



PUTUSAN

Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Stefanus Wijaya, bertempat tinggal di Harapan Jaya Blok C No. 88, RT 006/RW012, Harapan Jaya, Bekasi Utara, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rudi Sansun Simamora, S.Psi., S.H., M.H., Advokat pada RUDI SANSUN & REKAN yang beralamat di Perum Griya Sukatani Indah, Blok E 3, No 15, Desa Jagawana, Sukatani, Cikarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 002/Sk-PDT/RS/XII/2023 tertanggal 30 Desember 2023 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

PT. Bank Danamon Indonesia, berkedudukan di Menara Bank Danamon, Jl. HR Rasuna Said, Blok C, Nomor 10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan 12920, yang diwakili oleh Wakil Direktur Utama Bapak Hafid Hadeli dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nelsy Waty dan kawan-kawan, karyawan Bank Danamon yang beralamat di Menara Bank Danamon, Jalan HR Rasuna Said Blok C, Nomor 10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan 12920 berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : SK-HKM-165 tertanggal 16 April 2024 dan Surat Tugas No : B.200-DIR tertanggal 16 April 2024, sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



PT. Panca Media Rumah Utama, berkedudukan di Komplek Sentra Niaga, Bulevar Hijau Kav 33-35, Medan Satria – Bekasi, Jawa Barat-17132, yang diwakili oleh Direktur Bapak Alim Gunadi dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mishal Abdullah Pasaribu, S.H., dan kawan-kawan, advokat yang tergabung pada divisi legal PT. Panca Media Rumah Utama yang beralamat di Komplek Sentra Niaga, Bulevar Hijau Kav 33-35, Medan Satria – Bekasi, Jawa Barat-17132 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Juni 2024, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 20 Maret 2024 dengan Nomor Register 148/Pdt.G/2024/PN Bks;

Menimbang, bahwa penggugat mengajukan perbaikan gugatan dan gugatan yang telah diperbaiki adalah sebagai berikut :

Adapun Gugatan ini diajukan berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan ini diajukan bermula dari pada ketika Penggugat berkeinginan untuk membeli Rumah dengan system Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan pilihan jatuh pada rumah dari PT. Panca Media Rumah Utama yang berlokasi di:
 - Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bekasi, Kecamatan Taruma Jaya, Proyek Arana Sektor IX HI (RUM 2) Blok SA1, Kavling No. SA 1.7-28, Tipe 147/200.
 - Luas bangunan 147 M²/Luas Tanah 200 M² .

Halaman 2 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa setelah mendapat rumah yang diinginkan, Penggugat dan Tergugat II menandatangani Perikatan Perjanjian diawali dengan Surat Perjanjian Pengikatan Pembelian Rumah / Ruko (SP3R) dengan pihak PT. Panca Media Rumah Utama dengan alamat tersebut di atas dengan
 - No. 0192/PMRU/PMS/HI/VI/2017,
 - pada hari Jum'at tanggal 23 bulan Juni 2017, di Bekasi.
3. Bahwa dalam perjanjian ini disepakati untuk pembayaran dimuka / Down Payment sebesar Rp. 530.000.000,- (Lima ratus Tiga puluh Juta Rupiah) dibayarkan Penggugat kepada pihak Tergugat II secara angsuran yaitu sebesar Rp. 25.750.000,- (Dua puluh Lima juta Tujuh ratus Lima puluh ribu rupiah) sebanyak 20 (dua puluh) kali.
 - DP = Rp. 25.750.000,- X 20 = Rp. 530.000.000,- sudah dibayarkan kepada Developer.
4. Bahwa kemudian Penggugat mendapatkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, yang beralamat sesuai di atas berdasarkan Perjanjian Kredit No.: 20/PK-Konsumen/BDI/LS/0319 tanggal 21 Maret 2019 yang dibuat di **bawah tangan** dengan pembelian Rumah/Kavling sebesar Rp. 2.120.000.000,- (Dua Milyar Seratur Dua puluh juta Rupiah) yang mempunyai masa angsuran selama 18 tahun dengan jangka waktu angsuran mulai dari anggan 25 Maret 2019 sampai dengan 25 Maret 2037.
5. Bahwa rumah / Kavling yang dibeli perinciannya adalah sebagai berikut:
 - Blok/No Kavling : SA 1.7 No 28
 - Terletak di : Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Taruma Jaya, Blok SA 1, Kavling SA 1.7-28
 - Tipe Rumah : 147/200 Standard (Luas Bangunan 147 M2; Luas Tanah 200 M2.
 - Harga jual : Rp. 2.650.000.000,- (Dua Milyar Enam Ratus Lima puluh Juta Rupiah).
 - DP : Rp. 530.000.000,- (Lima ratus Tiga Puluh Juta Rupiah).

Halaman 3 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang diberikan : Rp. 2.120.000.000,- (Dua Milyar Seratur Dua Puluh Juta Rupiah).
- 6. Bahwa saat ini Kavling tersebut telah menjadi Perumahan Kota Harapan Indah, Cluster Arana Blok SA 1.7 No. 28, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Taruma Jaya, Bekasi Kota
- 7. Bahwa pada mulanya angsuran dibayarkan Penggugat kepada Tergugat II berdasarkan perjanjian awal dengan perincian 3 (Tiga) tahun awal mendapatkan Promosi sebesar Rp. 16.372.619,- (Enam belas Juta Tiga ratus Tujuh puluh dua ribu Enam ratus Sembilan belas Rupiah).
- 8. Bahwa Kemudian setelah 3 tahun angsuran akan mengikuti bunga floating. Bank Danamon menetapkan Bunga Floating pada suku bunga tertinggi yaitu 14% menjadi: Rp. 25.981.633,21- (Dua Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Delapan puluh Satu ribu Enam ratus Tiga puluh Tiga koma dua satu Rupiah).
- 9. Bahwa oleh karena Covid 19 yang melanda maka Debitur mengalami kesulitan dalam memperoleh pendapatan. Pendapatan normal turun jauh sehingga Debitur mengajukan Restrukturisasi Kredit Kepemilikan Rumah
- 10. Bahwa akibat wabah tersebut Bank menyetujui untuk memberikan keringanan pembayaran / Restrukturisasi Kredit berupa penundaan angsuran selama 6 bulan untuk fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah dimulai bulan November 2020 sampai dengan april tahun 2021 dan di catatkan pada Perubahan Perjanjian Kredit No. PP/3421/ADD/R1/COVID19/1020.
- 11. Bahwa kemudian diberikan keringanan ke-2 untuk pembayaran angsuran selama 6 bulan yaitu pada bulan Mei 2021 sampai dengan bulan Oktober 2021 dan dicatatkan pada Perubahan Perjanjian Kredit No. PP/5184/ADD/R1/COVID19/0421.
- 12. Bahwa kemudiana Bank memecah menjadi dua fasilitas yaitu Kredit yaitu Kredit Multi Guna dengan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer No. B.796/R1/COVID19/New Loan/1120 sebesar Rp. 45.313.744,36 selama 42 bulan yang di angsur pada 25 November 2020 sampai dengan 25 April 2024.

Halaman 4 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



13. Bahwa total keseluruhan pemberian keringanan / Restrukturisasi Kredit adalah selama 1 (satu) tahun saja.
14. Bahwa sebelum masa keringanan fasilitas KPR, secara sepihak di tengah waktu berjalan pihak Bank membatalkan masa restrukturisasi terhadap Nasabahnya.dengan alasan Kredit Macet.
15. Bahwa kemudian Bunga KPR menjadi Bunga Floting dan Jelas hal ini memberatkan Nasabah / Debitur yang memang sedang kesulitan pemasukan penghasilan. Hal ini jelas melanggar Perjanjian yang telah di buat oleh pihak Danamon sendiri.
16. Bahwa Kemudian angsuran mengikuti bunga floating. Bank Danamon menetapkan Bunga Floating pada suku bunga tertinggi yaitu 14% menjadi: Rp. 25.981.633,21- (Dua Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Delapan puluh Satu ribu Enam ratus Tiga puluh Tiga koma dua satu Rupiah).
17. Bahwa Dibitur masih mengalami kesulitan dalam pendapatan dikarenakan Wabah Covid yang berlangsung bukan lah selama 1 (satu) tahun melainkan mulai dari tahun 2020 sampai dengan 2023. Dan perekonomian pun baru mengalami kelegaan pada tahun 2024.
18. Bahwa selisih kenaikan angsuran cukup signifikan yaitu sekitar Rp. 9,609,014,- (Sembilan Juta Enam ratus Sembilan ribu empat belas rupiah). Atau jika dipresentasikan dari angsuran awal naik sebesar **59 % (Lima puluh Sembilan persen)**. Jelas ini sangat memberatkan Debitur yang masih berjuang lepas dari masalah pendapatan dikarenakan Wabah Covid 19.
19. Bahwa Suku bunga yang ditetapkan Bank Danamon ini sebenarnya **tidak mengikuti suku bunga yang ditetapkan Bank Indonesia**. Akan tetapi diputuskan berdasarkan kehendak Bank Danamon sendiri. Untuk diketahui bahwa suku bunga untuk KPR ditetapkan Bank Indonesia sebesar 8,34% sepanjang periode kuartal II/2022 hingga kuartal II/2023.
20. Bahwa mohon dipertimbangkan Debitur selaku pengusaha/penjual mainan karakter sangat tergantung dari pembeli yang datang ke pameran-pameran seperti mall. Saat Covid 19 melanda masyarakat sangat dibatasi untuk berkegiatan diluar rumah. Setelah wabah

Halaman 5 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan menjadi endemi / keadaan penyakit yang bisa di atasi, pada tanggal 21 Juni 2023, masyarakat pun masih banyak yang takut keluar rumah atau berpergian. Hal ini berakibat masih saja Debitur / Penggugat mengalami kesulitan dalam meningkatkan pendapatan.

21. Bahwa kemudian OJK memberikan surat pemberitahuan terkait Dampak Wabah Covid 19 yang masih berlangsung. Melalui siaran pers pertanggal 28 November 2022 yang di catatkan dalam pengumuman OJK No. SP 85/DHMS/OJK/XI/2022, "OJK **Perpanjang Kebijakan Restrukturisasi Kredit Dan Pembiayaan Secara Targeted Dan Sektoral Atasi Dampak Lanjutan Pandemi Covid**" pada alinea ke-3 yang berbunyi:

".....menyikapi akan berakhirnya kebijakan restrukturisasi kredit / pembiayaan pada Maret 2023, OJK mengambil kebijakan mendukung segmen, sektor, industri dan daerah tertentu (targeted) yang memerlukan periode restrukturisasi kredit/pembiayaan tambahan selama 1 tahun sampai 31 Maret 2024, sebagai berikut:

- 1) Segmen UMKM yang mencakup **seluruh sektor**;
- 2) Sektor penyediaan akomodasi dan makan-minum; dan
- 3) Beberapa industri yang menyediakan lapangan kerja besar, yaitu industri tekstil dan produk tekstil (TPT) serta industri alas kaki.

*Kebijakan ini dilakukan secara terintegrasi dan berlaku bagi perbankan dan perusahaan pembiayaan. **sampai 2024.***

22. Bahwa dari Surat Pers ini Debitur sebagai pelaku segmen UMKM seharusnya diberikan keleluasaan yang lebih. Restrukturisasi yang hanya 1 tahun tidak memberikan dampak signifikan terhadap usaha Debitur. Malahan Debitur terpaksa menjual aset berupa mobil operasional guna menutupi bunga Bank yang tinggi dikarenakan dikenakan pada suku bunga yang sangat tinggi (13%). Hal ini berakibat Debitur malah hanya berkutat pada pemenuhan pembayaran bunga saja.

23. Bahwa menurut Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif menggolongkan kualitas kredit berdasarkan kemampuan membayar

Halaman 6 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi 5 golongan yaitu (1) Lancar; (2) Dalam Perhatian Khusus; (3) Kurang Lancar; (4) Diragukan; (5) Macet
(5) Macet (Loss), apabila memenuhi kriteria:

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
- Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
- Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar

24. Bahwa dari kreteria tersebut Dibitur/Klien kami **belum memenuhi ke-4 kriteria tersebut.**

25. Debitur sudah melakukan berbagai cara seperti menjual aset seperti mobil, meminjam uang kepada saudara, dsb untuk memenuhi kewajiban Debitur.

26. Akan tetapi dikarenakan Nilai Suku bunga yang dikenakan tinggi maka Debitur hanya bisa membayar Bunga saja. Padahal sudah menjual aset yang diperlukan untuk operasional.

27. Bahwa untuk saat ini dikarenakan wabah Covid 19 berangsur-angsur hilang dan pembeli sudah berani keluar rumah dan lebih konsumtif maka ini berdampak positif pada pendapatan Debitur. Dibitur/Klien kami berangsur-angsur mengalami perbaikan untuk pemasukan dan semakin hari semakin mengalami peningkatan yang signifikan.

28. Bahwa Debitur mempunyai ITIKAD BAIK dan berkeinginan tetap melanjutkan pembayaran angsuran guna mendapatkan mendapatkan Rumah tinggal yang merupakan kebutuhan Primer.

29. Bahwa oleh karena itu, bersama dengan surat ini kami sebagai kuasa hukum dari bp. Stefanus Wijaya, memohon agar klien kami /Debitur diberikan kebijaksanaan untuk tetap dapat mengangsur sesuai dengan kemampuan Debitur yaitu sebesar Rp. 16.000.000,- (Enam Belas Juta Rupiah) setiap bulannya dan dapat di sesuaikan dengan kebijakan Bank, guna memperoleh rumah yang merupakan kebutuhan primer setiap orang.

Halaman 7 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



30. Bahwa untuk angsuran tertunggak juga bunganya kami mohon di berikan keringanan menjadi 7,25% agar klien kami dapat lebih leluasa membayarnya.
31. Bahwa kami menjamin bahwa klien kami tidak akan ingkar atau lalai dalam memberikan kewajibannya. Hal ini dikarenakan kami telah melihat sendiri perkembangan usaha dari Klien/Debitur yang berangsur-angsur mambaik dan semakin stabil.

TENTANG KERUGIAN YANG DIDERITA PENGGUGAT

1. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terhadap PENGGUGAT sebagaimana yang diuraikan di atas telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT baik secara moril dan atau materiil, sehingga memberi alasan hukum bagi PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan terhadap PARA TERGUGAT.guna mendapat keadilan dalam perkara *aquo*.
2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas sekiranya wajar bagi PENGGUGAT untuk meminta ganti kerugian atas segala kerugian yang dideritanya. Adapun kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT akibat perbuatan melawan hukum PARA TERGUGAT adalah:

i. Kerugian Materiil

Uang yang telah dibayarkan guna memperoleh Rumah :

- a. Uang Muka yang telah dibayarkan Ke PT. Panca Media Rumah Utama, sebanyak
 - o Untuk DP : Rp. 530.000.000,- (Lima ratus Tiga puluh juta Rupiah).
- b. Dana angsuran setiap bulan yang jika dijumlah
 1. Angsuran awal selama 2 tahun = Rp. 16.372.619, - X 24 bulan = Rp. 392.942.856,- (Tiga Ratus Sembilan dua juta Sembilan ratus Empat puluh dua ribu Delapan ratus Lima puluh enam Rupiah)

Halaman 8 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Angsuran setelah restrukturisasi = 25.981.633,21 (Dua Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Delapan puluh Satu ribu Enam ratus Tiga puluh Tiga koma dua satu Rupiah).
3. Jika ditotal dana yang sudah masuk ke Bank Danamon kurang lebih Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus Juta Rupiah).
- c. Total Kerugian Materiil dari yang diderita oleh Penggugat dari semua uang yang sudah masuk ke PT. sebesar Rp. 1.200.000.000,- (Satu Milyar Dua ratus juta rupiah).

ii. Kerugian Imateriil

- a. Perasaan tidak aman yang membuat susah tidur karena takut sewaktu-waktu dipaksa untuk meninggalkan rumah. Padahal rumah itu adalah tempat tinggal dimana semua fasilitas dan kebutuhan untuk tinggal ada didalamnya.
- b. Perasaan tidak aman yang selalu membayangi disetiap kesempatan, stress, sehingga pekerjaanpun menjadi tidak nyaman dan ketakutan.

Dalam hal mana segala kerugian immaterial tersebut setidaknya Demi Hukum dapat dinilai sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)

PERMOHONAN

A. DALAM PROVISI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Provisi Penggugat
2. Menetapkan agar Tergugat dan Turut Tergugat untuk **tidak melakukan tindakan Pengambil Alihan Kembali (Buyback)** terhadap Sebidang Tanah dan Bangunan terletak di:
 - Terletak di : Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Taruma Jaya, Bekasi Kota, Blok/No Kavling : SA 1.7 No 28. Sekarang menjadi Perumahan Kota Harapan Indah, Cluster Arana Blok SA 1.7 No. 28, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Taruma Jaya, Bekasi Kota.
 - Tipe Rumah : 147/200 Standard (Luas Bangunan 147 M2; Luas Tanah 200 M2.

Halaman 9 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sampai putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*). Hal ini dikarenakan Tanah dan Bangunan tersebut **masih digunakan oleh Penggugat untuk tempat tinggal yang adalah kebutuhan utama / Primer.**

3. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

B. DALAM POKOK PERKARA:

Maka berdasarkan hal-hal di atas, Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan Penggugat adalah debitur yang mempunyai **ITIKAD BAIK**
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan kewajiban sebagai Debitur dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*).
4. Memerintahkan Tergugat agar memberikan Restrukturisasi kepada Penggugat sesuai dengan kemampuan Penggugat yaitu sebesar; Rp.17.000.000 (tujuh belas juta rupiah) perbulan sampai dengan waktu pelunasan sesuai dengan perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah di awal yaitu Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer No. 20/PK-Konsumen/BDI/LS/0319, tanggal 21 Maret 2019.
5. Memerintahkan Tergugat agar menghapus bunga KPR Tunggakan dari Penggugat dan Penggugat bisa membayar sejumlah Beban Pokok Kredit. Hal ini sesuai dengan Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 2899 K/Pfdt/1994, tanggal 15 Februari 1996
6. Menghukum PARA TERGUGAT secara sekaligus untuk membayar **GANTI KERUGIAN MATERIIL** dan **KERUGIAN IMATERIIL** dengan rincian Kerugian **Materiil**:
 - a. Uang Muka yang telah dibayarkan Ke PT. Panca Media Rumah Utama, sebanyak
 - Untuk DP : Rp. 530.000.000,- (Lima ratus Tiga puluh juta Rupiah).
 - b. Dana angsuran setiap bulan yang jika dijumlah

Halaman 10 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Angsuran awal selama 2 tahun = Rp. 16.372.619, - X 24 bulan = Rp. 392.942.856,- (Tiga Ratus Sembilan dua juta Sembilan ratus Empat puluh dua ribu Delapan ratus Lima puluh enam Rupiah)
2. Angsuran setelah restruk = 25.981.633,21 (Dua Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Delapan puluh Satu ribu Enam ratus Tiga puluh Tiga koma dua satu Rupiah).
3. Jika ditotal dana yang sudah masuk ke Bank Danamon kurang lebih Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus Juta Rupiah).
- c. Total Kerugian Materiil dari yang diderita oleh Penggugat dari semua uang yang sudah masuk ke PT. sebesar Rp. 1.200.000.000,- (Satu Milyar Dua ratus juta rupiah).

KERUGIAN IMATERIIL

- Dalam hal mana segala kerugian immaterial tersebut setidaknya Demi Hukum dapat dinilai sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya Perkara.

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nasrulloh, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 01 Agustus 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Halaman 11 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



Menimbang bahwa di dalam jawabannya, Tergugat I mengajukan eksepsi kewenangan sebagai berikut;

A. Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo (Kopetensi Relative)

1. Bahwa sebagaimana diketahui jika antara **Penggugat** selaku Debitur dan **Tergugat I** selaku Kreditur telah terikat dalam hubungan hukum hutang-piutang sebagaimana tertuang didalam Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer dibawah tangan bermaterai cukup No.20/PK-Konsumer/BDI/ LS/0319 tanggal 21 Maret 2019 (**Perjanjian Kredit a quo**) berikut syarat dan ketentuan umum Pemberian Kredit Konsumer (Ketentuan Umum Konsumer-Rev 1-2015) yang ditandatangani oleh para Pihak tanpa adanya paksaan dari pihak manapun;
2. Bahwa senyatanya mendasari pada kesepakatan yang tertuang didalam Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Kredit Konsumer (Ketentuan Umum Konsumer-Rev 1-2015) khususnya pada Pasal 16 Ketentuan Penutup angka 12 daripadanya telah diatur tegas jika *"Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit maka para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta,... dst"*;
3. Bahwa sebagaimana asas konsensual didalam suatu perjanjian, maka perjanjian adalah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sesuai asas *"Pasca Sunt Servanda"* sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."* sehingga para pihak haruslah tunduk dan taat atas apa yang telah diatur dalam perjanjian kredit yang ditanda-tanganinya. Yang mana sebagai tindak-lanjutnya dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 118 ayat (4) HIR maka *"Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat kedudukan, maka Penggugat jika ia suka dapat memasukan surat gugatan kepada"*

Halaman 12 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.”

4. Bahwa diperkuat pula sebagaimana ketentuan **Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus (Buku II Edisi 2007)** pada halaman 51 point g tentang wewenang relatif ditegaskan :

“Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam Akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu”.

Oleh karenanya mendasarkan pada ketentuan tersebut diatas serta mendasarkan yurisdiksi sebagaimana disepakati didalam perjanjian sudah sepatutnya apabila terjadi sengketa sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian Kredit *a quo*, sebagaimana telah disepakati Para Pihak, maka penyelesaiannya akan dilaksanakan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga karenanya **Pengadilan Negeri Bekasi menjadi tidak berhak untuk memeriksa Perkara *a quo*.**

Menimbang bahwa terhadap eksepsi kewenangan Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil yang di ajukan Tergugat I kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas oleh Penggugat dalam Replik ini. Bahwa dalam Jawaban Tergugat I, Pada Eksepsi Huruf A mengatakan “Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (*Kopetensi Relative*). Bahwa Tanggapan Penggugat terhadap Eksepsi Tergugat I adalah dalam hal ini Tergugat tidak cermat dalam membuat Eksepsinya. Menurut pasal 142 RBg, apabila objek gugatan adalah tanah, maka **gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah itu terletak.**
2. Bahwa dalam Jawaban Tergugat I, pada Eksepsi huruf A yang menyatakan, Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang secara relative untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (*Kopetensi Relative*). Akan tetapi dalam Eksepsi Huruf A point 1, 2, dan 3, Tergugat I malahan membahas mengenai **Pokok Perkara** dimana apa yang bisa menjadi

Halaman 13 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



landasan dalam mengajukan Eksepsi bukan lah sebagai apa yang sebenarnya sudah masuk dalam pokok Perkara. Sebab yang sedang digugat yaitu dimana Perjanjian Kredit memang sudah masuk dalam **POKOK PERKARA.**

3. Bahwa pada point 3 Huruf A Eksepsi Tergugat I menyatakan "Pasal 118 ayat (4) HIR maka "Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat kedudukan, maka Penggugat **JIKA IA SUKA** dapat memasukan surat gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu."

Bahwa dengan demikian Tergugat I pun sepakat dengan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR tersebut, bahwa JIKA IA SUKA maka dapat mengajukan gugatan ke daerah hukum siapa yang dipilih. Pengertian Jika Ia suka adalah dapat memilih ditempat yang ia suka. Hal ini juga dikuatkan dengan pasal 142 RBg, apabila objek gugatan adalah tanah, maka **gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah itu terletak.** Pengertian "**Selalu Dapat**" artinya adalah sah secara hukum jika ia memilih antara dimana tanah itu terletak atau dimana dituliskan dimana penyelesaian itu akan dilaksanakan. Pengertian Hukum acara atau ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pertauran/Perundangan tidak lah boleh dipisah-pisahkan. Melainkan harus dimaknai secara utuh.

4. Bahwa pada Point 4 Huruf A Eksepsi Tergugat I diyatakan bahwa diperkuat pula sebagaimana ketentuan Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus (Buku II Edisi 2007) pada halaman 51 point g tentang wewenang relative ditekaskan :

"Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam Akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu".

Tanggapan Penggugat pada Pernyataan ini adalah; ketentuan tersebut ada dalam point "g" yaitu point yang menjelaskan jika pada point a, b, c, d, e, f (ketentuan Wewenang Relatif pada angka 1) tidak ada, maka dapat **DIPILIH JIKA ADA** pilihan domisil yang tertulis dalam akta. Pengertian ini sebenarnya berlaku untuk gugatan dalam kasus yang lainnya bukan

Halaman 14 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



sengketa tanah/objek tidak bergerak. Sedangkan untuk Objek tidak bergerak seperti Tanah, ada ketentuan point “f” yang berbunyi “.....apabila obyek gugatan menyangkut benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan ke Pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada (Pasal 142 ayat (5) RBg).

Selain itu pada point “e” juga dituliskan aturan yang menyatakan, “*Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya **dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah)**, maka gugatan diajukan di tempat benda yang tidak bergerak terletak (Pasal 118 ayat (3) HIR).*”

Dengan demikian jelaslah bahwa Pengadilan yang berhak untuk memeriksa Perkara *a quo*, sudah tepat pada Pengadilan Negeri Bekasi Kota dimana Objek sengketa berupa tanah berada;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi relative) oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah menanggapi dengan mengajukan jawaban secara tertulis, dimana selain menanggapi tentang materi pokok perkara, Tergugat juga mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara Relative dimana menurut Tergugat I Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Hal ini karena pada intinya menurut

Halaman 15 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sebagaimana Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer No.20/PK-Konsumer/BDI/ LS/0319 tanggal 21 Maret 2019, dalam Pasal 16 Ketentuan Penutup angka 12 daripadanya telah diatur tegas jika *"Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit maka para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta,... dst"*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut Penggugat membantah dengan tegas dalam repliknya dengan menyatakan pada pokoknya Tergugat tidak cermat dalam membuat Eksepsinya. Menurut pasal 142 RBg, apabila objek gugatan adalah tanah, maka gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah itu terletak. Bahwa pada point 3 Huruf A Eksepsi Tergugat I menyatakan "Pasal 118 ayat (4) HIR maka "Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat kedudukan, maka Penggugat JIKA IA SUKA dapat memasukan surat gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu." Bahwa dengan demikian Tergugat I pun sepakat dengan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR tersebut, bahwa JIKA IA SUKA maka dapat mengajukan gugatan ke daerah hukum siapa yang dipilih. Pengertian Jika ia suka adalah dapat memilih ditempat yang ia suka. Hal ini juga dikuatkan dengan pasal 142 RBg, apabila objek gugatan adalah tanah, maka gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah itu terletak. Pengertian "Selalu Dapat" artinya adalah sah secara hukum jika ia memilih antara dimana tanah itu terletak atau dimana dituliskan dimana penyelesaian itu akan dilaksanakan. Pengertian Hukum acara atau ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pertauran/Perundangan tidak lah boleh dipisah-pisahkan. Melainkan harus dimaknai secara utuh;

Menimbang bahwa yang menjadi dasar dari Gugatan ini oleh Penggugat adalah Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer No.20/PK-Konsumer/BDI/ LS/0319 tanggal 21 Maret 2019 sebagaimana dalam Posita dan Petitum Gugatan Dalam Pokok Perkara angka 4 (empat) yang menyebutkan :

"4. Memerintahkan Tergugat agar memberikan Restrukturisasi kepada Penggugat sesuai dengan kemampuan Penggugat yaitu sebesar; Rp.17.000.000 (tujuh belas juta rupiah) perbulan sampai dengan waktu

Halaman 16 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan sesuai dengan perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah di awal yaitu Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer No. 20/PK-Konsumen/BDI/LS/0319, tanggal 21 Maret 2019”;

Menimbang bahwa menurut Pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan “Supaya terjadi persetujuan yang sah, 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 tidak terlarang.”

Menimbang bahwa sebelumnya harus dijelaskan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I terikat dengan Perjanjian Pemberian Kredit Konsumer dibawah tangan bermaterai cukup No.20/PK-Konsumer/BDI/LS/0319 tanggal 21 Maret 2019 dengan pemberian Fasilitas Kredit (“Perjanjian Fasilitas Kredit”) yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat sebagai Debitur sebagaimana Bukti TI-1;

Menimbang bahwa Perjanjian Fasilitas Kredit tersebut telah ditandatangani dan disepakati oleh Pihak Penggugat dan Tergugat pada tanggal 21 Maret 2019;

Menimbang bahwa oleh karena pertimbangan tersebut, Perjanjian Fasilitas Kredit antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah dan mengikat demi hukum;

Menimbang bahwa menurut Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.*”

Menimbang bahwa dalam Perjanjian Fasilitas Kredit tersebut diatur dalam Pasal 16 Ketentuan Penutup angka 12 yang berbunyi :

“Kecuali ditetapkan lain dalam Perjanjian Kredit maka para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta. Namun, tidak mengurangi hak dan wewenang Kreditur untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau

Halaman 17 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan tuntutan/gugatan hukum terhadap Debitur berdasarkan Ketentuan Umum ini dimuka pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia"

Menimbang bahwa berdasarkan penjabaran Pasal 16 tersebut yang sampai perkara a *quo* disidangkan belum pernah diubah ketentuannya, dapat disimpulkan bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat I tunduk pada seluruh isi Perjanjian Fasilitas Kredit yang telah disepakati dan oleh karena itu tunduk juga terhadap pilihan Yurisdiksi yang telah ditentukan dalam Pasal 16 Ketentuan Penutup angka 12 Perjanjian Fasilitas Kredit;

Menimbang bahwa dalam Pasal 16 Ketentuan Penutup angka 12 Perjanjian Fasilitas Kredit telah disepakati bahwa para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I beralasan hukum oleh karena itu harus dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dikabulkan, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp782.000,00 (Tujuh Ratus Delapan Puluh Dua Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Senin, tanggal 18 November 2024, oleh kami, Moch. Nur Azizi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Suwanto, S.H., dan

Halaman 18 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks



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

Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada Hari Kamis tanggal 21 November 2024 oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Suwanto, S.H., dan Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota serta Rosalina Y. Letelay, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bekasi pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Suwanto, S.H.

Moch. Nur Azizi, S.H.

Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rosalina Y. Letelay, S.H.

Perincian biaya:

Pendaftaran-----	Rp.	30.000,-
Biaya Proses-----	Rp.	90.000,-
Panggilan -----	Rp.	602.000,-
PNBP-----	Rp.	30.000,-
PNBP surat kuasa-----	Rp.	10.000,-
Redaksi-----	Rp.	10.000,-
Meterai -----	Rp.	10.000,-
Jumlah-----	Rp.	782.000,-

(tujuh ratus delapan puluh dua ribu rupiah),-

Halaman 19 dari 19 Putusan Sela Nomor 148/Pdt.G/2024/PN Bks