



**PUTUSAN**

**Nomor 536/PDT/2019/PT BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**RAY DEWI KUSUMA**, Pekerjaan wiraswasta, beralamat di Kp Cilubang Nagrak RT 001 RW 004 Kelurahan Situgede Kecamatan Kota Bogor Barat Kota Bogor Jawa Barat Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama Beni Mahyudin, S.H., M.Si, advokat dan Penasehat Hukum dari Kantor Hukum Beni Mahyudin, S.H., M.Si & Rekan beralamat di Jalan H. Achmad Sobana, S.H Nomor 107, Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor-16152 Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 016/BM-R/SK.Pdt.G//201, tanggal 30 Januari 2019, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor register 119/SK/HK/2019/PN Bgr tanggal 12 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Pelawan**;

**Lawan:**

- 1. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Cisarua Bogor**, beralamat di Jalan Siliwangi Nomor 11 Cisarua Kabupaten Bogor Jawa Barat, sebagai **Terlawan I**;
- 2. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bogor Dewi Sartika**, beralamat di Jalan Dewi Sartika Nomor 6 Pabaton Bogor Tengah Jawa Barat-16121, sebagai **Terlawan II**;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama: 1. Aryo Patriyanto, S.H., 2. Halley Putra, S.H., M.Kn., 3. Andri Anggara, S.H., M.H., 4. Achmad Haris Fadhila., 5. Yongki Indrianto dan 6. Muhammad Weli Muhidin, masing-masing adalah Pegawai Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1068/KC.XIV/ADK/02/2019, tanggal 26 Februari 2019, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor register 194/SK/HK/2019/PN Bgr, tanggal 19 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I dan Terbanding II semula Terlawan I dan Terlawan II**;

Halaman 1 dari 17 halaman putusan Nomor 536/PDT/2019/PT BDG



**3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR,**

beralamat di Jalan Veteran Nomor 45 Panaragan Bogor Tengah Kota Bogor, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama: 1. Selo Tarnando. S.H., 2. Agus Rohadi. S.H., 3. Sodi Haryatiningsih. S.E., 4. Popi Damayanti.S.H., dan 5. Arif Septian Prabowo. A.Md, masing-masing sebagai Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Bogor), berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-15/MK.6/WKN.08/2019, tanggal 04 April 2019, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor register 217/SK/HK/2019/PN Bgr, Tanggal 26 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Terlawan III;**

**Dan :**

**4. Kantor PPAT Kota Bogor NANAN CAHYA, S.H., M.Kn,** beralamat di Jalan Mayjen Ishak Juarsa Nomor 112 Loji Bogor Barat Kota Bogor Jawa Barat-16118, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I;**

**5. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bogor,** beralamat di Jalan A. Yani Nomor 4 Tanah Sareal, Tanah Sareal Kota, Jawa Barat-16161, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama: 1. Tarekat, S.Sos., 2. Nurul Hidayat, S.H., M.H., 3. H. Purwadi, S.H., 4. Ujang Rukman, S.H., 5. Irmala Nurhati Fitry dan 6. Untung Setyawan, masing-masing sebagai Pegawai Kantor Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 615/ST-32.71/II/2019, tanggal 25 Februari 2019, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor register 195/SK/HK/2019/PN Bgr, Tanggal 19 Maret 2019, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II;**

**Pengadilan Tinggi** tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 536/PEN/PDT/2019/PT BDG tanggal 30 Oktober 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 33/Pdt.Plw/2019/PN Bgr tanggal 12 September 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Februari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 12 Februari 2019 dalam Register Nomor 33/Pdt. Plw/2019/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN adalah sebagai Nasabah dari Bank BRI (Persero) Tbk cabang Pembantu Cisarua berdasarkan bukti Surat Offering Letter / Surat Penawaran Putusan Kredit (SPKK), Nomor : B.133-KCP.XIV/ADK/05/2017 tanggal 18 Mei 2017, yang di tanda tangani oleh Pincapem BRI Cabang Pembantu Cisarua bapak Achmad Haris Fadhila.
2. Bahwa atas surat Offering Letter/surat penawaran putusan kredit (SPPK) dari Terlawan I/Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk tersebut, pihak Pelawan telah di tawarkan serta disetujui besarnya pinjaman Kredit sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dimana tujuan kredit tersebut untuk mengganti modal perusahaan yang terpakai untuk pembangunan kolam renang.
3. Bahwa jenis Kredit yang diberikan oleh Terlawan I/PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Pembantu Cisarua kepada pihak Pelawan adalah Kredit investasi (KI) Refinancing, dimana jangka waktu pengembaliannya adalah 60 (enam puluh) bulan atau 5 tahun sejak akad kredit di tanda tangani dengan suku bunga 14 (empat belas Prosen), reviewable setiap saat sesuai ketentuan suku bunga yang berlaku di Terlawan. I dan atas bunganya akan dipungut oleh Terlawan I setiap tanggal jatuh tempo.
4. Bahwa untuk dipasang Hak Tanggungan peringkat I secara nyata dan benar sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) atas jaminan milik Pelawan, sebelumnya pihak Terlawan. I telah meningkatkan status surat AJB No. 70/2017 menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Pelawan.
5. Bahwa berdasarkan bukti foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan oleh Kantor BPN Kota Bogor, SHM atas nama Pelawan tersebut telah dipasang Hak Tanggungan peringkat I (pertama) berdasarkan APHT tanggal 13/07/2018, No. 169/2018 dari kantor PPAT Kota Bogor Nanan Cahya. SH, MKn sebesar Rp. 6000.000.000,- (enam ratus juta).

Halaman 3 dari 17 halaman putusan Nomor 536/PDT/2019/PT BDG

#### Disclaimer

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





justro pihak Palwan mengalami kerugian yang cukup besar yaitu sekitar kurang lebih Rp. 400.00.000,- (empat ratus juta rupiah), hal ini juga berimbas yang mengakibatkan kewajiban kredit Pelawan kepada pihak Terlawan. I mengalami masalah dimana Pelawan juga mengalami kesulitan pembayaran kewajiban cicilan kreditnya kepada Terlawan.I hingga sekarang.

10. Bahwa atas keterlambatan Pelawan melakukan pembayaran cicilan kredit kepada Terlawan. I, kemudian pihak Terlawan. I melakukan tindakan peneguran-peneguran kepada Pelawan melalui pesan singkat WA (Whats App), dan oleh karena pihak Pelawan merasa belum pernah menerima surat dari Terlawan. I yang bersifat teguran/peringatan resmi, untuk itu mohon kiranya pihak Terlawan. I menunjukkan bukti bahwa pihak Pelawan telah menerima surat teguran/pemberitahuan resmi tersebut.
11. Bahwa pihak Pelawan juga hanya menerima Laporan Transaksi Pinjaman dari Terlawan. I melalui kiriman pesan singkat Whats App (WA) untuk periode transaksi 01/01/2017 - 31/01/2019, dimana dalam laporan transaksi Pelawan dengan pihak Terlawan I disebutkan secara rinci bahwa Pelawan memiliki tunggakan pokok + bunga + denda sebesar Rp. 430,000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah).
12. Bahwa kemudian pihak Pelawan juga menerima pesan singkat kembali melalui Whats App (WA) dari Terlawan I, dimana Whats App (WA) tersebut milik kepala Cabang Pembantu Cisarua bapak Achmad Faris Fadhila, dimana tertulis dalam pesan singkat Wahts App (WA) disebutkan Pelunasan Pinjaman an. Ray Dewi Kusuma Payoff tanggal 31 Januari 2019 sbb :

<b>Pokok</b>	<b>: 430.000.000.00,-</b>
<b>Bunga Berjalan</b>	<b>: 51.464.762.00,-</b>
<b>Denda</b>	<b>: 3.137.235.00,-</b>
<b>Denda Berjalan</b>	<b>: 195.007.00,-</b>
<b>Pinalti Pelunasan Maju 3.5%</b>	<b>: 15.050.000.00,-</b>

----- +  
**Total Pelunasan 499.847.004.00,-**

13. Bahwa kemudian pihak Terlawan. I (Kepala Cabang Pembantu BRI Cisarua) bapak Achmad Haris Fadhila terus menerus melakukan teguran melalui pesan singkat Whats App (WA), dimana teguran tersebut bahkan terkesan mengancam kepada pihak Pelawan dengan menyuruh Pelawan



Mengosongkan objek jamina kredit tersebut, yang mana objek jaminan tersebut merupakan juga tempat tinggal Pelawan bersama anak anaknya.

14. Bahwa atas tindakan pihak Terlawan. I (Kepala cabang Pembantu CBRI Cisarua) bapak Achmad Haris Fadhila yang secara terus menerus melakukan teguran melalui pesan singkat Whats App (WA) telah mengganggu konsentrasi Pelawan yang sedang berusaha mencari dana untuk membayar tunggakan hutangnya kepada Terlawan. I, namun dengan adanya pesan singkat Whats App (WA) dari Terlawan.I tersebut telah membuyarkan konsentrasi Pelawan mencari dana untuk pemabayarn hutangnya, karena Pelawan menjadi tidak nyaman meninggalkan rumahnya, juga ketika sedang bertemu dengan rekan kerjanya jadi merasa terganggu.
15. Bahwa selama masa kredit berlangsung kepada Terlawan. I, pihak Pelawan telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya yang totalnya kurang lebih Rp. 139. 000.000,- (seratus tiga puluh Sembilan juta).
16. Bahwa dengan berjalannya waktu, kemudian pihak Terlawan.I juga melakukan serangkaian tindakan penekanan kepada Pelawan, mengancam akan memasang Pelang, akan menyemprot rumahnya Pelawan, bahkan Terlawan menyuruh Pelawan mengosongkan rumahnya atau objek jaminan kredit, atas tindakan Terlawan. I tersebut jelas sngat bertentangan dengan ketentuan yang berlaku terkait atas penyelesaian proses dan prosedur Kredit macet, dimana tidak secara serta merta pihak Terlawan. I bisa memerintahkan Pelawan untuk mengosongkan rumahnya/objek jaminan walaupun atas objek jaminan tersebut telah dipasang Hak Tanggungan, semuanya harus terkait berdasarkan prosedur yang benar, pastinya pihak Terlawan. I sudah paham, karena kejadian suatu kredit macet itu bukan hanya menimpa Pelawan saja, tapi sangat banyak jumlahnya, oleh karenanya mohon pihak Terlawan. I/BRI Cabang Pembantu Cisarua dan Terlawan. II/BRI Cabang Bogor Dewi Sartika untuk segala sesuatunya terkait penyelesaian kredit macet Pelawan dilakukan dengan tata cara dan aturan yang benar.
17. Bahwa kemudian atas kredit macet Pelawan tersebut pihak Terlawan. I telah melimpahkannya permasalahan kredit macet Pelawan kepada Terlawan. II/Kantor BRI Cabang Bogor Dewi Sartika selaku penentu atas permasalahan kredit macet Pelawan, kemudian pihak Terlawan. II melalui sdr. Yongky Indrasrianto bagian Relationship Manager BRI Cabang Bogor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dewi Sartika telah beberapa kali menegur Pelawan melalui Telpon via Whats App (WA) bahkan juga melalui pesan singkat Whats App (WA) yang tujuannya menagih kredit macet Pelawan tersebut, bahkan tindakan Sdr. Yonghki tersebut juga telah melakukan penekanan kepada Pelawan untuk mengosongkan rumahnya atau objek Jaminan Kredit padahal proses Lelangnya juga baru nanti tanggal 06 Maret 2019 berdasarkan bukti surat yang dilayangkan oleh pihak Terlawan. II/ Kantor BRI Cabang Bogor Dewi Sartika tanggal 21 Januari 2019, sedangkan suratnya sendiri baru diterima Pelawan tanggal 1 Februari 2019.

18. Bahwa pihak Pelawan baru menerima Surat Pemberitahuan Parate Eksekusi dan Permintaan Lelang Mengosongkan Objek Lelang dari pihak Terlawan. II sekitar tanggal 1 Februari 2019, sedangkan dalam surat tercatat tanggal 21 Januari 2019, dimana isi dari surat dari pihak Terlawan. II akan melaksanakan Lelang Eksekusi atas objek Hak Tanggungan berupa Tanah dan Bangunan SHM No. 872/Situgede, Luas Tanah 752 M2/ Luas Bangunan 96 M2, a/n. Ray Dewi Kusuma (Pelawan), yang terletak di Kp. Cilubang Nagrak Rt.001/Rw. 004, Kel Situ Gede, Kec. Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat melalui pihak Terlawan. III (KPKNL Bogor) pada tanggal 6 maret 2019.
19. Bahwa atas adanya pemberitahuan surat dari pihak Terlawan. II tersebut, kemudian pihak Pelawan beberpa kali di hubungi melalui telpon Whats App (WA) dan pesan singkat Whats App (WA) oleh sdr. Yongk bagian bagian Relationship Manager BRI (Persero) Tbk Cabang Bogor Dewi Sartika yang meminta pihak Pelawan untuk datang menghadap ke kantor PT.BRI Kantor Cabang Bogor Dewi Sartika, namun pihak Pelawan belum akan mendatangnya oleh karena pihak Terlawan. II meminta agar pihak Pelawan kalau datang ke kantor Terlawan. II untuk segera melakukan pembayaran pelunasan kreditnya.
20. Bahwa kemudian pihak Pelawan baru bisa mendatangi pihak Terlawan. II menemui sdr. Yongki namun kemudian Pelawan dipertemukan dengan kepala cabang BRI Cabang Bogor Dewi Sartika, dan akhirnya setelah berdiskusi panjang lebar, pihak Pimpinan Cabang BRI Cabang Bogor Dewi Sartika memberikan solusinya yang pada intinya jika pihak Pelawan keberatan dan masih ingin mempertahankan objek jaminan (rumahnya) disarankan segera melakukan pembayaran minimal  $\frac{1}{2}$  (setengah) dari hutang pokok dulu, alasannya pihak Terlawan. II agar pengajuan lelang

Halaman 7 dari 17 halaman putusan Nomor 536/PDT/2019/PT BDG

#### Disclaimer

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



yang dilakukan oleh pihak Terlawan. II kepada pihak Terlawan. III (KPKNL Bogor) bisa dilakukan pembatalan (pencabutan), ahirnya atas usulan dan saran pihak Terlawan. II tersebut pihak Pelawan akan berusaha untuk mencari dana tersebut.

21. Bahwa oleh karena perbuatan Terlawan. I yang telah meminta pelunasan sebelum waktunya kepada Pelawan sebagaimana yang telah diperjanjikan, telah secara nyata melanggar ketentuan pasal 1269 KUHPperdata, yang berbunyi sebagai berikut :

***“Apa yang harus dibayar pada waktu yang telah di tentukan itu, tidak dapat di tagih sebelum waktu tiba “.***

22. Bahwa perbuatan Terlawan. I yang telah mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan milik Pelawan ke Pengadilan Negeri Bogor terlalu dini dan belum waktunya oleh karena perjanjian kredit Pelawan dengan Terlawan. I adalah selama 60 bulan (5 Tahun), sementara perjanjian Pelawan dengan Terlawan. I baru berjalan efektif 2 (dua) tahun, oleh karenanya pihak Pelawan sangat keberatan pihak Terlawan. I, Terlawan. II dan Terlawan. III akan melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Tanggungan Pelawan tersebut, oleh karena pihak Pelawan masih ada itikad baik akan menyelesaikan seluruh kewajibannya hutangnya kepada Pihak Terlawan. I karena pihak Pelawan masih terus berusaha mencari sumber dana dari pekerjaan – pekerjaan pojek Pelawan yang sedang di kerjakan.
23. Bahwa pihak Terlawan. I dan Terlawan II akan melaksanakan lelangnya melalui Terlawan. III tanpa terlebih dahulu melalui tahapan dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan Penetapan Lelang Eksekusi secara resmi kepada pihak Pengadilan setempat dimana objek tersebut berada, adalah suatu pelanggaran dari kelajiman dalam proses penanganan suatu kredit macet, oleh karenanya mohon Pengadilan Negeri Bogor untuk menolak rencana Lelang yang dilakukan oleh Terlawan. III atas permohonan Terlawan.I dan Terlawan. II tersebut.
24. Bahwa pihak Pelawan masih beritikad baik akan menyelesaikan seluruh tunggakan – tunggakan hutangnya kepada Terlawan. I oleh karenanya itikad baik Pelawan tersebut harus dihormati sebagai pihak yang secara hukum masih memiliki niat untuk menyelesaikan atas hutangnya tersebut;
25. Bahwa untuk menghindari perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan berupa tanah berikut Bangunan dengan SHM No. 872/Situ Gede, an. Ray



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dewi Kusuma, terletak di Kp. Cilubang Nagrak RT.001 / Rw. 004, Kelurahan Situ Gede, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor Jawa Barat, Luas Tanah 752 / Luas Bangunan 96 M2, yang dilakukan oleh pihak Terlawan. I, Terlawan. II dan Terlawan. III untuk hal tersebut pihak Pelawan mohon kepada Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan atas objek Hak Tanggungan tersebut diletakan Sita Jaminan sampai ada kejelasan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri Bogor berkenan untuk memeriksa serta memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

#### DALAM PROVISI :

1. Membatalkan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Objek Lelang Tanah dan Bangunan yang akan dilaksanakan oleh Terlawan. III (KPKNL Bogor) atas permintaan Terlawan. I PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Pembantu Cisarua dan Terlawan. II PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Bogor Dewi Sartika, atas SHM No. 872/Situ Gede, a/n. Ray Dewi Kusuma, terletak di Kp. Cilubang Nagrak RT.001 / Rw. 004, Kelurahan Situ Gede, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor Jawa Barat, Luas Tanah 752 / Luas Bangunan 96 M2.

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan pelawan adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang beritikad baik dan jujur;
2. Menyatakan Pelawan adalah sebagai pemilik objek tanah dan Bangunan yang berlokasi : SHM No. 872/Situ Gede, an. Ray Dewi Kusuma, terletak di Kp. Cilubang Nagrak RT.001 / Rw. 004, Kelurahan Situ Gede, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor Jawa Barat, Luas Tanah 752 / Luas Bangunan 96 M2.
4. Menyatakan permohonan Lelang yang dimohonkan oleh pihak Terlawan. I PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Pembantu Cisarua, dan pihak Terlawan. II PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Bogor Dewi Sartika kepada Terlawan. III KPKNL Bogor tidak beralasan oelh karenanya harus di tolak.
3. Membatalkan Penetapan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan oleh pihak Terlawan. I PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Pembantu Cisarua, Terlawan II PT. BRI (Persero) Tbk Kantor Cabang Bogor Dewi Sartika, Terlawan.III (KPKNL Cabang Bogor) atas objek tanah dan Bangunan :

Halaman 9 dari 17 halaman putusan Nomor 536/PDT/2019/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 872/Situ Gede, an. Ray Dewi Kusuma, terletak di Kp. Cilubang Nagrak RT.001/Rw. 004, Kelurahan Situ Gede, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor Jawa Barat, Luas Tanah 752/Luas Bangunan 96 M2.

5. Menghukum pihak Turut Terlawan. I/Kantor PPAT Kota Bogor NANAN CAHYA. SH.,M.Kn dan Turut Terlawan. II/Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bogor untuk tunduk dan patuh atas semua isi putusan Pengadilan di semua tingkatan Pengadilan atas perkara *a quo* ;
6. Menyatakan putusan perkara *a quo* ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding dan upaya hukum lainnya dari pihak Terlawan. I, Terlawan. II, Terlawan. III, dan Turut Terlawan. I, Turut Terlawan. II;
7. Menghukum pihak Terlawan. I PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Pembantu Cisarua, Terlawan. II PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Bogor Dewi Sartika secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
8. Mengabulkan permohonan Sita Jaminan atas objek tanah dan Bangunan: SHM No. 872/Situ Gede, an. Ray Dewi Kusuma, terletak di Kp. Cilubang Nagrak RT.001/Rw. 004, Kelurahan Situ Gede, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor Jawa Barat, Luas Tanah 752/Luas Bangunan 96 M2

## SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Bogor berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan I dan Terlawan II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### I. DALAM EKSEPSI

#### EKSEPSI

#### **PERLAWANAN PELAWAN PREMATUR {EXCEPTIO DILATORIA}**

1. Bahwa Setelah Terlawan pelajari perlawanan Pelawan dengan seksama dan mendalam, ternyata *causa prima* dari perlawanan tersebut adalah tanah dan bangunan yang diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 872/Situ Gede a/n Rey Dewi Kusuma (Pelawan) yang menjadi obyek lelang;
2. Bahwa Berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 35 tanggal 22 Mei 2017 dan perubahannya (Perjanjian Kredit), Pelawan adalah debitur Terlawan;



3. Bahwa Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung (Yurisprudensi) No. 86 K/Pdt/1988, ditegaskan antara lain bahwa tereksekusi dapat mengajukan perlawanan dengan formalitas sebagai berikut:
  - 1) Perlawanan harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan;
  - 2) Alasan perlawanan adalah untuk menunda eksekusi;
  - 3) Pihak-pihak yang melakukan perlawanan adalah :
    - Pihak ketiga yang akan dieksekusi yang mengaku sebagai miliknya
    - Penyewa yang objeknya bukan tanah
    - Tergugat sendiri apabila dia sudah melaksanakan putusan dengan sukarela
4. Bahwa Terlawan, sebagai pemegang Hak Tanggungan, akan melakukan lelang atas kekuasaan sendiri terhadap SHM No 872/Situ Gede a/n Rey Dewi Kusuma sebagai syarat pelunasan tunggakan hutang Pelawan berdasarkan Perjanjian Kredit;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, belum ada suatu putusan pengadilan apapun perihal pelelangan ini (fiat eksekusi) yang layak dilayangkan perlawananan atasnya, serta kualifikasi formalitas perlawanan sebagaimana tercantum dalam Yurisprudensi No. 786 K/Pdt/1988 juga tidak terpenuhi, sehingga jelas terdapat kesalahan kualifikasi surat;
6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi No.786K/Pdt/1988, terdapat perbedaan formalitas antara pengajuan perlawanan dengan gugatan. Oleh karena Perlawanan ini tidak ememnuhi syarat formil sebuah perlawanan, maka sudah sepatutnya Perlawanan ini tidak layak dipertimbangkan dan Perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklard);

## EKSEPSI II

### PERLAWANAN PELAWAN KABUR (OBSCUR LABEL)

1. Bahwa dalam posita perlawanan Pelawan tidak ada dalil yang menjelaskan hukum mana yang telah dilanggar oleh Terlawan, namun dalam petitum perlawanannya, Penggugat meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;  
Hukum manakah yang telah dilanggar oleh Tergugat?
2. Bahwa Selanjutnya, judul surat ini adalah Perlawanan Terhadap Penetapan Surat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang



(KPKNL) Bogor No S-110/WKN.08/KNL.03/2019, tanggal 10 Januari 2019, atas Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan No. 169/2018/tanggal 13/07/2018, namun dalam petitumnya, Pelawan ingin menyatakan Terlawan dan Turut Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini tentu menyebabkan kerancuan maksud surat yang dilayangkan oleh Pelawan.

Apakah yang sebenarnya ingin disampaikan oleh Pelawan? Apakah ini sebuah perlawanan atau sebuah gugatan, yang memiliki tujuan dan formalitas pengajuan berbeda?

3. Bahwa Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka terdapat kerancuan antara dalil dalam posita perlawanan dengan petitumnya. Dengan adanya kerancuan tersebut jelas mengakibatkan perlawanan Pelawan menjadi kabur/tidak jelas (obscuur libel).

Maka : Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Terlawan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi ini lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya dengan menolak gugatan Pelawan yang demikian, atau setidaknya menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Terlawan mohon agar apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas, secara menyeluruh dan menyatu masuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Terlawan menolak dan menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan;
3. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya, akan Terlawan jelaskan fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti- bukti, bahwa antara Pelawan dan Terlawan telah terjadi hubungan hukum perdata, yaitu hubungan hutang piutang sebagaimana tertuang dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 35 tanggal 22 Mei 2017 dan perubahannya (Perjanjian Kredit);
4. Bahwa Berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, Pelawan sepakat untuk fasilitas kredit dari Terlawan, sebagai berikut Kredit Investasi (KI) Refinancing sebesar Rp 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah), serta dengan agunan tambahan berupa sebidang tanah dan bangunan yang tertera dalam SHM No 872/Situ Gede a/n Rey Dewi Kusuma;
5. Bahwa Untuk menjamin penyelesaian kredit yang diberikan Terlawan,



atas agunan tambahan yang diserahkan pada butir 4 diikat sempurna, sebagai berikut Atas SHM No. 872 diikat dengan Hak Tanggungan peringkat Pertama (HTI) No. 2176/2018;

6. Bahwa Hingga jatuh tempo perjanjian kredit, Pelawan tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan tunggakan hutang ybs., sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, Pelawan telah melakukan perbuatan wanprestasi atas Perjanjian Kredit antara Pelawan dengan Terlawan;
7. Bahwa Berdasarkan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, jika debitur cidera janji/wanprestasi, maka 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;
8. Bahwa Namun demikian, Terlawan tidak serta merta melakukan peieingan terhadap agunan tambahan tersebut, dan masih memberikan peringatan sekaligus kesempatan kepada Pelawan untuk menyelesaikan kreditnya sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan Terlawan, sebagai berikut:
  - a) Surat No. B.36/KCP/XIV/ADK/01/2018 tanggal 05 Februari 2018 perihal Surat Peringatan Pertama;
  - b) Surat N0.B6O a/KCP/XIV/ADK/03/2018 tanggal 05 Maret 2018 perihal Surat Peringatan Kedua; dan
  - c) Surat No. 94/KCP/XIV/ADK/04/2018 tanggal 05 April 2018 perihal Surat Peringatan Ketiga
9. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pelawan sadar dan setuju bahwa obyek sengketa telah dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang Pelawan yang sewaktu-waktu dapat dilelang apabila Penggugat wanprestasi, sehingga apa yang dikatakan Pelawan dalam posita perlawanan tidak berdasarkan fakta hukum yang ada, sehingga tidak layak dipertimbangkan;
10. Bahwa Meskipun Pelawan telah diberikan kesempatan untuk melunasi tunggakan hutangnya, namun Pelawan tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Terlawan.
11. Bahwa Mengingat dana yang dipergunakan oleh Pelawan merupakan dana masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan perjanjian, sudah menjadi konsekuensi yuridis apabila Terlawan menuntut



pelunasan hutang tersebut. Oleh karena itu, Terlawan memohon pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan obyek sengketa melalui Turut Terlawan;

12. Bahwa Terlawan selaku kreditur yang beriktikad baik dan telah melaksanakan kewenangannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Maka petitum perlawanan Pelawan baik dalam provisi, maupun dalam pokok perkara selebihnya yaitu petitum butir 1, 5 s/d 8 perihal pembatalan lelang yang akan dilakukan Turut Terlawan, sita jaminan terhadap Objek Sengketa, pemblokiran hingga putusan inkrahkt., hingga biaya perkara sudah seharusnya tidak dikabulkan.

Maka: berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut diatas, sangat terlihat jelas bahwa Pelawan sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan perlawanan dalam perkara ini. Oleh karena itu Terlawan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Pelawan atau setidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah menjatuhkan putusan tanggal 12 September 2019 Nomor 33/Pdt.Plw/2019/PN Bgr. yang amarnya sebagai berikut :

## MENGADILI :

### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II seluruhnya;

### Dalam Provisi

- Menolak gugatan Provisi Pelawan seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.011.000,00 (empat juta sebelas ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bogor diucapkan pada tanggal 12 September 2019 dengan dihadiri oleh Kuasa Terlawan I dan Kuasa Terlawan II, dan diberitahukan kepada Kuasa Pelawan pada tanggal 18 September 2019, Kuasa Terlawan III pada tanggal 17



September 2019, Turut Terlawan I pada tanggal 18 September 2019 dan kepada Turut Terlawan II pada tanggal 17 September 2019. Pelawan/ Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2019 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 33/Pdt.Plw/2019/PN Bgr tanggal 18 September 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Terlawan dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Terlawan masing-masing pada tanggal 19 September 2019;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing kepada Kuasa Pembanding semula Pelawan pada tanggal 2 Oktober 2019, kepada Para Terbanding semula Para Terlawan dan Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I masing-masing pada tanggal 2 Oktober 2019 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II pada tanggal 4 Oktober 2019 sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa terhadap permohonan bandingnya, Pembanding semula Pelawan tidak menyampaikan Memori Banding;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 12 September 2019 Nomor 33/Pdt.Plw/2019/PN Bgr, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 12 September 2019 Nomor 33/Pdt.Plw/2019/PN Bgr, beralasan hukum untuk dikuatkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Pelawan tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura jo. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Peraturan Per-Undang-undangan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 12 September 2019 Nomor 33/Pdt.Plw/2019/PN Bgr yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Kamis** tanggal **5 Desember 2019**, yang terdiri dari **H. Antono Rustono, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **H. Imam Su'udi, S.H., M.H.** dan **Parlindungan Napitupulu, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **11 Desember 2019** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Sukarjo, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

**Hakim-hakim Anggota:**

**Hakim Ketua,**

**H. Imam Su'udi, S.H., M.H.**

**H. Antono Rustono, S.H., M.H.**

**Parlindungan Napitupulu, S.H., M.Hum.**

Halaman 16 dari 17 halaman putusan Nomor 536/PDT/2019/PT BDG



Panitera Pengganti

Sukarjo, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai ..... Rp. 6.000,00
  2. Biaya Redaksi putusan .....Rp. 10.000,00
  3. Biaya Proses lainnya ..... Rp. 134.000,00
- Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)