



**PUTUSAN**

NOMOR : 498/Pdt.G/ecourt/2020/PN.Bdg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;

Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut terhadap perkara perdata gugatan antara :

**Mulyana Kintajaya**, bertempat tinggal di Batununggal Permai II No.10 Rt.004/rw.005, Kel. Mengger, Bandung Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arthur Yudi Wardana, S.H. Mh, Advokat yang berkantor di Sadang No 27 A Kopo Sayati Bandung Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Penggugat**

Lawan:

1. **PT Bank Dbs Indonesia Tbk**, tempat kedudukan Jalan Ir H Juanda No.7, Kel. Tamansari, Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat, sebagai **Tergugat**
2. **PT Balai Lelang Star**, tempat kedudukan Gedung Tac Tic Tac Jalan Wastukencana No.31, Kel. Babakan Ciamis, Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I**
3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (kpknl)**, tempat kedudukan Jalan Asia Afrika No.114, Kel. Cikawao, Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah mendengar keterangan dari kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA;**

Putusan Nomor 498/Pdt.G/ecourt/2020/PN. Bdg.Halaman **1**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal, 18 November 2020 sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada tanggal, 19 November 2020 dibawah Nomor Register : 498/Pd.G/ecourt/2020, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## DALAM PROVISI :

Bahwa PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membatalkan pelaksanaan Lelang Agunan Kredit berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) hak milik Nomor 728/Kelurahan Batununggal dan hak milik Nomor 729/Kelurahan Batununggal atasnama MULYANA KINTAJAYA (PENGGUGAT) atau setidaknya menunda pelaksanaan lelang dimaksud selama proses pemeriksaan perkara ini masih berlangsung ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Debitur yang telah menerima fasilitas kredit dari TERGUGAT (Sebelumnya Debitur Bank ANZ setelah adanya akuisisi menjadi Debitur Bank DBS/Tergugat) sebagaimana Perjanjian Kredit No. 3 tanggal 03 Februari 2017 yangt dibuat dihadapan Johanes Surjanto Sarjana Hukum Notaris di Bandung, dan berdasarkan Surat Persetujuan Pengajuan ANZ Home Loan Nomor : 0089/ANZI/CAD//2017 tertanggal 31 Januari 2017 2018 ;
2. Bahwa adapun mengenai rincian atau informasi fasilitas kredit yang telah diterima oleh PENGGUGAT berdasarkan Surat Persetujuan Pengajuan ANZ Home Loan Nomor : 0089/ANZI/ CAD//2017 tertanggal 31 Januari 2017 2018 adalah sebagai berikut :

Jenis Kredit	: ANZ Home Loan
Plafond Kredit	: Rp. 10.322.000.000.00
Jangka Waktu Kredit	: 120 Bulan
Suku Bunga	: 8.50% fixed 36 Bulan
Angsuran per Bulan	: Rp. 127.978.028.00
Jaminan Kredit	: 1 (Satu) Unit Tanah dan Bangunan yang terletak di

Putusan Nomor 498/Pdt.G/ecourt/2020/PN. Bdg.Halaman 2



Komplek Batununggal Indah, Jalan Batununggal I No. 8  
dan 10 Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung  
Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat ;

3. Bahwa adapun mengenai fasilitas kredit yang telah diterima oleh PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 3 tanggal 03 Februari 2017 adalah sebesar Rp.10.322.000.000,- (Sepuluh Milyar Tiga Ratus Dua Puluh Dua Juta Rupiah), dengan jangka waktu selama 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak penandatanganan akta perjanjian sampai dengan tanggal 03 Februari 2027 dengan bunga sebesar 8,50% (delapan koma limapuluh persen) fixed untuk 36 (Tigapuluhenam) bulan pertama ;
4. Bahwa untuk menjamin pembayaran fasilitas kredit yang telah diterima dari TERGUGAT, berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 3 tanggal 03 Februari 2017 PENGGUGAT telah memberikan jaminan berupa :
  - 4.1 Sebidang tanah hak milik Nomor 728/Kelurahan Batununggal, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal, seluas 300 M<sup>2</sup> (Tigaratus meter persegi) diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-05-1995 (Enambelas Mei Tahun seribu Sembilan ratus Sembilan puluh lima) nomor 4742/1995, berikut dengan bangunan dan hasil karya yang telah ada dan akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Blok Waas sekarang Jalan Batununggal Indah I Nomor 8, kepunyaan Mulyana Kintajaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 08/20017 tanggal 03 Februari 2017 ;
  - 4.2 Sebidang tanah hak milik Nomor 729/Kelurahan Batununggal, terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal, seluas 300 M<sup>2</sup> (Tigaratus meter persegi) diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 16-05-1995 (Enambelas Mei Tahun seribu Sembilan ratus Sembilan puluh lima) nomor 4743/1995, berikut dengan bangunan dan hasil karya yang telah ada dan akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Blok Waas sekarang Jalan Batununggal Indah I Nomor 10, kepunyaan Mulyana Kintajaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 09/20017 tanggal 03 Februari 2017 ;



Keduanya dibebani dengan hak tanggungan oleh karena satu dan lain pemberian hak tanggungan yang pertama dilakukan dengan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan yang ditandatangani setelah ditandatanganinya Perjanjian kredit dengan memakai janji-janji dan ketentuan-ketentuan yang sesuai serta diperkenankan menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;

5. Bahwa atas fasilitas kredit yang telah diterima oleh PENGGUGAT dari TERGUGAT tentunya berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 juncto Pasal 15 dan Pasal 29 ayat (2) dan (4) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai berikut :

- **Ayat (1) intinya mengatur bahwa dalam pemberian kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau ;**
- **Ayat (2) intinya mengatur bahwa bank wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia ;**
- **Pasal 29 (2) intinya mengatur pihak bank wajib memiliki dan menerapkan prosedural pemberian kredit dengan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur lebih lanjut dalam peraturan- peraturan Bank Indonesia ;**
- **Pasal 29 (4), intinya mengatur demi kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank ;**

6. Bahwa atas adanya Perjanjian Kredit yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tentunya berlaku ketentuan Pasal 1320 *juncto* Pasal 1329 KUH Perdata mensyaratkan bahwa perjanjian itu harus dibuat oleh orang yang cakap dalam melakukan tindakan hukum. Sementara terkait dengan badan hukum, KUH Perdata mengaturnya secara khusus dalam Bab IX Buku III, mulai Pasal 1653 sampai dengan Pasal 1665 KUH Perdata. Pasal 1654 KUH Perdata menyatakan bahwa badan hukum yang diakui sah dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum perdata sehingga ketentuan ini dipandang sebagai dasar hukum yang menyatakan bahwa badan hukum sebagai subyek hukum. Menurut Prof. Subekti, semua pemberian kredit pada hakekatnya merupakan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 s/d 1769 KUH Perdata. Perjanjian pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu



memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (Pasal 1754 KUH Perdata). Dalam hal ini, Prof. Subekti melihat kredit sebagai suatu hal yang umum. Sementara, perjanjian kredit yang diberikan oleh bank memiliki karakteristik yang khusus, terutama berkaitan dengan konsep utang. Pada perjanjian kredit dalam bentuk Rekening Koran, utang yang timbul sebagai akibat perjanjian tersebut bukanlah nilai pagu kredit yang diberikan oleh bank, melainkan jumlah yang benar-benar dipakai oleh debitur. Menurut yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam hal peminjaman uang, utang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Sedangkan menurut Mariam Darus Badruzaman menggolongkan perjanjian kredit bank sebagai perjanjian bernama. Dengan demikian, perjanjian kredit digolongkan dalam perjanjian pinjam-meminjam atau perjanjian peminjaman yang terbagi dalam perjanjian pinjam-meminjam secara pinjam pakai yang obyek hukumnya berupa benda yang tidak dapat diganti (*bruikleen*) dan yang obyek hukumnya merupakan benda yang dapat dihabiskan dalam pemakaian dan dapat diganti dengan benda yang sejenis (*verbruikleen*). Lain Halnya menurut Sumardi Mangunkusumo melihat bahwa obyek hukum dalam perjanjian kredit adalah uang yang digolongkan sebagai benda yang dapat digunakan sampai habis. Jadi, perjanjian kredit termasuk perjanjian peminjaman benda yang dapat habis/diganti (*verbruikleen*). Perjanjian peminjaman merupakan perjanjian yang riil (nyata) yang berarti bahwa perikatan baru dianggap terjadi apabila obyek hukumnya (uang) dengan nyata telah diserahkan. Sementara, perjanjian pemberian kredit merupakan perjanjian konsensual (*consensuele overeenkomst*) yang berarti perikatannya sudah terjadi walaupun uang belum diserahkan. Dalam hal ini, perjanjian pemberian kredit atau membuka kredit hanya merupakan kesanggupan saja dan dapat digolongkan sebagai perjanjian bersyarat dengan syarat tangguh atau penundaan (*opschortende voorwaarde*) sampai nantinya debitur mengambil atau menerima uangnya. Walaupun umumnya perjanjian kredit dianggap sebagai perjanjian bernama dan dikuasai oleh ketentuan-ketentuan khusus dalam Bab XIII Buku III KUH Perdata, namun beberapa sarjana juga menganggap perjanjian kredit sebagai perjanjian tidak bernama karena memiliki karakteristik yang tidak sama dengan yang diatur oleh ketentuan-ketentuan Bab XIII tersebut. Dalam hal ini, perjanjian kredit digolongkan sebagai *perjanjian riil*.



Dikatakan riil karena perjanjian kredit diikuti baru terjadi setelah dilakukan penyerahan uang, sedangkan dalam prakteknya penyerahan uang belum tentu dilakukan pada saat penandatanganan perjanjian kredit. Sutan Remi Sjahdeini sendiri menggolongkan perjanjian kredit sebagai perjanjian bernama (khusus) namun bukan termasuk perjanjian pinjam-meminjam seperti yang diatur oleh KUH Perdata. Beliau mengemukakan 3 alasan mengapa perjanjian kredit bank bukan perjanjian pinjam-meminjam yang diatur oleh KUH Perdata. Pertama, perjanjian pinjam-meminjam (Pasal 1754 KUH Perdata) termasuk perjanjian riil karena sudah terjadi penyerahan uang. Sebaliknya, perjanjian kredit bank merupakan perjanjian konsensuil karena perjanjian tersebut baru merupakan perjanjian pendahuluan dan belum terjadi penyerahan uang. Kedua, pada perjanjian kredit debitur tidak leluasa dalam menggunakan uang yang dipinjamkannya karena harus sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian kredit. Sebaliknya, dalam perjanjian pinjam-meminjam, debitur dianggap sebagai pemilik uang sehingga berkuasa penuh untuk menggunakan uang tersebut. Ketiga, perjanjian kredit disertai dengan syarat-syarat penggunaan, yaitu dengan menggunakan cek atau melalui pemindahbukuan. Bank selalu memberikan kredit dalam bentuk rekening koran yang penarikan atau penggunaannya selalu berada di bawah pengawasan bank. Ketiga karakteristik inilah yang membedakan perjanjian kredit bank dari perjanjian pinjam-meminjam menurut KUH Perdata. Dalam perjanjian kredit, kreditur tidak boleh meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian (Pasal 1759 KUH Perdata). Sebaliknya, debitur yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan (Pasal 1763 KUH Perdata). Dalam hal ini, debitur diberi kekuasaan untuk menghabiskan uang yang dipinjamkan sehingga berdasarkan debitur diwajibkan untuk mengembalikannya ;

7. Bahwa oleh karena adanya pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan fasilitas kredit yang diterima oleh PENGUGAT dari TERGUGAT maka dengan demikian tentunya berlaku ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menurut Pasal 1 UUHT "*Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-*



*Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”*

Jadi Hak Tanggungan adalah merupakan Perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Menurut **Frieda Husni Hasbullah** dalam bukunya *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan* (hal.6), sifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya.

Sifat *accessoir* hak tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) yang berbunyi :  
*“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”*. Pada dasarnya, perjanjian utang piutang tidak wajib diikuti dengan adanya perjanjian jaminan.

Sesuai Pasal 1320 [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) (“KUH Perdata”), agar terjadi perjanjian yang sah, hanya perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu pokok persoalan tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal/tidak terlarang.
8. Bahwa setelah PENGUGAT menguraikan beberapa ketentuan yang berkaitan dengan adanya pemberian fasilitas kredit oleh TERGUGAT berdasarkan Perjanjian kredit No. 3 tanggal 03 Februari 2017, ada beberapa hal yang menarik bagi PENGUGAT yang harus dibahas dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan ini, beberapa hal yang menarik tersebut antara lain sebagai berikut :
- 8.1 Bahwa dalam Pasal 7 mengenai PEMBAYARAN KEMBALI pada angka 4 disebutkan *“Apabila kualitas kredit DEBITUR mengalami penurunan dan digolongkan menjadi Dalam Perhatian Khusus sebagaimana diatur dalam Peraturan bank Indonesia, maka selama kualitas DEBITUR tidak dalam kondisi lancar, BANK akan membebankan bunga tambahan yang besarnya sesuai dengan ketentuan BANK dan pembebanan Bunga tambahan tersebut akan*



diberitahukan BANK kepada DEBITUR” . atas adanya klausul tersebut menurut hemat PENGGUGAT telah terjadi pelanggaran oleh TERGUGAT terhadap ketentuan Perbankan di Indonesia khususnya mengenai penyelamatan kredit apabila terjadi penurunan kualitas kredit debitur, hal ini sebagaimana telah diatur dalam ketentuan PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR 14/ 15 /PBI/2012 TENTANG PENILAIAN KUALITAS ASET BANK UMUM yang pada saat ini ketentuan tersebut telah digantikan dengan PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 40/POJK.03/2019 TENTANG PENILAIAN KUALITAS ASET BANK UMUM,

8.2 Bahwa adanya Pasal 11 PENGAKHIRAN SEBELUM WAKTUNYA merupakan syarat batal sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata akan tetapi pada akhir Pasal 11 ini tercantum sebuah klausul “Para pihak menyetujui untuk mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata”. Yang dimaksud dengan syarat batal menurut ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata menyatakan suatu *kondisi* batalnya suatu kontrak, jika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Syarat batal pada pasal ini hanya khusus mengatur ketika terjadi wanprestasi, tidak yang lain. Prinsipnya, Pasal 1266 KUHPerdata ini ingin memberikan suatu kewajiban (mau tidak mau) bahwa bagaimanapun para pihak mengatur suatu perjanjian timbal-balik (*das Sein*), namun apabila berkaitan dengan batalnya perjanjian sebagai akibat wanprestasi, perjanjian tersebut harus tunduk pada ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata (*das Sollen*).

Kewajiban yang tidak dapat ditawar-tawar tersebut terlihat dari penggunaan kata “**dianggap selalu**”. Artinya, ada atau tidaknya klausula mengenai batalnya perjanjian sebagai akibat wanprestasi, maka ketentuan yang berlaku adalah ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata tersebut. Menurut [Kamus Besar Bahasa Indonesia](#), kata “selalu” memiliki pengertian “senantiasa”, “selalu”, “selamanya”, “tidak pernah tidak” yang dapat disinonimkan dengan kata “wajib” yang memiliki makna “harus dilakukan”, “tidak boleh tidak dilaksanakan”. Kata “selalu” ini pun kemudian ditegaskan lagi dengan kata “dianggap”, artinya tanpa harus melihat teks dan konteksnya, ketentuan tersebut merupakan kewajiban (*mandatory*).

Konstruksi Pasal 1266 KUHPerdata secara tegas menyatakan bahwa ketentuan tersebut merupakan suatu ketentuan umum yang berlaku untuk



perjanjian-perjanjian yang sifatnya timbal-balik. Artinya, syarat batal tidak boleh ditentukan lain oleh para pihak. Apabila ditentukan lain oleh para pihak, misalnya dengan mengesampingkan ketentuan pasal tersebut, maka klausula demikian **harus dianggap** tidak ada (karena Pasal 1266 KUHPerdara *harus dianggap selalu ada*). Kalimat ke-2 pada pasal tersebut kemudian memberikan ketentuan lanjutan. Frase “**dalam hal demikian**” merujuk pada frase kalimat sebelumnya, yaitu “*andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi)*”. Jadi, bila terjadi wanprestasi, pembatalan perjanjian harus dimintakan kepada hakim. Di sini, ketentuan pasal tersebut juga ditekankan kata “*harus*”, bukan dengan kata “*dapat*”, sehingga permohonan batal kepada hakim tersebut tetap merupakan suatu **keharusan (kewajiban)**. Menurut Prof. Subekti dalam bukunya *Hukum Perjanjian* mengatakan bahwa Pasal 1266 KUHPerdara, wanprestasi bukanlah suatu **syarat yang membatalkan perjanjian**, melainkan suatu syarat yang **dapat membatalkan perjanjian**. Untuk dapat membatalkan perjanjian tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan **harus** mengajukan permohonan batal kepada hakim.

Jadi, batalnya suatu perjanjian harus berdasarkan putusan hakim. Hanya ‘keyakinan’ hakim-lah yang dapat memutuskan bahwa benar wanprestasi telah terjadi, bukan karena timbulnya wanprestasi itu sendiri (dalam arti menurut anggapan masing-masing pihak sendiri). Lain halnya dengan pendapat Suharnoko dalam bukunya *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus* memiliki pendapat yang sedikit moderat. Pasal 1266 KUHPerdara tidak dapat dikesampingkan dalam semua kasus. Penerapannya harus dilakukan secara hati-hati, harus dilihat kasus per kasus. Pembatalan perjanjian pada prinsipnya bertujuan untuk membawa segala sesuatu *kembali ke keadaan semula, seolah-olah perikatan yang ditimbulkan oleh perjanjian tersebut tidak pernah terjadi*. Bila perjanjian batal, maka para pihak yang telah menerima prestasi atau telah menerima haknya, diwajibkan untuk mengembalikannya. Selain itu, apabila dikaitkan dengan perlindungan terhadap pihak-pihak yang kedudukannya lebih lemah dibandingkan pihak lainnya, pembatalan perjanjian sepihak tanpa melalui proses pengadilan dapat merugikan pihak yang lemah. Pihak yang lebih lemah umumnya hanya bisa menerima segala kondisi yang ditawarkan oleh pihak lawan (perjanjian baku). Kondisi ini tentu tidak sesuai dengan prinsip kepatutan



(Pasal 1339 KUHPerdara) yang merupakan pembatasan terhadap prinsip kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPerdara). Alasan banyak pihak untuk mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara seringkali sebagai tafsiran bahwa Hukum Perjanjian menganut sistem terbuka. Pasal-pasal di dalamnya hanya merupakan pelengkap. Jadi, para pihak boleh mengadakan ketentuan lain, asalkan tidak melanggar prinsip kepatutan, kebiasaan atau undang-undang (Pasal 1339 KUHPerdara).

- 8.3 Bahwa adanya klausul pada Pasal 11 huruf l yang berbunyi "Terjadi peristiwa yang berada diluar kekuasaan dan kemampuan BANK (force majeure) antara lain keadaan krisis atau kesulitan likuiditas sebagai akibat perubahan-perubahan kebijaksanaan pemerintah dibidang moneter". Klausul yang seperti ini menurut hemat PENGGUGAT merupakan klausul yang sangat tidak adil karena bukan suatu hal yang tidak mungkin terhadap suatu peristiwa yang berada diluar kekuasaan dan kemampuan Bank (force majeure) sebagai suatu akibat perubahan kebijaksanaan pemerintah dibidang moneter atau hal lain seperti yang terjadi saat ini yaitu adanya pandemic COVID-19 juga sebenarnya akan menimpa PENGGUGAT sebagai debitur, hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut dalam Pasal 1244 menyatakan :

*"Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. **bila iatak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.**"*

Sehingga dengan demikian dengan adanya klausul pada Pasal 11 huruf l tersebut telah bertentangan dengan prinsip kepatutan yang tentunya akan berpotensi menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT ;

9. Bahwa ternyata sebagaimana telah diuraikan oleh PENGGUGAT dalam dalil gugatannya pada angka 8 (8.1 sampai dengan 8.3) sangat jelas terlihat PERJANJIAN KREDIT yang telah dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berkaitan dengan pemberian fasilitas kredit yaitu Perjanjian Kredit No.3 Tanggal 03 Februari 2017 bukanlah merupakan perjanjian yang sah karena telah tidak memenuhi ketentuan syarat sah nya perjanjian sebagaimana diatur



dalam Pasal 1320 KUH Perdata ayat 4 mengenai Suatu sebab yang halal/tidak terlarang.

10. Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit No. 3 Tanggal 03 Februari 2017 bukan merupakan perjanjian yang sah maka sesuai ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentunya Perjanjian Kredit No. 3 Tanggal 3 Februari 2017 adalah merupakan perjanjian yang telah batal demi hukum sejak dibuatnya perjanjian tersebut dan hal ini menyebabkan juga perjanjian Perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang sebagaimana ketentuan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) Pasal 10 ayat (1) juga dengan sendirinya telah batal / gugur sehingga dengan demikian Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas pemberian hak tanggungan dari PENGGUGAT sebagai pemilik jaminan secara otomatis menjadi tidak berlaku lagi ;
11. Bahwa pada faktanya ternyata TERGUGAT telah mendaftarkan lelang atas Jaminan Fasilitas kredit yang diberikan oleh PENGGUGAT melalui TURUT TERGUGAT I untuk dilaksanakan pelelangannya dimuka umum oleh TURUT TERGUGAT II sebagaimana tercantum dalam surat dari TURUT TERGUGAT I kepada PENGGUGAT dengan nomor : 596A/KLR-SA/V/19, Hal Pemasangan Spanduk/Sticker/Plang, tanggal 13 Mei 2019, juga sebagaimana yang tercantum dalam surat dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT nomor : 638/IX/19/COLL-MORTG, Hal Pemberitahuan Eksekusi, tanggal 26 September 2019, surat nomor : 639/IX/19/COLL- MORTG, Hal Pemberitahuan Eksekusi, tanggal 26 September 2019, dan surat nomor : 55/II/2020/COLL-MORTG, Hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi tanggal 25 Februari 2020, serta terakhir surat nomor : 258/V/19/COLL-MORTG, Hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi tanggal 06 Mei 2020 ;
12. Bahwa yang menjadi perosalan dalam gugatan ini adalah adanya tindakan TERGUGAT yang tetap melanjutkan proses lelang dan telah membuat pengumuman lelang tentunya merupakan lelang yang tidak sah karena tidak memiliki dasar hukum yang kuat sebab Sertipikat Hak Tanggungan telah batal dikarenakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dari awal telah batal demi hukum mengikuti Perjanjian Kredit No. 3 tanggal 03 Februari 2017 yang juga



telah batal demi hukum sejak dibuatnya dan atas perbuatannya tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

13. Bahwa perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dan II terhadap PENGGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata Jo. 1366 KUH Perdata;

a. Pasal 1365 KUH Perdata :

*“ Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ”.*

b. Pasal 1366 KUH Perdata :

*“ Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati hatinya”.*

14. Bahwa sebagaimana berlaku dalam Yurisprudensi sejak Putusan Hoge Raad 1919 Arrest 31 Januari 1919, Mengenai Perbuatan Hukum yang telah diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata dan masih berlaku sampai saat ini, maka Perbuatan Melawan Hukum merupakan perbuatan tidak saja melanggar undang undang Negara, tetapi juga termasuk pada asas kesusilaan, kepatutan, dan perbuatan yang melanggar undang undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain ;

15. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dan II sebagaimana maksud dalil posita di atas dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*Onrecht matige daad*), maka segala surat-surat/akta-akta atau surat apapun yang terbit untuk dan/atau atas nama TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dan II sejauh menyangkut Angunan (Tanah dan Bangunan) sebagaimana tercantum pada posita angka 4 (4.1 dan 4.2) serta surat-surat lain yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan II dan juga dengan PIHAK KETIGA sudah seharusnya dan patut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;

Putusan Nomor 498/Pdt.G/ecourt/2020/PN. Bdg. Halaman 12



16. Bahwa seluruh tindakan hukum yang dilakukan TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT sebagaimana uraian di atas, baik perbuatan penguasaan, penjualan (eksekusi) maupun tindakan administrasi, serta tindakan kelalaian telah menimbulkan kerugian baik secara moril maupun kerugian secara materil bagi diri PENGGUGAT, karena PENGGUGAT telah terhalang untuk memanfaatkan atau melakukan perbuatan hukum atas Agunan tersebut, apabila dinilai dengan uang kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*Sepuluh Miliar Rupiah*) ;
17. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa, patut bila TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT memenuhi secara suka rela terhadap putusan perkara ini ;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah DEBITUR yang baik dan harus dilindungi hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Kredit No 3 Tanggal 03 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Johanes Surjanto Sarjana Hukum Notaris di Bandung beserta turunannya adalah batal demi hukum dan oleh karenanya tidak memiliki kekuatan mengikat ;
4. Menyatakan Lelang yang dilakukan oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II merupakan Lelang yang tidak sah dan batal demi hukum ;
5. Menghukum dan memerintahkan kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I dan II untuk membatalkan pelaksanaan lelang ;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian kepada PENGGUGAT atas perbuatannya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*Sepuluh Miliar Rupiah*) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan perbuatan TURUT TERGUGAT I dan II dalam menyetujui Permohonan Penjualan Agunan dengan cara lelang dari TERGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum ;
8. Menyatakan surat-surat / akta-akta yang terbit akibat dari hubungan hukum apapun antara TERGUGAT, TURUT TERGUGAT maupun dengan pihak ketiga atas Agunan Kredit dalam Perjanjian Kredit No. 3 tanggal 03 Februari 2017 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;
9. Menghukum TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwang som) secara tanggung renteng sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dari TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk memenuhi secara suka rela terhadap putusan perkara ini ;
10. Menghukum TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau ;**

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak Penggugat telah hadir datang menghadap kuasanya bernama Harry Haswidy, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 9 November 2020, sedangkan pihak untuk Tergugat datang hadir menghadap kuasanya bernama : Purwo Susanto, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 7 Desember 2020, Turut Tergugat datang hadir menghadap kuasanya bernama : Keni Kurniasih, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 30 November 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua-belah pihak telah datang hadir menghadap semuanya dipersidangan, maka selanjutnya Majelis Hakim mengupayakan perdamaian sebagaimana diamanatkan dalam pasal 130 HIR Jo Perma Nomor : 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dilaksanakan melalui Mediasi dengan menunjuk Sdr. YULI SINTHESA TRISTANIA, SH.MH, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan laporan Mediator tanggal, 3 Maret 2021 upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan dilanjutkan;

Putusan Nomor 498/Pdt.G/ecourt/2020/PN. Bdg. Halaman 14



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh kuasa para Penggugat, dan atas pertanyaan hakim kuasa para Penggugat menyatakan bahwa surat gugatan yang diajukannya sudah tepat dan benar, sudah tidak akan mengalami perubahan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat didalam Jawabannya menyampaikan eksepsinya sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI**

Bahwa Tergugat menolak tegas tuntutan Provisi yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan a quo, dimana diketahui atas :

1. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 728/Kelurahan Batununggal, terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kotamadya bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal, seluas 300 M<sup>2</sup>, setempat dikenal sebagai Blok Waas sekarang Jalan Batununggal Indah I Nomor 8, atas nama kepemilikan Muljana (Dalam KTP tertulis MULYANA KINTAJAYA).
2. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 729/Kelurahan Batununggal, terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kotamadya bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal, seluas 300 M<sup>2</sup>, setempat dikenal sebagai Blok Waas sekarang Jalan Batununggal Indah I Nomor 8, atas nama kepemilikan Muljana  
(Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa)

Bahwa diketahui kedudukan Tergugat dalam perkara aquo adalah sebagai pemegang Hak Tanggungan yang sah dan dilindungi oleh Undang-undang sebagaimana sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : 08000/2017, tanggal 4 September 2017 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 66/2017, tanggal 28 April 2017 yang dibuat dihadapan Johannes Surjanto, SH., PPAT di Kota Bandung.

Maka adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo melindungi kepentingan dari Tergugat (Bank) sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan menyatakan menolak tuntutan provisi Penggugat karena tidak berdasar hukum sama sekali.

## **DALAM EKSEPSI**

Putusan Nomor 498/Pdt.G/ecourt/2020/PN. Bdg. Halaman **15**



**1. PENGADILAN NEGERI BANDUNG TIDAK BERWENANG UNTUK MEMUTUS DAN MEMERIKSA PERKARA AQUO (KEWENANGAN ABSOLUT)**

1. Bahwa sebagaimana Provisi Penggugat, dan berdasarkan Posita Penggugat angka 15 dan 16, serta Petitum Penggugat angka 4 yang pada Pokoknya menjelaskan Tindakan Tergugat I yang melakukan Pelelangan atas Sertifikat Penggugat dengan bantuan Turut Tergugat II (Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang Bandung).

2. Bahwa sebagaimana dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah, Pasal 2 angka (1) menyebutkan:

*“(1) Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmaige overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”.*

3. Selanjutnya dalam PERMA No.2 Tahun 2019, Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka (4) ‘Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmaige overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan”

*Pasal 1 angka (2) Pejabat Pemerintah adalah unsur yang melaksanakan fungsi pemerintahan baik dilingkungan Pemerintahan maupun penyelenggara Negara lainnya”*

4. Bahwa dalam perkara aquo Turut Tergugat II adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang (KPKNL) Bandung, yang salah satu tugasnya adalah menyelenggarakan lelang eksekusi, lelang non-eksekusi wajib, serta lelang sukarela, sehingga Turut Tergugat II secara jelas dan terang memenuhi kualifikasi sebagai Pejabat Pemerintahan dan penetapan lelang serta lelang yang dilakukan merupakan suatu tindakan pemerintahan.



5. Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, berupa pelaksanaan Lelang, maka terhadap Penggugat dikualifikasikan sebagai sengketa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan dan sebagaimana PERMA No.2 Tahun 2019, untuk Gugatan *aquo* Yuridiksinya berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas yang menjadi persoalan atau perkara yang diajukan dalam gugatan *aquo* adalah terkait dengan Pelelangan terhadap sertifikat milik Penggugat, sehingga wewenang untuk memutus, memeriksa, dan menyelesaikan perkara *aquo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, bukan Pengadilan Negeri Bandung. sehingga mohon kepada Majelis Hakim kiranya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

## 2. GUGATAN PENGGUGAT *NEBIS IN IDEM*

1. Bahwa sebagaimana Gugatan Penggugat, pernah diajukan sebelumnya dalam register Perkara di Pengadilan Negeri Bandung **No.416/Pdt.G/2019/PN.Bdg**, dan telah diputus oleh Hakim pada tanggal 5 November 2020 dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Bahwa atas perkara *aquo* dengan perkara sebelumnya mempunyai obyek sengketa yang sama yakni jaminan atas milik Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat yaitu:

- Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 728/Kelurahan Batununggal, terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal, seluas 300 M<sup>2</sup>, setempat dikenal sebagai Blok Waas sekarang Jalan Batununggal Indah I Nomor 8, atas nama kepemilikan Muljana (Dalam KTP tertulis MULYANA KINTAJAYA).
- Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 729/Kelurahan Batununggal, terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal, seluas 300 M<sup>2</sup>, setempat dikenal sebagai Blok Waas sekarang Jalan Batununggal Indah I Nomor 8, atas nama kepemilikan Muljana

Putusan Nomor 498/Pdt.G/ecourt/2020/PN. Bdg. Halaman 17



Demikian pula dengan Pihak-Pihaknya antara perkara yang terdahulu dengan perkara *aquo* adalah sama, yaitu :

- Mulyana Kintajaya selaku Penggugat,
- PT Bank DBS Indonesia, Tbk selaku Tergugat,
- PT Balai lelang Star selaku Turut Tergugat I, dan
- Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung, selaku Turut Tergugat II (*vide bukti*).

**Sehingga substansi antara subyek hukum dan obyek sengketa adalah sama. Dan atas Putusan Tersebut adalah Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya**

2. Bahwa sebagaimana Pasal 1917 KUHKPerdata, yang berbunyi :

(1) *"Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidak lah lebih luas daripada sekadar mengenai soal putusannya.*

(2) ***Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula."***

3. Bahwa berdasarkan kaedah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan-Putusan Mahkamah Agung R.I, dinyatakan:

- Putusan Mahkamah Agung R.I No.558/K/Sip/1973, tertanggal 3 Oktober 1973 : *"Karena perkara ini sama dengan perkara terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga penggugat-penggugatnya yang telah mendapat keputusan dari mahkamah Agung (Putusan tanggal 19 Desember 1970 No.350 K/Sip/1970), seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima bukannya ditolak".*
- Putusan Mahkamah Agung R.I. No.619 K/Pdt/1984, tertanggal 15 Januari 1985 : *" Apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam perkara No.50/1977 dan ternyata Putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedangkan subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang, sama*



*dengan yang terdapat dalam perkara No.50/1977. Oleh karena itu berdasar pasal 1917 KUHPerdara, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur nebis in idem, sehingga gugatan tidak dapat diterima”*

- Putusan Mahkamah Agung R.I No.674 K/Sip/1973, tertanggal 13 April 1976: *“Ada atau tidaknya azas nebis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan Negeri yang terlebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya sama”.*

4. Bahwa berdasarkan Doktrin yang disampaikan M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, pada halaman 439, dinyatakan :

*“Kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada Pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali”.*

Atas hal tersebut gugatan Penggugat yang sebelumnya telah berkekuatan hukum tetap, sehingga atas gugatan *quo meclat Ne Bis In Idem*, sehingga mohon kepada Majelis Hakim kiranya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

### **3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM (ONRECHMATIG OF ONGEGROND) TIDAK JELAS, TIDAK TERANG, BIAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).**

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah mengandung cacat formil karena dalil-dalil gugatannya baik posita maupun petitumnya tidak jelas, tidak lengkap, dan kabur (*obscuur libel*) didalam gugatan *quo* juga adanya ketidakjelasan Pokok gugatan yang diajukan.
2. Bahwa dalam dalil-dalil Gugatannya Penggugat amat sangat kebingungan serta terburu-buru dalam membuat dan menyusun gugatan, maka dimana atas gugatan yang demikian telah disusun dengan amat sangat tidak matang serta tidak memiliki dasar Hukum, dimana sangat jelas Penggugat hanya mencari cara untuk



menghindari pembayaran kewajibannya (**onverschuldige betaling**) kepada Tergugat;

3. Bahwa jika kita melihat Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 995 K/Sip/1975, tertanggal 8–8–1975, Rangkuman Yurisprudensi II, Hukum Perdata dan Acara Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia hlm 195 dengan pertimbangan :

Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang/kewajiban;

Untuk mengajukan Gugatan dalam hubungan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada sesuatu hak yang dilanggar oleh pihak lain dalam hal ini PENGGUGAT lah yang tidak menyelesaikan kewajiban kepada TERGUGAT.

4. Bahwa dengan demikian amat sangat aneh bilamana kemudian Penggugat mengajukan gugatan aquo, seharusnya HAK Tergugat lah yang telah dilanggar oleh Penggugat, dimana Penguat lah yang telah tidak melakukan Prestasinya kepada Tergugat sebagaimana sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor : 03, tanggal 03 Februari 2017 ;

5. Oleh karenanya gugatan yang demikian merupakan bentuk gugatan yang tidak sempurna halmana semakin menunjukkan bahwa Gugatan aquo kabur dan tidak jelas karena sengaja mengarang dan merekayasa semua dalil-dalil materi dalam gugatan. Halmana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 28 K/Sip/1973, tanggal 05 November 1975 yang pada intinya menyatakan

***“Apabila petitum tidak disingkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita maupun tidak bersifat alternatif menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.***

Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka Gugatan yang demikian haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima, karena Gugatan yang diajukan telah tidak jelas, tidak lengkap, dan kabur (*obscuur libel*), oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan menolak atau setidaknya Gugatan Tidak Dapat Diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan keras dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan jelas tentang kebenarannya ;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi secara mutatis-



mutandis merupakan suatu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ;

**HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT**

1. Bahwa sebagaimana dijelaskan Penggugat dalam gugatannya poin 1 s/d 4 Penggugat adalah Debitur dari Tergugat, dengan fasilitas kredit sebagaimana sesuai dengan :

Perjanjian Kredit Nomor : 03, tanggal 03 Februari 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Johanes Surjanto,SH, Notaris di Bandung, dengan jangka waktu 120 bulan, terhitung sejak tanggal penandatanganan akta sampai dengan tanggal 03 Februari 2027.

*(selanjutnya disebut Perjanjian Kredit)*

2. Bahwa oleh karena itu maka antara Penggugat dan Tergugat yang telah menandatangani Perjanjian Kredit, sehingga mengikat kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata sesuai asas *Pacta Sun Servanda*.

*“Pasal 1320, Berbunyi:*

*Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:*

3. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
4. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
5. *Suatu hal tertentu;*
6. *Suatu sebab yang halal.*

*Pasal 1338, berbunyi:*

*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.*

5. Bahwa atas pemberian Fasilitas Kredit tersebut, Penggugat telah menyerahkan jaminan untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit yang diberikan Tergugat kepada Penggugat, yakni :

Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 728/Kelurahan Batununggal, terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal, seluas 300 M<sup>2</sup>, diuraikan dalam Gambar Situasi nomor 4742/1995 tertanggal 16 Mei 1995, setempat dikenal sebagai Blok Waas sekarang Jalan



Batununggal Indah I Nomor 8, atas nama kepemilikan Muljana (Dalam KTP tertulis MULYANA KINTAJAYA).

1. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 728/Kelurahan Batununggal, terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Wilayah Gedebage, Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal, seluas 300 M<sup>2</sup>, diuraikan dalam Gambar Situasi nomor 4743 tertanggal 16 Mei 1995, setempat dikenal sebagai Blok Waas sekarang Jalan Batununggal Indah I Nomor 8, atas nama kepemilikan Muljana (Dalam KTP tertulis MULYANA KINTAJAYA).

*(Selanjutnya disebut Obyek sengketa)*

2. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak milik Nomor : 729/Kelurahan Batununggal terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung Wilayah Gedebage, , Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal, seluas 300 M<sup>2</sup>, diuraikan dalam Gambar Situasi nomor 4743 tertanggal 16 Mei 1995, setempat dikenal sebagai Blok Waas sekarang Jalan Batununggal Indah I Nomor 8, atas nama kepemilikan Muljana (Dalam KTP tertulis MULYANA KINTAJAYA).

*(Selanjutnya disebut Obyek sengketa)*

6. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang Debitur (in casu Penggugat) kepada Tergugat, selanjutnya terhadap Objek Sengketa tersebut telah diikat/dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana sesuai, yakni :

- Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 08000/2017, tanggal 4 September 2017, Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 66/2017, tanggal 28 April 2017 yang dibuat dihadapan Johannes Surjanto, SH., PPAT di Kota Bandung.

7. Bahwa atas pembebanan Hak Tanggungan objek jaminan yang diberikan Pengugat kepada Tergugat. Sesuai undang-Undang hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT"), didalam pasal

1 ayat (1), tercantum :

*"Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya di sebut Hak Tanggungan adalah hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam*



*undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.*

*Pasal 6 :*

*Apabila debitor 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.*

*Bab V EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN Pasal 20*

*1. 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 sertifikat 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 kreditor-kreditor lainnya.*

Sehingga dengan demikian, dengan macetnya Penggugat yang tidak menyelesaikan kewajibannya, maka Tergugat merujuk Perjanjian dan UUHT, melakukan eksekusi atas jaminan Penggugat, sebagai pengganti atas pemberian kredit yang telah diberikan Tergugat kepada Penggugat.

Dengan demikian dalam hal Debitur (in casu Penggugat) wanprestasi/ingkar janji terhadap kewajibannya kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Kredit dan Perubahannya, maka Tergugat berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Objek Sengketa sebagai penyelesaian kewajiban Penggugat dengan Tergugat;

**PENGGUGAT TELAH LALAI TERHADAP KEWAJIBAN KREDITNYA KEPADA TERGUGAT**

8. Bahwa Tergugat melayangkan beberapa kali surat Peringatan dan diterima Penggugat, namun sebagaimana kewajiban yang telah diatur dalam Perjanjian dan



surat peringatan yang telah dilayangkan, Penggugat tidak dapat juga menyelesaikan kewajibannya (*vide bukti*);

9. Bahwa sebagaimana Pasal 1238 KUHPerdara, dinyatakan :

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.*

10. Bahwa sebagaimana Perjanjian kredit pasal 11 huruf c dan i, mengenai Pengakhiran sebelum waktunya, berbunyi:

*“Pasal 11*

**PENGAKHIRAN SEBELUM WAKTUNYA**

*Menyimpang dari jangka waktu fasilitas yang telah ditetapkan pada pasal 3 tersebut diatas, jika terjadi salah satu sebab yang disebutkan dibawah ini, maka BANK berhak untuk seketika tanpa peringatan (somasi) terlebih dahulu mengakhiri Perjanjian Kredit ini dan menuntut pembayaran dengan seketika dan lunas dari jumlah (jumlah) uang yang terhutang oleh debitur..dst..*

*c. DEBITUR tidak membayar kewajiban angsuran pokok hutang, provisi, bunga, biaya administrasi, premi asuransi, dan denda pada waktu yang telah ditetapkan menurut pertimbangan BANK;*

*i. DEBITUR/PENJAMIN lalai memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit.”*

11. Bahwa atas Jawaban Tergugat sesuai Poin 8 s/d 10 diatas, dapat disampaikan bahwa Penggugat telah melakukan kelalaian/Wanprestasi. Dan menuntut Penggugat sesuai Perjanjian untuk membayar dengan seketika dan lunas.

**PERMOHONAN PELELANGAN TERHADAP OBYEK SENGKETA TELAH  
DILAKUKAN SEBAGAIMANA SESUAI DENGAN PERATURAN YANG  
BERLAKU**

12. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, Penggugat tidak juga menyelesaikan hutangnya kepada Tergugat, meskipun telah diberikan beberapa kali surat peringatan, maka Tergugat melalui bantuan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Tergugat memberitahukan rencana pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan Penggugat.

13. Bahwa pelaksanaan lelang pun diatur dalam Perjanjian Kredit, sesuai Pasal 15, mengenai Hak dan Tanggung Jawab Bank dan Debitur Dalam Rangka Pelaksanaan Eksekusi.



1. Jika DEBITUR tidak memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit, BANK selaku pemegang hak tanggungan dengan ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari DEBITUR.

a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian.

Perlu Tergugat jelaskan bahwa lelang yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini merujuk pada Pasal 6, Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang menyebutkan :*"Apabila debitor 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"*. Hal tersebut dipahami Penggugat sesuai posita nya pada Poin 7 .

14. Bahwa karena Sertifikat Hak Tanggungan telah memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, maka sebagaimana Pasal 14 ayat (3) UUHT yang menyebutkan :

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

Serta Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT yang menyebutkan :

*"(1)Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :*

*b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat 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"*.

Sehingga berdasarkan ketentuan di atas, maka Tergugat dapat melakukan lelang dalam hal debitor cidera janji. Serta dalam pelaksanaan lelang selain didasarkan pada Pasal 6 UU HT juga telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan R.I No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



15. Bahwa dalil Penggugat pada angka 8 yang pada pokoknya Penggugat mengkaitkan dengan Pasal 1266 KUHPerdara, adalah dalil yang tidak berdasar dan sangat mengada-ada. Bahwa sebagaimana yang dipahami Penggugat sebagaimana Poin 7, dan jawaban kami angka 4 diatas Pihak Tergugat dengan Penggugat telah menjalankan Perikatan sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, dan Perikatan tersebut berlaku asas *pacta sunt servanda*, yang mana intinya Perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihaknya, dan para pihak wajib menjalankan apa yang telah diperjanjikan. Sehingga perikatan tersebut sah berlaku dan mengikat para pihaknya sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUHPerdara.

Bahwa apabila memperhatikan dalil Gugatan Penggugat dalam poin 8.1 s/d poin 8.3, hal tersebut memperlihatkan bahwa dalil Penggugat sangat tidak jelas dan terlihat bahwa dalil Penggugat sangat mengada-ada, serta terlihat bahwa Penggugat telah keliru dalam memahami Pasal 7 dan Pasal 11 Perjanjian Kredit dan terlihat itikad buruk Penggugat atas wanprestasinya dengan mengajukan pembatalan Perjanjian dengan berbagai alasan.

**Bahwa dapat Tergugat tegaskan, antara Tergugat dengan Penggugat tidak ada Pembatalan Perjanjian Kredit, yang ada ialah Penggugat telah Wanprestasi atas kewajibannya kepada Tergugat (Bank), sehingga terlihat dengan jelas bahwa tidak ada kerugian yang dialami oleh Penggugat, justru yang mengalami kerugian atas Wanprestasinya Penggugat adalah Tergugat (Bank).**

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, terlihat dengan jelas bahwa, dalil Penggugat tersebut sangatlah tidak relevan dan terlihat bahwa Penggugat hanya mencari-cari alasan untuk tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat (Bank), sehingga atas hal tersebut sudah selayaknya dalil-dalil Penggugat tersebut sebagaimana Poin 8 s/d Poin 15 dikesampingkan.

16. Bahwa dalil Penggugat pada angka 16 yang pada pokoknya Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, dengan kerugian materiil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)..*dst.* Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar dan bertolak belakang dengan apa yang dialami Tergugat, Justru Tergugat mengajukan permohonan lelang kepada Turut Tergugat II terhadap jaminan Penggugat karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya yang telah disepakati yang mengikat kedua



belah pihak, sehingga seharusnya yang mengalami kerugian adalah justru Tergugat, karena Penggugat tidak menyelesaikan kewajiban hutangnya atas pinjamannya kepada Tergugat.

Dan Tergugat perlu sampaikan mengacu Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas undang-undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan pasal 1 angka (2), disebutkan:

"Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Dengan demikian ada kewajiban bank atas dana titipan masyarakat yang wajib dikembalikan kepada masyarakat, atas dana penyaluran kredit kepada Penggugat merupakan dana masyarakat yang wajib dikembalikan.

17. Bahwa terhadap dalil Penggugat sesuai poin 17 gugatan, adalah hal yang tidak relevan, faktanya Tergugat lah yang dirugikan atas kredit yang telah diberikan Penggugat, dan Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat. Merujuk Yurisprudensi Putusan mahkamah Agung RI.tertanggal 26 Februari 1973 Nomor 791 K/Sip/1972, menyatakan uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang. Sehingga petitum mengenai *dwangsom* sudah patut ditolak oleh Majelis Hakim.

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

Dengan demikian, maka adalah suatu hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* melindungi hak kepentingan dari Tergugat yang dilindungi oleh Undang-Undang dan pengemban ekonomi masyarakat dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya (***althans***) dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**



Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya karena tidak berdasar hukum;

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat dalam perkara a quo ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ont Vankelijke Verklaard*) ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya tanggal 22 April 2021, terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan Dupliknya tanggal 29 April 2021 yang mana tentang isi dari Replik Penggugat selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan dianggap ikut dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dalam jawaban jinawab tersebut Tergugat mengajukan eksepsi kopetensi Absolut/ kewenangan mengadili yang menyatakan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tidak berwenang mengadili perkara tersebut dengan alasan sebagai berikut :

**MANGADILI :**

1. Menolak eksepsi Tergugat;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan sebanyak 8 (delapan) bukti surat berupa foto copy yang telah diberi materai secukupnya yaitu: Bukti P-1 sampai dengan Bukti P- 8 sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Surat persetujuan Pengajuan ANZ Home Loan Nomor : 0089/ANZI/CADI/2017 tertanggal 31 Januari 2017, telah diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Kredit No. 3 tertanggal 03 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Johannes Suryanto, Sarjana Hukum Notaris di Kota Bandung, telah diberi tanda P-2;



3. Fotokopi dari fotokopi Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 728/Kelurahan Batununggal, seluas 300 M2 berdasarkan akta jual beli Nomor : 08/20017 tanggal 03 Februari 2017 yang terletak di Batununggal Indah Nomor 8 Wilayah Gedebage Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul, telah diberi tanda P-3a;
4. Fotokopi dari fotokopi Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 729/Kelurahan Batununggal, seluas 300 M2 berdasarkan akta jual beli Nomor : 08/20017 tanggal 03 Februari 2017 yang terletak di Batununggal Indah Nomor 10 Wilayah Gedebage Kelurahan Batununggal Kecamatan Bandung Kidul, telah diberi tanda P-3b;
5. Fotokopi Surat Nomor : 258/V/19/COLL-MORTG Pemberitahuan lelang, Tertanggal Jakarta 06 Mei 2019, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-4;
6. Fotokopi Surat Nomor : 296A/KLR-SA/V/19 Pemasangan spanduk/stiker/plang, Tertanggal Jakarta 13 Mei 2019, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-5;
7. Fotokopi Surat Nomor : 368/IX/19/COLL-MORTG Pemberitahuan lelang, Tertanggal Jakarta 26 September 2019, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-6;
8. Fotokopi Surat Nomor : 639/IX/19/COLL-MORTG Pemberitahuan lelang, Tertanggal Jakarta 26 Mei 2019, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-7;
9. Fotokopi Surat Nomor : 55/I/19/COLL-MORTG Pemberitahuan lelang, Tertanggal Jakarta 25 Februari 2020, , telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya tersebut Tergugat telah mengajukan sebanyak 8 (delapan) bukti surat berupa foto copy yang telah diberi materai secukupnya yaitu: Bukti T– 1 sampai dengan T–8 sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 416/Pdt.G/PN.Bdg. tanggal 5 November 2020, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : 03, tanggal 03 Februari 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Johannes Surjanto,SH, Notaris di Bandung, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T-2;



3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 728/Kelurahan Batununggal, terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kotamadya bandung, Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal, seluas 300 M2 , diuraikan dalam Gambar Situasi nomor 4742/1995 tertanggal 16 Mei 1995, atas nama kepemilikan Muljana (Dalam KTP tertulis MULYANA KINTAJAYA), telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 729/Kelurahan Batununggal, terletak dalam Provinsi Jawa Barat, Kotamadya bandung, Kecamatan Bandung Kidul, Kelurahan Batununggal, seluas 300 M2 ,atas nama kepemilikan Muljana (Dalam KTP tertulis MULYANA KINTAJAYA), telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 08000/2017, tanggal 4 September 2017, Peringkat Pertama , Nama Pemegang hak Tanggungan : PT Bank DBS Indonesia Berkedudukan di Jakarta Selatan Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 66/2017, tanggal 28 April 2017 yang dibuat dihadapan Johannes Surjanto, SH., PPAT di Kota Bandung, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat Peringatan Pertama No.43/Coil-Mortg/IX/2018, Tanggal 19 Sep 2018, Surat Peringatan Kedua No.12/Coil- Mortg/X/2018, Tanggal 4 Okt 2018, Surat Peringatan Ketiga No.56/Coil- Mortg/X/2018, Tanggal 22 Okt 2018, Surat Peringatan No.003/SGS-Mandiri/2019, Tanggal 9 Januari 2019, yang dilayangkan melalui Kuasa Hukum Tergugat kepada Penggugat, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No.258/V/19/Coll-MORTG Tanggal 6 Mei 2019, Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No.638/IX/19/Coll-MORTG dan No.639//IX/Coll-MORTG, keduanya Tanggal 26 Sep 2019, Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No.55/11/2020/Coll-MORTG Tanggal 25 Feb 2020, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi iklan PengumumanLelang melalui media cetak Tanggal 29 Mei 2019, Iklan PengumumanLelang media cetak tanggal 25 September 2019, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T-8;



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan sebanyak 7 (tujuh) bukti surat berupa foto copy yang telah diberi materai secukupnya yaitu: Bukti TT.I-1 sampai dengan TT.I-7 sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Nomor : 687/X/19/COLL- MORTG tanggal 25 Oktober 2019 dari PT. Bank DBS Indonesia Perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi SuratPernyataan Nomor 688/X/19/COLL-MORTG tanggal 25 Oktober 2019 dari PT. Bank DBS Indonesia, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Surat Penetapan Hari & Tanggal Lelang Nomor : S-411/WKN.8/KNL.01/2020 tanggal 18 Februari 2020, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor: 55/11/2020/COLL-MORTG tanggal 25 Februari 2020, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT-4;
5. Fotokopi a. Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui pengumuman tempel/Selebaran tanggal 03 Maret 2020 sebagai Pengumuman lelang Pertama, b. Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar harian Jabar Ekspres tanggal 18 Maret 2020 sebagai Pengumuman lelang Kedua, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT-5;
6. Fotokopi a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 02/SKPT.8.32.73/111/2020 tanggal 02 Maret 2020 yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung, b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 203/SKPT.8.32.73/111/2020 tanggal 02 Maret 2020 yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT-6;
7. Fotokopi Risalah Lelang Nomor : 316/30/2020 tanggal 01 April 2020, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT-7;

Menimbang, bahwa selanjutnya membuktikan dalil gugatannya tersebut Penggugat 2 (dua) orang saksi bernama MARINI PRIASTUTI dan NORMAN



HIKMAWAN kemudian disumpah menurut agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi MARINI PRIASTUTI;

- Bahwa Saksi akan menerangkan tentang dalam gugatan;
- Bahwa Saksi bekerja di perusahaan Penggugat sejak tahun 2006;
- Bahwa saksi tidak tahu keadaan seluk beluk Penggugat;
- Bahwa saksi tahu perusahaan Penggugat itu mempunyai pinjaman;
- Bahwa yang saksi tahu perusahaan Penggugat mempunyai pinjaman masalah kondisi sekarang pimpinan Perusahaan sedang bermasalah dengan keuangan;
- Bahwa saksi tahu perusahaan mempunyai pinjaman ke Bank ANZ;
- Bahwa saksi tidak tahu perusahaan mempunyai pinjaman/cicilan berapa ke Bank ANZ;
- Bahwa Sewaktu perusahaan pinjam ke Bank ANZ kondisi perusahaan sedang tidak baik, karena perusahaan saksi ditipu sama orang maka perusahaan pinjam ke Bank ANZ;
- Bahwa oleh karena kondisi perusahaan itu tidak baik mencoba untuk restrukturisasi untuk pembayaran cicilan;
- Bahwa waktu itu kondisinya sudah seperti itu maka perusahaan beralasan untuk keinginan pinjaman ke Bank ANZ dan restrukturisasi untuk pembayaran cicilan;
- Bahwa saksi tahu dengan Bank DBS Indonesia;
- Bahwa saksi tahu Penggugat meminjam uang Bank ANZ beralih ke Bank DBS tetapi masalah proses pemindahan untuk peminjamannya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu pemindahan meminjam uang Bank ANZ ke Bank DBS fasilitasnya dan sarananya;
- Bahwa Saksi tidak tahu setelah dilakukan restrukturisasi;
- Bahwa Tahun 2019 kondisi perusahaan Penggugat bulan Nopember 80% karyawan di PHK tinggal 6 orang karyawan yang bekerja;
- Bahwa Sebelum adanya PHK karyawan pembayaran sudah tidak sesuai pembayarannya;
- Bahwa Saksi di perusahaan bertugas sebagai pembelian produksi;



- Bahwa Saksi bekerja di perusahaan Penggugat sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Perusahaan penggugat bergerak di bidang garmen;
- Bahwa Saksi hanya tahu perusahaan penggugat mempunyai pinjaman tetapi saksi tidak tahu masalah perjanjian pinjaman Penggugat;
- Bahwa Pinjaman Penggugat macet sejak tahun 2018;
- Bahwa saksi tidak tahu cicilan Penggugat setiap bulannya berapa dan pinjaman Penggugat berapa seluruhnya;

2. Saksi NORMAN HIKMAWAN;

- Bahwa saksi akan menerangkan tentang dalam gugatan;
- Bahwa saksi tahu dengan Bank DBS;
- Bahwa saksi tahu dengan KPKNL;
- Bahwa saksi tahu dengan BPN;
- Bahwa Saksi bekerja di perusahaan Penggugat sejak tahun 2003 sampai sekarang;
- Bahwa Perusahaan Penggugat bergerak di bidang Garmen;
- Bahwa Penggugat menerima pasilitas pinjaman sejak tahun 2018;
- Bahwa Saksi tahu perusahaan Penggugat mempunyai pinjaman sewaktu lagi meeting suka menceritakannya oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu proses pinjaman ke Bank DBS hanya saksi diceritakan oleh Penggugat bahwa Perusahaan Penggugat meminjam uang ke Bank DBS hanya ada masalah dengan adanya pinjaman dari Restruk dari ANZ;
- Bahwa Karena Bank ANZ ada marjer sama Bank DBS dan saksi mendengar bahwa pinjaman dari ANZ pindah ke Bank DBS;
- Bahwa Perusahaan Penggugat tidak ada masalah tidak ada penurunan produksi;
- Bahwa jumlah karyawan perusahaan dan staff ada 24 orang karyawan sekarang sisa 10 orang sejak operator berhenti sejak 2019;
- Bahwa saksi bekerja di perusahaan Penggugat sebagai kepala desain;
- Bahwa nama perusahaan Penggugat PT Bintang Usaha;
- Bahwa pakan perusahaan Penggugat mempunyai cicilan macet ke Bank DBS awal-awal tahun 2019 pembayarn ke Bank DBS sudah macet;



Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulan dalam perkara ini, dimana untuk Penggugat dengan kesimpulannya tertanggal 9 September 2021 sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat I dengan kesimpulannya tertanggal 9 September 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak yang berperkara tidak ada mengajukan sesuatu hal lagi kepersidangan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini menunjuk maka segala ikhwal yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat didalam berita acara persidangan semuanya dianggap telah termuat dalam putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan Saksi-Saksi yaitu 1.Marini Priastuti , 2 Norman Himawan, 3.Hari Triyono Norman dan 4.Daniel Agustinus. ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi ne bis in idem, maka Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa pengertian asa ne bis in idem adalah terhadap perkara yang sama tidak dapat diadili untuk kedua kalinya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti berupa Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 416/Pdt,G/2019/PN Bdg tanggal 5 Nopember 2020 yang telah berkekuatan tetap. Dalam perkara tersebut pihak- pihak terdiri dari: **PENGUGAT:** Mulyana Kintajaya dan **TERGUGAT** adalah:

1. PT.BANK DBS INDONESIA, Tbk
2. PT. BALAI LELANG STAR.
3. KPKNL Kota Bandung.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1 berupa Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 416/Pdt.G/2019/PN Bdg ternyata pihak-pihak maupun obyek sengketyanya sama;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan tersebut harus dinyatakan ditolak,

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1917 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.890.000,- (satu juta delapan ratus ribu sembilan puluh ribu rupiah.);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Khusus, pada hari Kamis tanggal 23 September 2021, oleh kami, Sulistiyono, SH, sebagai Hakim Ketua, Taryan Setiawan, SH, MH dan Sunarti, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Klas IA Nomor 498/Pdt.G/2020/PN.Bdg tanggal 15 Juli 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 30 September 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nok Rohayati, S.H.,M.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat tanpa di hadir oleh Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Taryan Setiawan, SH, MH.

Sulistiyono,SH,

Sunarti, SH.

Panitera Pengganti,

Nok Rohayati, SH, MH.

Putusan Nomor 498/Pdt.G/ecourt/2020/PN. Bdg.Halaman **35**



Perincian biaya : perkara No 498/Pdt.G/2021/PN.Bdg

- Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,00
- Biaya Pemberkasan	Rp. 50.000,00
- Biaya panggilan	Rp 1.760.000,00
-PNBP	Rp. 30.000,00
- Biaya Materai	Rp. 10.000,00
- Biaya Redaksi	Rp. 10.000,00
Jumlah	Rp. 1.890.000,00

(satu juta delapn ratus Sembilan sepuluh ribu rupiah)