dengan tanggal 18 Maret 2025;
 - Fasilitas Kredit Angsuran (KA) II yang bersifat uncommitted dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp. 64.388.889,- (enam puluh empat juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh sembilan rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit yang diberikan sampai dengan tanggal 20 Mei 2021;
4. Bahwa Tergugat I membantah dan menyangkal dan harus dikesampingkan dan ditolak dalil Gugatan Penggugat angka 2 dan angka 3 yang menyatakan :



"Bahwa sehubungan dengan situasi Pandemic Covid 19, Penggugat mengajukan Permohonan keringanan pembayaran dikarenakan situasi usaha tidak membaik dan cenderung menurun maka di buat perubahan perjanjian kredit No. 251 pada hari Rabu, 20 Mei 2020 dan sesuai dengan prosedur perbankan selanjutnya permohonan tersebut disetujui dengan ketentuan fasilitas kredit sebagai berikut:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) yang bersifat Uncommitted sebesar Rp. 4.750.000.000,-.
- Fasilitas Kredit Angsuran (KA) I, yang bersifat uncommitted sebesar Rp. 750.000.000,-.

Bahwa pada tanggal 11 Mei 2020 Penggugat mengajukan Permohonan keringanan pembayaran angsuran karena terjadi situasi pandemic covid 19 yang kemudian pada tanggal 20 Mei 2020 Tergugat setuju atas permohonan restrukturisasi tersebut dan dibuatlah perubahan perjanjian kredit No. 251 dengan beberapa Fasilitas kredit sebagai berikut :

- Mendapatkan penangguhan pembayaran sebagian atas bunga pinjaman fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) Debitur (Partial Payment Holiday) dan dengan memindahkan seluruh jumlah tagihan pembayaran bunga yang belum dibayarkan debitur atas hutang sebesar Rp. 4.750.000.000,- restrukturisasi berakhir pada 20 Nopember 2020;
- Atas Fasilitas Kredit angsuran sebesar Rp. 750.000.000,- sudah dibayarkan angsuran per bulan dan hanya mengurangi pokoknya sebesar Rp. 50.000.000,- sehingga masih ada kekurangan sebesar Rp 700.000.000,- restrukturisasi berakhir pada tanggal 20 Desember 2020;
- Akan tetapi situasi perkembangan ekonomi masih memburuk sehingga dengan adanya restrukturisasi tersebut diatas tidak bisa memulihkan usaha debitur oleh karenanya kami tidak bisa melaksanakan tugas membayar baik bunga maupun angsuran;

ALASAN HUKUMNYA:

4.1. Bahwa adapun yang benar adalah Penggugat telah menerima fasilitas kredit berupa:

- Fasilitas Kredit Rekening Koran (KRK) yang bersifat uncommitted dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp. 4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit yang diberikan sampai dengan tanggal 27 Maret 2021;



- Fasilitas Kredit Angsuran (KA) I yang bersifat uncommitted dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit yang diberikan sampai dengan tanggal 18 Maret 2025;
 - Fasilitas Kredit Angsuran (KA) II yang bersifat uncommitted dengan batas penggunaan maksimum sebesar Rp. 64.388.889,- (enam puluh empat juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh sembilan rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit yang diberikan sampai dengan tanggal 20 Mei 2021;
- sehingga total pagu fasilitas yang diberikan oleh Tergugat I terhadap Penggugat adalah sebesar Rp. 5.564.388.889,- (lima milyar lima ratus enam puluh empat juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh sembilan rupiah);

4.2 Bahwa didalam dalil Gugatan Penggugat angka 11 yang menyatakan: "Penggugat sementara dalam usahanya mengalami penurunan sebagai catatan pendapatan hanya cukup untuk menutup biaya operasional oleh karenanya Penggugat mohon diberi tenggang waktu untuk pelunasan dan menjual sendiri maupun bersama Asset-Asset yang ada, tentunya pelunasan hanya diperhitungkan POKOK nya saja mengingat Penggugat selama 7 tahun telah melaksanakan kewajibannya dengan penuh rasa tanggung jawab" sedangkan di dalam dalil Petitum Gugatannya angka 3 Penggugat mengajukan Permohonan agar ditetapkan hutangnya sebesar Rp. 5.450.000.000,- (lima milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) padahal berdasarkan perhitungan yang dilakukan Penggugat berdasarkan Pasal 9 angka 2 Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Komersial PT. Bank UOB Indonesia tertanggal 27 Maret 2013 yang telah ditandatangani oleh Penggugat selaku Debitur, menyatakan :

Pasal 9

Pembukuan Bank

2. Debitur menyetujui bahwa pembukuan Bank menjadi satu-satunya dasar untuk menetapkan Jumlah Terutang dan Debitur melepaskan semua hak-haknya untuk mengajukan keberatan atas pembuktian tersebut.

Artinya bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku Tergugat I mempunyai dasar hukum yang kuat dan berhak memperhitungkan



nilai kewajiban terutang Penggugat;

Maka berdasarkan alasan hukum sebagaimana diuraikan Tergugat I di atas, maka dalil penggugat sepanjang terhadap nilai kewajiban hutangnya haruslah ditolak;

5. Bahwa Tergugat I membantah dan menyangkal dan haruslah ditolak dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Posita angka 5. Khususnya terhadap dalil Penggugat yang menyatakan ".....Untuk memudahkan 2 (dua) objek jaminan tersebut maka objek jaminan tersebut mohon disebut dengan OBJEK SENGKETA."

ALASAN HUKUMNYA :

- 5.1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2892/Kel. Dunguscariang seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik No. 1129/Kel. Dunguscariang seluas 238 M2 (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) BUKAN objek sengketa, karena dalam perkara aquo tidak ada sengketa sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat I dalam eksepsinya, yang merupakan bagian tak terpisahkan dengan dalil-dalil bantahan Tergugat I dalam Pokok Perkara;

- 5.2. Bahwa sesuai dengan fakta hukumnya, benar Penggugat telah menyerahkan barang jaminan yang selanjutnya disebut sebagai objek jaminan, berupa :

❖ Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung Wilayah Bojonagara, Kecamatan Andir, Kelurahan Dunguscariang yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 2892/Kel. Dunguscariang seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 30 September 1980 Nomor: 1613/1980, terletak di Jalan Rajawali Sakti Nomor 7 yang tertulis atas Nyonya Theresia Gunawan;

❖ Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Andir, Kelurahan Dunguscariang yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik No. 1129/Kel. Dunguscariang seluas 238 M2 (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 05 September 1995 No. 10760/1995, terletak di Jalan Rajawali Sakti Nomor 1 yang tertulis atas nama Gunawan Prayogo (dahulu bernama GO SIO PING);



5.3. Bahwa terhadap barang jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan :

- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 5332/2013 tanggal 10 Mei 2013 sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 124/2013 tanggal 27 Maret 2013 yang dibuat di hadapan Johannes Surjanto, S.H., PPAT di Kota Bandung, untuk barang jaminan Sertipikat Hak Milik No. 2892/Kel. Dunguscariang; (untuk Sertipikat Hak Milik No. 2892/Kel. Dunguscariang);
- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 11115/2014 tanggal 15 Oktober 2014 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 188/2014 tanggal 15 September 2014 yang dibuat dihadapan Johannes Surjanto, S.H., PPAT di Kota Bandung, untuk barang jaminan Sertipikat Hak Milik No. 2892/Kel. Dunguscariang; (untuk Sertipikat Hak Milik No. 2892/Kel. Dunguscariang);
- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Ketiga No. 12672/2016 tanggal 22 Desember 2016 sebesar Rp.652.500.000,- (enam ratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 176/2016 tanggal 5 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Johannes Surjanto, S.H., PPAT di Kota Bandung, untuk barang jaminan Sertipikat Hak Milik No. 2892/Kel. Dunguscariang; (untuk Sertipikat Hak Milik No. 2892/Kel. Dunguscariang);
- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 4 No. 01266/2020 sebesar Rp. 468.750.000,- (empat ratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang di dalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 22/2020 tanggal 07 Februari 2020 yang dibuat di hadapan Johannes Surjanto, S.H., PPAT di Kota Bandung, untuk barang jaminan Sertipikat Hak Milik No. 2892/Kel. Dunguscariang; (untuk Sertipikat Hak Milik No. 2892/Kel. Dunguscariang);
- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama 10953/2014 tanggal 16 Oktober 2014 sebesar Rp. 1.820.000.000,- (satu milyar delapan ratus dua puluh juta rupiah) yang di dalamnya



dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 189/2014 tanggal 15 September 2014 yang dibuat dihadapan Johannes Surjanto, S.H., PPAT di Kota Bandung, untuk barang jaminan Sertipikat Hak Milik No. 1129/Kel. Dunguscariang; (untuk Sertipikat Hak Milik No. 1129/Kel. Dunguscariang);

- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 12581/2016 tanggal 21 Desember 2016 sebesar Rp. 472.500.000,- (empat ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 175/2016 tanggal 5 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Johannes Surjanto, S.H., PPAT di Kota Bandung, untuk barang jaminan Sertipikat Hak Milik No. 1129/Kel. Dunguscariang; (untuk Sertipikat Hak Milik No. 1129/Kel. Dunguscariang);
- Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat 3 No. 01256/2020 sebesar Rp. 468.700.000,- (empat ratus enam puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) yang didalamnya dilekatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 21/2020 tanggal 07 Februari 2020 yang dibuat di hadapan Johannes Surjanto, S.H., PPAT di Kota Bandung, untuk barang jaminan Sertipikat Hak Milik No. 1129/Kel. Dunguscariang; (untuk Sertipikat Hak Milik No. 1129/Kel. Dunguscariang);

6. Bahwa Tergugat I membantah dan menyangkal dan haruslah ditolak dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita angka 7, khususnya terkait dengan kalimat yang menyatakan : "...Dengan demikian salah apabila Tergugat I sesegera mungkin melelang asset dari milik Penggugat khususnya yang sedang dalam keadaan sakit. Penggugat melakukan gugatan ini untuk berusaha menjual Assetnya sendiri agar terjual sesuai dengan harga pasar yang kemudian untuk melunasi hutangnya."

ALASAN HUKUMNYA:

- 6.1. Bahwa sesuai dengan fakta hukumnya Penggugat telah menunggak untuk membayar kewajibannya sehingga menyebabkan fasilitas kredit Penggugat digolongkan sebagai kredit bermasalah/Non Performing Loan (NPL);
- 6.2. Bahwa Tergugat I telah berulang kali memperingatkan Penggugat untuk segera membayar hutangnya, berdasarkan surat Peringatan Pertama No. 20/RCM/09282 tanggal 15-10-2020 Jo. Surat Peringatan



Kedua No. 20/RCM/10060 tanggal 16-11-2020 Jo. Surat Peringatan Ketiga No. 20/RCM/10618 tanggal 17-12-2020, akan tetapi peringatan Tergugat I tersebut tidak dihiraukan Penggugat, sehingga membuktikan Penggugat telah Ingkar Janji (wanprestasi);

- 6.3. Bahwa oleh karena Penggugat telah Ingkar Janji (wanprestasi), maka berdasarkan ketentuan Pasal 13 angka 2 huruf a, b, c dan d Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Komersial PT. Bank UOB Indonesia serta Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi :
Pasal 13 angka 2 huruf a, b, c dan d Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Komersial PT. Bank UOB Indonesia tertanggal 27 Maret 2013.

Pasal 13

2. Akibat Keadaan Lalai.

Apabila suatu keadaan lalai tersebut di atas terjadi, maka Bank tanpa peringatan (somasi) terlebih dahulu dan tanpa persetujuan, keputusan atau pemberian wewenang dari Pengadilan yang semuanya dengan ini dinyatakan oleh Debitur secara tegas dikesampingkan, berhak :

- a. Menyatakan sebagian atau seluruh Fasilitas Kredit Bank berakhir;
- b. Menyatakan sebagian atau setiap jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan SU dan PK maupun dokumen lain yang berkaitan dengan SU dan PK menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar oleh Debitur seketika dan sekaligus;
- c. Membatalkan dan atau mengurangi sebagian atau setiap Fasilitas Kredit Debitur berdasarkan SU dan PK;
- d. Mengeksekusi salah satu atau lebih jaminan;

Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Pasal 6

Apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.



Pasal 20

Apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),

Obyek 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 pada kreditor-kreditor lainnya.”

- 6.4. Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat di dalam dalil gugatannya angka 3 yang menyatakan : “Akan tetapi situasi perkembangan ekonomi masih memburuk sehingga dengan adanya restrukturisasi tersebut diatas tidak bisa memulihkan usaha debitur oleh karenanya kami tidak bisa melaksanakan tugas membayar baik bunga maupun angsuran; "hal ini membuktikan Penggugat telah ingkar janji (Wanprestasi), oleh karenanya Tergugat I berhak untuk mengajukan eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan berupa :

- Sertipikat Hak Milik No. 2892/Kel. Dunguscariang seluas 268 M2 (dua ratus enam puluh delapan meter persegi);
- Sertipikat Hak Milik No. 1129/Kel. Dunguscariang seluas 238 M2 (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi);

- 6.5. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan Tergugat I di atas, maka Tergugat I berhak untuk melaksanakan haknya untuk menagih seketika dan sekaligus seluruh hutang Penggugat, sehingga Tergugat I dapat mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR Kepada Ketua Pengadilan Negeri atau melalui Parate Eksekusi sesuai dengan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

7. Bahwa sangat tidak berdasar dan harus ditolak dalil Penggugat pada angka 7 yang menyatakan :
"Bahwa sesuai dengan Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengemukakan bahwa berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah/debitur



untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan itulah yang diartikan sebagai jaminan pembiayaan. Selanjutnya menyatakan pula bahwa untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan pembiayaan, pada prinsipnya Tergugat I selaku pemberi pinjaman harus melakukan penilaian analisis terhadap kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur. Sedangkan agunan hanya merupakan salah satu unsur dari jaminan kredit apabila dari unsur unsur lain Bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya agunan yang diserahkan dapat hanya berupa barang, hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Dengan demikian salah apabila Tergugat I sesegera mungkin melelang asset dari milik Penggugat khususnya yang sedang dalam keadaan sakit, Penggugat melakukan gugatan ini untuk berusaha menjual Asset nya sendiri agar terjual sesuai dengan harga pasar yang kemudian untuk melunasi hutangnya.

ALASAN HUKUMNYA :

- 7.1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya;
- 7.2. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara menentukan sah perjanjian apabila memenuhi syarat :
 - Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
 - Kecakapan untuk membuat perikatan;
 - Suatu hal tertentu;
 - Suatu sebab yang halal;
- 7.3. Bahwa berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan:
"bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena Kekhilafan, paksaan atau penipuan;
Bahwa dalam membuat Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I tidak terdapat unsur kekhilafan, paksaan atau penipuan sehingga dengan demikian perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;
- 7.4. Bahwa Tergugat I telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan restrukturisasi kredit, sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam uraian dalil Gugatan angka 4 yang menyatakan:



"Bahwa Tergugat I telah mengikuti prosedur restrukturisasi yang telah diamanatkan baik Undang-Undang Perbankan maupun instruksi Bpk. Presiden atas terjadinya Pandemi Covid 19 yang telah dinyatakan bahwa hal tersebut merupakan bencana nasional yang harus disikapi dengan baik oleh para penyelenggara jasa Keuangan"

- 7.5. Bahwa program restrukturisasi kredit dimaksud kemudian dituangkan dalam Perubahan Perjanjian Kredit No. 251 tertanggal 20 Mei 2020;
- 7.6. Bahwa ternyata setelah dilakukan restrukturisasi Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan waktu pembayaran yang telah disepakati oleh karenanya hal ini makin membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji;
- 7.7. Bahwa berdasarkan Pasal 13 angka 2 huruf a, b, c dan d Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Komersial PT. Bank UOB Indonesia tertanggal 27 Maret 2013 yang berbunyi :

Pasal 13

2. Akibat Keadaan Lalai

Apabila suatu keadaan lalai tersebut di atas terjadi, maka Bank tanpa peringatan (somasi) terlebih dahulu dan tanpa persetujuan, keputusan atau pemberian wewenang dari Pengadilan yang semuanya dengan ini dinyatakan oleh Debitur secara tegas dikesampingkan, berhak ;

- a. Menyatakan sebagian atau seluruh Fasilitas Kredit Bank berakhir;
 - b. Menyatakan sebagian atau setiap jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan SU dan PK maupun dokumen lain yang berkaitan dengan SU dan PK menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar oleh Debitur seketika dan sekaligus;
 - c. Membatalkan dan atau mengurangi sebagian atau setiap Fasilitas Kredit Debitur berdasarkan SU dan PK;
 - d. Mengeksekusi salah satu atau lebih jaminan;
- 7.8. Bahwa apabila dicermati dengan seksama posita gugatan Penggugat angka 7 sebagaimana tertulis dibagian akhirnya dengan menyatakan :
".....Penggugat melakukan gugatan ini untuk berusaha menjual Assetnya sendiri agar terjual sesuai dengan harga pasar yang kemudian untuk melunasi hutangnya." sangat jelas dan terang bahwa



gugatan ini adalah gugatan permohonan hak untuk menjual sendiri. Padahal menurut ketentuan Pasal 6 Juncto Pasal 14 Ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Tergugat I mempunyai kewenangan untuk menjual asset milik Penggugat yang sudah dijadikan jaminan kredit atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dengan demikian dalil gugatan Penggugat yang menyatakan : "...Penggugat melakukan gugatan ini untuk berusaha menjual Assetnya sendiri agar terjual sesuai dengan harga pasar yang kemudian untuk melunasi hutangnya."

Haruslah dikesampingkan karena tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

8. Bahwa tidak berdasar dan harus ditolak dalil Penggugat pada angka 8 dalam gugatannya yang menyatakan :

"Bahwa dikarenakan putusan Mahkamah Agung No. 2027/K/BU/1984 tanggal 24 April 1986 telah memutuskan : "Bahwa denda (penalty) yang telah diperpanjangkan oleh para pihak atas keterlambatan pembayaran pokok pinjaman pada Hakekatnya merupakan suatu bunga terselubung, maka berdasarkan Azas keadilan hal tersebut tidak dapat dibenarkan karena itu tuntutan tentang pembayaran denda tersebut harus ditolak. Oleh sebab itu pembebanan denda maupun bunga berjalan tidak perlu lagi dibahas dalam pembayaran pelunasan

ALASAN HUKUMNYA :

- 8.1. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI mengenai denda (penalty) tersebut diatas sebenarnya hanya mengikat atau berlaku bagi para pihak yang mengajukan perkara tersebut ke pengadilan (Pasal 21 A.B);

Adapun bunyi Pasal 21 A.B. (Algemene Bepalingen van Wetgeving voor Indonesia ; Stb. 1847:23) yang berbunyi :

"Hakim tidak dapat memberi keputusan yang akan berlaku sebagai peraturan umum"

Selain itu ditegaskan pula dalam Pasal 1917 KUH Perdata bahwa :

"Kekuasaan keputusan hakim hanya berlaku tentang hal-hal yang diputuskan dalam keputusan itu".



- 8.2. Hal ini berbeda dengan peraturan perundang-undangan yang dengan sendirinya memiliki kekuatan hukum mengikat secara umum sejak saat diundangkan. Jadi keputusan hakim tidak berlaku sebagai peraturan umum. Oleh karena itu, apabila ada kasus lain mengenai bunga/denda tidak selalu harus mengikuti Putusan Mahkamah Agung RI tersebut.
- 8.3. Bahwa system hukum yang dianut di Indonesia adalah sistem Eropa Kontinental (Civil Law System). Dalam sistem Hukum Eropa Kontinental tidak menganut Asas Preseden atau The Binding Force of Preceden. Asas Preseden ini dianut oleh sistem peradilan Anglo-Saxon (Common Law System);
- 8.4. Bahwa menurut pendapat Prof. Dr. Satjipto Rahardjo dalam buku "Ilmu Hukum", halaman 113, menyatakan :
- "Preseden ini merupakan satu lembaga yang lebih dikenal dalam sistem hukum Anglo-Saxon atau common law system. Sejumlah besar jus non scriptum yang membentuk sistem common law itu hampir seluruhnya terdiri dari hasil-hasil keputusan pengadilan. Hasil-hasil ini dihimpun ke dalam sejumlah sangat besar law reports yang sudah dimulai sejak akhir abad ketigabelas..."
- 8.5. Bahwa berdasarkan sistem Eropa Kontinental sebagaimana dianut dalam system peradilan di Indonesia, kedudukan Yurisprudensi Mahkamah Agung (MA) tidak wajib diikuti oleh pengadilan-pengadilan negeri atau tinggi di Indonesia, dan oleh karena itu kerap dalam prakteknya Yurisprudensi MA hanya dipergunakan sebagai perbandingan saja karena sifatnya tidak mengikat Hakim dalam memutus suatu perkara;
- 8.6. Bahwa berdasarkan pendapat Ahmad Kamil dan M. Fauzan dalam bukunya yang berjudul "Kaidah-Kaidah Hukum Yurisprudensi" sebagaimana dikutip oleh Ali Salmande, S.H. dalam artikelnya yang berjudul "Perbedaan Sifat Mengikat Antara Preseden Dengan Yurisprudensi" yang dimuat dalam HukumOnline.com menyatakan:
- "dalam sistem common law mengakui bahwa putusan pengadilan adalah hukum. Dan hakim disebut sebagai pencipta hukum (judge made law). Jika terdapat pertentangan antara undang-undang dengan yurisprudensi, maka yurisprudensi yang dimenangkan. Sementara, sistem civil law (dalam buku ini disebutkan Statute Law System)



bercirikan hakim hanya menerapkan isi rumusan hukum tertulis Hakim hanya sebagai cerobong undang-undang. Jika terjadi pertentangan antara undang-undang dengan yurisprudensi, maka yang dimenangkan adalah undang-undang.

(Sumber: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl1679/yurisprudensi/>)

Bahwa dengan demikian, cukup beralasan jika dalil Penggugat yang mendasarkan pada Putusan Mahkamah Agung RI dikesampingkan.

9. Bahwa harus ditolak dalil gugatan Penggugat pada angka 9 dalam gugatannya yang menyatakan :

"Bahwa menurut undang-undang No. 16 Tahun 1985 memberikan kemungkinan bagi Kreditur dan Debitur (Penggugat dan Tergugat I) untuk melakukan penjualan dibawah tangan sehingga akan diperoleh harga tertinggi yang lebih menguntungkan bagi Kreditur selanjutnya Debitur akan langsung melunasi hutangnya kepada Tergugat"

ALASAN HUKUMNYA :

9.1. Bahwa Penggugat mengutip Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dengan tidak menyeluruh, adapun selengkapnya Tergugat I mengutip isi Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang dimaksudkan Penggugat :

"Pada dasarnya eksekusi hipotik atau fidusia harus melalui pelelangan umum. Karena eksekusi hipotik atau fidusia yang dilakukan dengan penjualan secara lelang biasanya tidak dapat menghasilkan harga tinggi, maka atas kesepakatan pemberi dan pemegang hipotik atau fidusia, eksekusi hipotik atau fidusia yang bersangkutan dapat dilaksanakan di bawah tangan."

Undang-Undang tersebut tidak mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan, adapun Undang-Undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan adalah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tersebut harus ditolak;

9.2. Bahwa lagi pula, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata "kemungkinan" adalah sesuatu yang mungkin terjadi, sehingga "kemungkinan" sebagaimana didalilkan oleh Penggugat mencerminkan ketidakpastian dan tidak ada jaminan bahwa harga jual dengan cara menjual sendiri lebih tinggi dari harga lelang. Dalil ini



sangat spekulatif;

9.3. Bahwa berdasarkan argumentasi sebagaimana diuraikan Tergugat I di atas, maka sudah seharusnya dalil Penggugat untuk melakukan penjualan di bawah tangan untuk memperoleh harga yang lebih menguntungkan haruslah ditolak karena tidak rasional dan sangat spekulatif;

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 10, angka 11 dan angka 12 yang pada pokoknya Penggugat meminta menunda pelunasan (diberi tenggang waktu untuk pelunasan), menjual sendiri asset yang sudah menjadi jaminan kredit atau hutangnya kepada Tergugat I serta hutangnya diperhitungkan hanya hutang pokoknya saja;

ALASAN HUKUMNYA :

10.1. Bahwa Tergugat I sebagaimana telah diakui dengan tegas oleh Penggugat dalam dalil gugatan angka 4 sudah pernah memberikan keringanan pembayaran yang dengan formulasi pelunasan yang sudah disepakati bersama sebagaimana telah dituangkan dalam Perubahan Perjanjian Kredit No. 251 Tanggal 20 Mei 2020 dan yang secara tegas dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1 huruf a Perubahan Perjanjian Kredit No. 251 Tanggal 20 Mei 2020 yang menyatakan bahwa Tujuan Pemberian Fasilitas Kredit Angsuran (KA) II dan Kredit Angsuran (KA) III adalah untuk Restrukturisasi, sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat melalui surat Permohonan tertanggal 11-05-2020;

10.2. Bahwa terkait dengan dalil gugatan Penggugat terkait dengan keinginan untuk menjual sendiri asset yang sudah menjadi jaminan hutangnya kepada Tergugat I, Tergugat I sudah memberikan bantahan secara terang benderang dalam dalil bantahan Tergugat I angka 7 dan 9 di atas;

10.3. Bahwa terkait dengan dalil gugatan Penggugat yang meminta hutangnya diperhitungkan hanya hutang pokoknya saja, sudah dengan Tergugat tanggap dan bantah dengan tegas, terang dan jelas dalam dalil bantahan Tergugat I angka 8 di atas dan Tergugat I tidak akan mengulangnya lagi;

11. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat angka 13 yang menyatakan :



"Bahwa demi Azas Keadilan, Azas Kepastian dan Azas Kemanfaatan dan menghindaRI adanya tuntutan hukum dikemudian haRI maka Tergugat II.....dst. Sampai perkara ini mendapatkan Putusan yang berkekuatan hukum (in kracht van gewijsde);

ALASAN HUKUMNYA :

11.1. Bahwa Tergugat I sebagai Kreditur dilindungi oleh hukum untuk melakukan peralihan hak terhadap tanah yang didalamnya diletakkan Hak Tanggungan melalui mekanisme pelelangan umum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sudah Tergugat I jelaskan dalam dalil bantahan Tergugat I angka 6 di atas;

11.2. Bahwa SHM No. 2892 dan SHM No. 1129, yang telah dijaminan oleh Penggugat kepada Tergugat I bukanlah objek sengketa dalam perkara aquo, maka dengan demikian ketentuan Pasal 45 huruf (e) PP No. 24 Tahun 1997 tidak relevan diberlakukan terhadap SHM No. 2892 dan SHM No. 1129;

11.3. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana diuraikan di atas justru menunjukan dengan jelas dan terang bahwa sesungguhnya Penggugat adalah Penggugat yang tidak beritikad baik, karena sangat mungkin gugatan ini sebagai siasat untuk menunda pelaksanaan eksekusi atas objek jaminan hutang (kredit) Penggugat kepada Tergugat I, yang didalamnya sudah diletakkan Sertipikat Hak Tanggungan;

12. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat pada angka 14 yang meminta agar diletakkan Sita Jaminan terhadap Objek Jaminan Hutang Penggugat kepada Tergugat I;

ALASAN HUKUMNYA :

12.1. Bahwa menurut hukum terhadap tanah dan bangunan yang telah dijaminan dan telah dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan dan hal ini sesuai dengan pendapat Prof. DR. Sutan Remy Sjaideini, S.H. dalam bukunya Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan) (hal. 40-41), memberikan pendapat :

"bahwa seharusnya menurut hukum terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi) Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada



umumnya dan khususnya hak tanggungan itu sendiri. Tujuan dari hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap hak tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang hak tanggungan.”

12.2. Bahwa menurut salah satu pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985, terhadap barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat dikenakan sita jaminan. Adapun bunyi pertimbangan hukum Mahkamah Agung dimaksud adalah sebagai berikut :

”Bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara) tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik sehingga tidak dapat dikenakan sita jaminan”;

12.3. Bahwa berdasarkan alasan hukum di atas, maka terhadap asset milik Penggugat berupa SHM No. 2892 dan SHM No. 1129 yang sudah dijaminan oleh Penggugat atas hutangnya kepada Tergugat I dan didalamnya sudah diletakkan Hak Tanggungan tidak dapat dikenakan sita jaminan;

11.4. Bahwa berdasarkan dalil bantahan sebagaimana diuraikan di atas maka dalil Penggugat yang meminta sita jaminan atas SHM No. 2892 dan SHM No. 1129 haruslah dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Tergugat I selanjutnya mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkke verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan di dalam



masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis Hakim yang memeriksa aquo.

Menimbang, bahwa atas bantahan Pembanding semula Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan Nomor 504/Pdt.G/2020/PN.Bdg tanggal 29 April 2021 yang amarnya sebagai berikut:

Mengadili

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 894.000,- (Delapan Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 63/Pdt.B/2021/PN Bdg pada tanggal 10 Mei 2021, yang dibuat oleh DR.H.ASEP DEDI SUWASTA,SH.,MH. Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 504/Pdt.G/2020/PN.Bdg tanggal 29 April 2021 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Mei 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 Mei 2021 dengan cara seksama;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Surat Tanggapan/Pendapat Hukum Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kls IA Khusus No. 504/Pdt.G/2020/ PN.BDG tanggal 29 April 2021, tertanggal 22 Juni 2021, surat tanggapan tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 05 Agustus 2021 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 22 Juli 2021 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut;

1. Bahwa Pembanding/semula Penggugat telah menyatakan Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kls IA Khusus No. 504/PDT.G/2020/PN.BDG tanggal 29 April 2021, akan tetapi Pembanding/semula Penggugat tidak menyampaikan Memori Bandingnya;



2. Bahwa dalam Memori Banding seharusnya dapat diuraikan tentang apa yang menjadi keberatan dari Pembanding/semula Penggugat terhadap Pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kls IA 504/PDT.G/2020/PN.BDG tanggal 29 April 2021 yang menurut Pembanding/semula Penggugat dianggap tidak benar atau bertentangan dengan hukum. Hal ini sejalan dengan pendapat **M. Yahya Harahap** dalam buku *Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding* (hal. 72), yang pada pokoknya berpendapat "memori banding adalah risalah mengenai penjelasan keberatan (*memorie van grieven*) atau *memory of objection* terhadap pertimbangan dan kesimpulan putusan Pengadilan Negeri berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum yang sebenarnya;

3. Bahwa dengan tidak dibuatnya dan diajukanya Memori Banding dari Pembanding/semula Penggugat, membuktikan bahwa Pembanding/semula Penggugat setuju dan sependapat baik dengan pertimbangan hukum maupun amar Putusan dari Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kls IA Khusus No. 504/PDT.G/2020/PN.BDG tanggal 29 April 2021;

4. Bahwa oleh karena itu dengan tidak dibuat dan diajukanya Memori Banding oleh Pembanding/semula Penggugat membuktikan bahwa pengajuan Banding oleh Pembanding semula Penggugat hanyalah sekedar untuk mengulur-ulur waktu untuk melakukan pembayaran hutang-hutangnya kepada Terbanding I/semula Tergugat I;

5. Bahwa sudah tepat pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya pada halaman 33 sampai dengan halaman 36 yang mempertimbangkan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa terhadap gugatan *a quo*, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi, yaitu :

1. Gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, tidak jelas, tidak terang, dan kabur dengan alasan :

- Dalam posisinya Penggugat tidak menjelaskan adanya sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga tidak dapat dikualifikasi sebagai gugatan tapi hanya bentuk permohonan agar Penggugat diberi hak untuk melakukan penjualan secara bersama-



sama dengan Tegugat atas asset milik Penggugat untuk melunasi sisa hutangnya.

- Bahwa posita tidak berkorelasi dengan petitum bahkan kontradiksi antara posita 1, 2 dengan posita 5, Penggugat juga tidak menjelaskan apa dasar hukum dan ketentuan mana yang dilanggar oleh Tergugat I.

- Bahwa Penggugat telah keliru dalam menentukan objek perkara a quo yang seharusnya adalah Akta Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 27 Maret 2013 yang telah diubah dan terakhir berdasarkan perubahan perjanjian kredit tanggal 18 Maret 2020, namun Penggugat menyatakan objek perkara adalah jaminan kredit berupa SHM Nomor 2892 dan SHM Nomor 1129.

"Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan yang dimuat dalam Repliknya tanggal 25 Februari 2021 yang pada pokoknya menolak dalil-dalil Eksepsi dari Tergugat I tersebut;"

"Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan a quo dan tanggapan Penggugat atas Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dapat atau tidaknya Eksepsi Tergugat I tersebut dikabulkan;"

"Menimbang, bahwa Penggugat dalam positanya telah menguraikan karena pandemi covid 19 telah mengajukan permohonan restrukturisasi pembayaran kredit, yang kemudian disetujui dengan perubahan perjanjian kredit Nomor 251, akan tetapi situasi ekonomi masih memburuk, Penggugat tidak bisa membayar baik bunga maupun angsuran, sehingga Penggugat minta diberi tenggang waktu untuk pelunasan dan menjual sendiri maupun bersama-sama menjual asset yang ada dan pelunasan hanya diperhitungkan pokoknya saja."

"Menimbang, bahwa dalam Posita gugatan a quo ternyata tidak diuraikan sengketa apa atau permasalahan apa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat hanya menguraikan tentang permasalahan keadaan usahanya yang menyebabkan tidak bisa membayar angsurannya kepada Tergugat I dan Tergugat I sudah menyetujuinya sehingga dibuatlah perubahan Perjanjian Kredit Nomor 251 namun tetap tidak melaksanakan kewajibannya;"



"Menimbang, bahwa selain itu Penggugat dalam petitumnya menuntut untuk tidak menjadwalkan lelang, menetapkan hutang Penggugat sebesar Rp. 5.450.000.000,-, sementara dalam positanya tidak ada menguraikan tentang adanya sengketa mengenai jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I dan juga tidak ada menyinggung mengenai masalah lelang atas objek jaminan kredit Penggugat dengan Tergugat I;

"Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak menguraikan mengenai sengketa apa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan antara posita dengan petitum tidak ada korelasinya, maka gugatan Penggugat a quo haruslah dinyatakan kabur dan tidak jelas, sehingga Eksepsi Tergugat I tersebut adalah beralasan untuk dikabulkan;

"Menimbang, bahwa karena gugatan a quo dinyatakan kabur dan tidak jelas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;"

Bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut, sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum serta tepat dalam menilai bukti-bukti baik yang diajukan oleh Terbanding I/semula Tergugat I maupun yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat berdasarkan hukum pembuktian, oleh karenanya wajar dan patut untuk dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dengan alasan hukum sebagai berikut :

5.1. Bahwa menurut pendapat **Prof. Dr. H.Zainal Asikin,S.H.,SU** di dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Di Indonesia", Prenamedia, Jakarta, 2015, hlm 19, yang dimaksud dengan gugatan adalah suatu tuntutan seseorang atau beberapa orang selaku penggugat yang berkaitan dengan permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat.;

5.2. Bahwa menurut pendapat **Dr. H. Mohammad Saleh S.H.,M.H** dan **Dr. Lilik Mulyadi, S.H.,M.H.** di dalam bukunya yang berjudul "Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Indonesia: Perspektif, Teoritis, Praktik dan Permasalahannya". P.T. Alumni, Bandung, 2012, hlm 37, mengemukakan bahwa "Apabila berdasarkan Bab I Pasal 1 angka 2 Rancangan Undang-Undang (RUU Hukum Acara Perdata



selaku Future Law (Ius Constituendum) kemudian hari merumuskan gugatan sebagai tuntutan hak yang mengandung sengketa dan diajukan ke pengadilan untuk mendapat putusan.”

5.3. Bahwa dengan demikian dapat didefinisikan bahwa Gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat melalui pengadilan. Gugatan dalam hukum acara perdata umumnya terdapat 2 (dua) pihak atau lebih, yaitu antara pihak Penggugat dan Tergugat, dan gugatan terjadi karena pihak Tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang merugikan pihak Penggugat;

5.4. Bahwa menurut pendapat **Sarwono, S.H.,M.Hum**, dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata : Teori dan Praktik”, Sinar Grafika. Jakrta. 2014, hlm 54, yang dimaksud dengan Posita atau Fundamentum Petendi adalah dalil-dalil yang digunakan dalam surat permohonan gugatan yang merupakan dasar atau alasan-alasan dari adanya suatu tuntutan dari pihak penggugat. Dalam surat permohonan gugatan positanya harus secara jelas menyebutkan Objek Perkara, Fakta Hukum, Kualifikasi Perbuatan Tergugat, Uraian Kerugian, Bunga dan Denda, Petitum;

5.5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi aspek-aspek gugatan baik dari surat gugatannya, unsur aspek objek gugatan serta aspek Posita atau Fundamentum Petendi sehingga gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), oleh karena itu sudah sepatutnya agar Putusan Hakim tingkat Pertama tersebut agar dikuatkan oleh Hakim Tingkat Banding;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tanggapan/pendapat hukum di atas, maka Terbanding I/semula Tergugat I selanjutnya mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Pemohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kls IA Khusus No. 504/PDT.G/2020/ PN.BDG tanggal 29 April 2021;
3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara;



Demikian Terbanding I/semula Tergugat I sampaikan dan atas perhatian serta bantuan Yth. Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, Terbanding I/ semula Tergugat I ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 504/Pdt.G/2020/PN.Bdg yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan bahwa pada tanggal 07 Juni 2021 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, disampaikan melalui Kelurahan Tamansari Bandung, pada tanggal 20 Mei 2021 kepada Terbanding II semula Tergugat II dan pada tanggal 31 Mei 2021 kepada Terbanding I semula Tergugat I telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang dimintakan banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini dengan cara seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara, berita acara sidang, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 504/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 29 April 2021, dan Pendapat Hukum dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung tersebut dalam amar putusannya menyatakan mengabulkan Eksepsi Tergugat I, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding, sedangkan Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan pendapat Hukum terhadap putusan perkara aquo, yang pada pokoknya, Terbanding I semula Tergugat I sependapat dengan



pertimbangan dan amar putusan perkara Nomor 504/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 29 April 2021 tersebut;

Menimbang, bahwa pada pokoknya, Majelis Pengadilan Tinggi Bandung sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, yang dalam pertimbangan mengenai eksepsi Terbanding I semula Tergugat I menyimpulkan bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tidak menguraikan mengenai sengketa apa yang terjadi antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I, dan antara posita dan petitum tidak ada korelasinya, maka gugatan Pembanding semula Penggugat aquo, haruslah dinyatakan kabur dan tidak jelas, sehingga eksepsi Terbanding I semula Tergugat I tersebut adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung tersebut, dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum selanjutnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung menyatakan bahwa, karena gugatan aquo dinyatakan kabur dan tidak jelas, maka gugatan Pembanding semula Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa pada pokoknya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sependapat dengan pendapat dan pernyataan diatas, oleh karena itu, pendapat dan pernyataan tersebut diambil alih dan dijadikan pendapat sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara ditingkat banding, namun demikian sesuai format putusan Pengadilan, seharusnya pendapat dan pernyataan tersebut disebutkan dalam kaitan pembahasan pokok perkara, sehingga dalam hal ini, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung tersebut perlu dilengkapi dan menjadi : bahwa karena gugatan aquo dinyatakan kabur dan tidak jelas, maka Dalam Pokok Perkara, gugatan Pembanding semula Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dengan tambahan pertimbangan diatas, maka amar putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 504/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 29 April 2021, perlu diperbaiki sebagaimana tersebut dibawah ini;



Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat 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, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, *Herzien Inlandsch Reglement (HIR) Staatsblad* Nomor 44 Tahun 1941, serta peraturan perundangan lainnya yang berkaitan ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 504/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 29 April 2021, sepanjang mengenai Format Putusan, sehingga amar lengkapnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Terbanding I semula Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa tanggal 28 September 2021, oleh kami: Hidayatul Manan, S.H., M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Ketua Majelis, Dehel K. Sandan, S.H., M.H., dan Sri Andini, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 483/PDT/2021/PT BDG tanggal 14 September 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding, dan putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, Hendayani, S.H, Panitera



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

Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Dehel K. Sandan, S.H., M.H.

Hidayatul Manan, S.H., M.H.

Ttd

Sri Andirini, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd

Hendayani, S.H.

Perincian biaya perkara :

- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi putusan	Rp.	10.000,00
- Biaya proses lainnya	Rp.	130.000,00 +
Jumlah	Rp.	150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)